

B i j l a g e 3 :  
B e l e i d s b e s c h r i j v i n g



## 1. Rijksbeleid

### 1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de “*Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*” (SVIR) van kracht geworden. De SVIR heeft diverse nota’s vervangen, zoals de Nota Ruimte en Nota Mobiliteit. Ook zijn met het SVIR de ruimtelijke doelen en afspraken vervallen die zijn benoemd in de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. In het SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een nieuw, integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In het SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met bovengenoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in het SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio’s. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen; het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

## 2. Interprovinciaal beleid

### 2.1 Energieakkoord Noord-Nederland (2007)

In 2007 is het “*Energieakkoord Noord-Nederland*” (EANN) afgesloten. Dit is een akkoord voor de periode tot en met 2011 tussen het Rijk en de provincies Drenthe, Fryslân, Groningen en Noord-Holland. Het EANN dient ertoe de doelstelling te bewerkstelligen om in 2020 een energiebesparing van 2% te realiseren,  $\frac{1}{5}$  van alle energie duurzaam op te wekken en 30% minder CO<sub>2</sub> uit te stoten ten opzichte van 1990. Verregaande doelstellingen voor het energiegebruik tot 2011 betroffen:

- dat de regio is overgestapt op 40 tot 50 petajoule ( $=1 \times 10^{15}$  J) duurzame energie (het verbruik van een half miljoen huishoudens);
- dat de regio 4 tot 5 miljoen ton (megaton) minder CO<sub>2</sub> uitstoot (ongeveer de uitstoot van 1,5 miljoen personenauto’s) door energie te besparen en duurzame energie en biobrandstoffen te gebruiken.

THEMA'S	<p>De 5 strategische thema's waarop Noord-Nederland zich inzet, zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• energiebesparing in de gebouwde omgeving, glastuinbouw en industrie;</li> <li>• duurzame energie;</li> <li>• biotransportbrandstoffen en duurzame mobiliteit;</li> <li>• schoonfossiele energie: het voorbereiden voor en eventuele realisatie van CO<sub>2</sub>-opslag;</li> <li>• kennis en innovatie.</li> </ul>
GEBOUWDE OMGEVING	<p>De energiebesparing in de gebouwde omgeving vindt zowel in nieuwbouw, door de invoering van een strengere energiebesparingsvorm, als in de bestaande bouw plaats, door bij herstructurering of renovatie de energieprestatie met minimaal 2 klassen van het energielabel te verbeteren. In de provincie dienen jaarlijks:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.500 corporatiewoningen bij grootschalig onderhoud een labelsprong van minimaal 2 stappen te maken;</li> <li>• 1.500 particulieren in energiebesparing en verduurzaming van hun woning te investeren.</li> </ul> <p>Daarnaast bestond het voornemen dat jaarlijks 2.000 nieuw te bouwen woningen aan de noordelijke energieprestatienorm<sup>8</sup> zouden moeten voldoen. Voor Noord-Nederland zou een strengere energieprestatienorm gaan gelden ten opzichte van de rest van het land, te weten een EPC van 0,5. Dit is echter nooit van kracht geworden. In het Bouwbesluit 2012 geldt overigens nu een EPC van 0,6 voor nieuw te bouwen woningen in heel Nederland. Een EPC van 0,6 is strenger dan 0,5.</p>
GEMEENTELIJKE INZET	<p>Ook de gemeente zet in op verduurzaming van de bestaande bouw. Duurzaamheid is een belangrijk aandachtspunt in de gemeente. Binnen de bestaande woningvoorraad worden uitstekende mogelijkheden gezien om gelijktijdig het gemeentelijk aandeel in de reductie van de CO<sub>2</sub>-uitstoot te realiseren, alsmede het wooncomfort en de woonlasten van de inwoners te verbeteren. Specifiek wordt gekozen voor de aanpak van de particuliere woningvoorraad. Het gaat daarbij om ruwweg driekwart van alle bestaande woningen in de gemeente. Het overige deel is in eigendom van Wonen NWF. De woningbouwcorporatie heeft zelf al plannen opgesteld om de komende tien jaar een verbetering op het gebied van energie en comfort te bewerkstelligen.</p>
GEMEENTELIJKE DOELEN	<p>Er worden door de gemeente vier doelen nagestreefd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• broeikasgasreductie;</li> <li>• lastenverlichting;</li> <li>• gezond en comfortabel binnenhuisklimaat, en;</li> <li>• lokale economische dynamiek.</li> </ul>

---

<sup>8</sup> De energieprestatienorm is de norm die gesteld wordt voor de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van een woning. De EPC is een index die de energetische efficiëntie van een nieuwbouwwoning aangeeft. Het uitvoeren van een EPC-berekening is opgenomen in het Bouwbesluit en is verplicht bij het indienen van een bouwaanvraag.

Het streven is om voor 2015 reeds 30% van de woningen te hebben aangepakt. Dit betekent 1.000 woningen van de particuliere woningvoorraad.

Energie- en klimaatproblemen spelen zich af op wereldniveau. De situatie in de gemeente het Bildt is in verhouding tot andere delen van ons land enkel en alleen gunstiger vanwege het landelijke karakter van de gemeente en de lagere bevolkingsdichtheid en woningvoorraad. De gemeente heeft hierdoor relatief een minder grote duurzaamheidsopgave dan dichter bevolkte gebieden. Niettemin dient ook in het toekomstige beleid van de gemeente het Bildt aandacht te zijn voor diverse duurzaamheidsthema's, zoals de toepassing van duurzame energiebronnen en het energieneutraal bouwen van bijvoorbeeld woningen. Met de gemeentelijke brochure ten aanzien van duurzaamheid is thans een eerste aanzet hiertoe gegeven. De duurzaamheidsambities zullen in de toekomst naar verwachting verder uitgebouwd worden.

RELATIEF MINDER GROTE  
DUURZAAMHEIDSOPGAWE

### 3. Provinciaal beleid

#### 3.1 Streekplan Fryslân 2007:

Om de kwaliteit fan de romte (2007)

Op 13 december 2006 is het "Streekplan Fryslân 2007" vastgesteld door Provinciale Staten. Het streekplan geeft de visie van Provinciale Staten op het ruimtelijk beleid van de provincie weer. Het streekplan vormt de basis van het provinciale beleid voor de periode 2006 tot 2016.



Figuur 1. Kaartfragment Streekplan Fryslân 2007

(Bron: Provinsje Fryslân, 2007)

Centraal in het streekplan staat het begrip 'ruimtelijke kwaliteit'. Hiermee bedoelt de provincie dat in ruimtelijke plannen, in ontwerpen en in de uitvoering expliciet gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde worden toegevoegd aan de omgeving. Deze drie waarden waarborgen op de langere termijn een doelmatig gebruik en herkenbaarheid van de ruimte. Het betekent ook een ruimtelijke inrichting die bijdraagt aan duurzame ontwikkeling. Bij

een duurzame ontwikkeling wordt voorzien in de behoeften van de huidige generatie, zonder daarbij de behoeften van toekomstige generaties in gevaar te brengen. De provincie wil deze doelstellingen koppelen aan een krachtige sociaaleconomische ontwikkeling in een leefbare omgeving, waarbij tegelijkertijd wordt ingezet op de instandhouding en verder ontwikkelen van aanwezige bodem-, water-, landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische kwaliteiten.

Vanuit deze doelstellingen kiest de provincie voor concentratie van wonen, werken en voorzieningen in stedelijke bundelingsgebieden. De gemeente het Bildt is niet in een regio gelegen dat als bundelingsgebied is aangemerkt. Buiten de bundelingsgebieden vangen de regionale centra de woningbehoefte in de regio meer dan evenredig op. St.-Annaparochie is als een dergelijk regionaal centrum aangeduid.

De provincie streeft voorts naar het behoud van waardevolle gebouwen, de afbraak van beeldverstorende bebouwing en het afronden en opknappen van onafhankelijke bebouwing; dit door nieuwe vormen van wonen, werken, recreëren en verzorging in dergelijke bebouwing te stimuleren.

### 3.2 Provinciale Verordening Romte Fryslân (2014)

Het Streekplan Fryslân uit 2007 heeft op basis van het overgangsrecht van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de status van structuurvisie gekregen. Met de invoering van de Wro is de goedkeuringsbevoegdheid van bestemmingsplannen van de gemeente vervallen. De provincie heeft daarentegen wel de mogelijkheid gekregen om een provinciale verordening op te stellen. In 2010 heeft de Provinsje Fryslân derhalve het initiatief genomen om te komen tot de "*Provinciale Verordening Romte Fryslân*" (PVR) die op 15 juni 2011 is vastgesteld en per 1 augustus 2011 in werking getreden. In 2014 heeft een algehele herziening van de verordening plaatsgevonden die per 1 augustus 2014 in werking is getreden.

Door middel van de PVR kan de provincie haar ruimtelijke beleid verankeren. In de PVR wordt aangegeven welke onderwerpen de provincie van provinciaal belang acht en op welke wijze de provinciale belangen moeten worden vertaald in gemeentelijke ruimtelijke plannen. Als hieraan niet wordt voldaan, zal de provincie een zienswijze indienen en eventueel een aanwijzing geven als onvoldoende aan die zienswijze tegemoet wordt gekomen.

De verordening heeft een rechtstreekse werking op het lokale ruimtelijke beleid. Het ontwerp PVR bevat een beleidsneutrale omzetting van de via de PVR te borgen provinciale ruimtelijke belangen uit onder andere het streekplan. De PVR bevat geen nieuwe regels, maar borduurt voort op geldend provinciaal beleid. Naast de PVR zal gewerkt worden aan een, bij de verordening behorende, samenwerkingsagenda tussen provincie en de gemeenten. Het gaat hierbij om ruimtelijke onderwerpen met een provinciaal en een gemeentelijk belang. Provinciale belangen zijn belangen die 'niet doelmatig of doeltreffend op gemeentelijk niveau kunnen worden afgewogen en behartigd, omdat de effecten

het lokale niveau ontstijgen'. Op basis van de samenwerkingsagenda kunnen afspraken worden gemaakt over onderwerpen die moeilijk in de PVR te borgen zijn.

De PVR is van toepassing op bestemmingsplannen, wijzigings- en uitwerkingsplannen, beheersplannen en uitvoeringsbesluiten op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Crisis- en herstelwet. Het is dus niet zo dat als in het moederplan aandacht is geschonken aan de PVR daar in een uitwerkings- of wijzigingsplan van kan worden afgezien. Structuurvisies worden niet genoemd. Gemeenten mogen gemotiveerd afwijken van de PVR, waarbij het 'benodigde maatwerk' wordt verricht. Gedeputeerde Staten kunnen onder voorwaarden ontheffing verlenen van de bepalingen van de PVR.

### 3.3 Fan mear nei better (2010)

In oktober 2010 heeft de provincie de beleidsopgave "*Fan mear nei better*" gepresenteerd. Hierin wordt door de provincie samen met stakeholders als gemeenten en maatschappelijke organisaties, onder de naam 'Koöperaasje Fryslân', gefocust op de te verwachten demografische veranderingen. Met het document wordt een gezamenlijke beleidsopgave geformuleerd. Diverse aspecten als wonen, arbeidsmarkt en economie, onderwijs, zorg, welzijn en leefbaarheid, mobiliteit en infrastructuur komen hierbij aan bod.

Het doel van de opgave is om de negatieve gevolgen van de demografische ontwikkeling te verzachten, te voorkomen dat samenhangende ontwikkelingen elkaar in een negatieve spiraal versterken en kansen te benutten om de economie en het niveau van welvaart en welzijn op peil te houden en zo mogelijk te versterken.

### 3.4 Notitie regionale woningbouwafspraken (2008)

In het streekplan is door Provinciale Staten aangegeven dat voor de periode na 2010 nieuwe afspraken over het woningbouwprogramma worden gemaakt. Dit geldt specifiek voor de inzet van de 'vrij beschikbare woningbouwruimte', omdat geconstateerd werd dat er nog slechts sprake was van een beperkte vrij beschikbare woningbouwruimte tot en met 2015. Doel van de vrij beschikbare ruimte is om deze primair in te zetten voor het bereiken van kwalitatieve woningbouwdoelstellingen. Hierbij is een evenwichtige verdeling van de woningbouwontwikkeling over de verschillende Friese regio's tot 2016 uitgangspunt.

Woningbouwrichtgetallen in relatie tot te verwachten demografische ontwikkelingen worden gehanteerd per regio (en daarvan afgeleid per gemeente). Hierdoor kan door de provincie een gewenste woningbouwverdeling per bundelingsgebied en regio worden bereikt. Zodoende kan worden gestuurd op kwalitatieve doelen. In de regio Noord-West<sup>9</sup> is overlegd over de meerwaarde van regionale afstemming voor woningbouw. De regio heeft bestuurlijk laten weten in te kunnen stemmen met een bouwopgave waarin het restprogramma dat tot

---

<sup>9</sup> Gemeente Het Bildt, Ferwerderadiel, Franekeradeel, Harlingen.

2010 beschikbaar was, gefaseerd wordt uitgevoerd tot 2016. Daarnaast zijn uitgangspunten geformuleerd aangaande leefbaarheid en herstructurering.

De provincie is van mening dat voor de gehele provincie de middenvariant uit de notitie “Prognose Bevolking en Woningbehoefte, trendvarianten 2007” de meest verantwoorde en bestuurlijk meest realistische verwachting van de woningvraag weergeeft. Voor de regio Noordwest wordt het door de provincie eveneens reëel geacht de middenvariant aan te houden. De regio wordt iets meer ruimte geboden. Dit is aanvaardbaar, omdat de trend de laatste jaren gunstiger is dan voorheen. In een periode van lagere groei krijgt de regio toch de ruimte om specifieke knelpunten in de herstructurering en binnenstedelijke transformatie weg te werken.

Op basis van het voorgaande is het provinciale voorstel aangaande de planologische ruimte voor woningbouw in de regio Noordwest als volgt:

- Basisprogramma: 1.454 (overeenkomstig het restrictgetal)
- Extra ruimte: 277
- **Totaal (maximaal): 1.731**

Per brief van 15 december 2009 zijn de gemaakte regionale woningbouwafspraken door de Provinsje Fryslân bekrachtigd. Op grond van het basisprogramma bestaat in gemeente het Bildt planologische bouwruimte voor 158 woningen in de periode 2008-2016. Daarbij geldt een maximum van 60% voor buitenstedelijke woningbouw (waarbij in de Provinciale Verordening Romte de begrenzing van bestaand bebouwd gebied wordt vastgelegd). Gemeente het Bildt heeft de mogelijkheid om een totaal van 95 woningen als dorpse uitbreiding te realiseren.

Binnen het stedelijk gebied is de uitbreidingsruimte zogenaamd ‘plafondloos’ gelaten. Het gaat daarbij om locaties die in aanmerking komen voor herstructurering en/of transformatie en waar de ruimte aanwezig is om extra woningen te kunnen bouwen. Per brief van 23 november 2010 is door de Provinsje Fryslân in aanvulling hierop aangegeven dat wanneer de functie van een te transformeren locatie wordt uitgeplaatst naar het landelijk gebied, aangrenzend aan een kern, deze vrijkomende locatie niet als binnenstedelijk kan worden aangemerkt. In een dergelijk geval is er evenzeer sprake van een buitenstedelijk ruimtebeslag, waarmee de doelstellingen van zuinig ruimtegebruik niet worden gehaald.

### 3.5 Discussienota voortgang woningbouwafspraken (2012)

Om de leefbaarheid en vitaliteit van heel Fryslân te bevorderen gaat het streekplan uit van een evenwichtige regionale verdeling van de woningbouw. In 2009 zijn hiertoe voor het eerst regionale woningbouwafspraken gemaakt tussen gemeenten en Provinsje Fryslân. In de meeste regio’s ging het daarbij om een verbijzonderde ‘maatwerkafpraak’, zoals de regio Noordwest, waarbij van het totale basisprogramma 60-70 % buitenstedelijk mag worden gebouwd



en waar de binnenstedelijke bouw door Provinsje Fryslân planologisch ‘vrij’ wordt gelaten, als zijnde de verantwoordelijkheid van de gemeente. Deze afspraken hebben betrekking op de woningbouwruimte in de periode 2008 tot en met 2015. Wanneer gemeenten beschikken over een door de provincie geacordeerd woonprogramma hoeft in het kader van de Verordening Romte geen discussie plaats te vinden over nut en noodzaak van het ontwikkelen van een woningbouwlocatie.

In 2012 zijn voorstaande afspraken geëvalueerd en is op basis van de Discussienotitie voortgang woningbouwafspraken met gemeenten gestart met actualisatie van de woningbouwafspraken. Door Provinsje Fryslân is voorgesteld om de afgesproken woningbouwruimte van 2016 naar 2020 door te schuiven en om daarbij een nieuwe regio-indeling te hanteren, gelijk aan de indeling van de Plattelânsprojekten.

#### 4. Regionaal beleid

##### 4.1 Regiovisie volkshuisvesting regiogemeenten Noordwest Fryslân

De gemeenten Franekeradeel, Harlingen, Ferwerderadiel<sup>10</sup> en het Bildt (tezamen woningmarktregio Noordwest) beschikken over een regionale volkshuisvestingsvisie, waarin nader is ingegaan op de verwachte demografische ontwikkelingen zoals een toenemende vergrijzing en afnemende bevolking (krimp). De vier regiogemeenten hebben daarbij 7 algemeen gedragen uitgangspunten in hun visie voor de woningmarktregio geformuleerd:

1. **Herstructurering en inbreiding** staan centraal (in plaats van nieuwe uitbreidingslocaties) om het woningbestand vitaal te houden, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen grote (steden en centrumdorpen) en kleinere kernen (dorpen).
2. **Kwantiteit op maat**, waarbij te realiseren aantallen goed afgestemd dienen te worden op de lokaal aanwezige woningmarkt (in plaats van vaste richtgetallen per dorp).
3. Realiseren van een **optimale verhouding tussen huur- en koopwoningen** van ten minste 30% huur en 70% koop.
4. **Woningbouw afgestemd op lokale behoefte en tevens duurzaam gebouwd**, maar alleen op vrijwillige basis voor particuliere opdrachtgevers.
5. **Bouwen voor specifieke doelgroepen**, zoals: personen die (vanwege hun inkomen) in aanmerking komen voor sociale huisvesting, ouderen (65+) en arbeidsmigranten.
6. **Prestatiegerichte afspraken met woningstichtingen** vastleggen in een regionaal akkoord.

---

<sup>10</sup> Ferwerderadiel medio 2012 uitgetreden.

7. **Monitoring van ontwikkelingen op de woningmarkt** om vraag en aanbod goed op elkaar af te stemmen. Dit dient tevens ter onderbouwing van woningbouwafspraken op provinciaal niveau.

Met een brede volkshuisvestingsvisie wordt verwacht dat de regio in staat zal zijn om adequaat in te kunnen spelen op toekomstig gewenste woningsituaties.

## 5. Gemeentelijk beleid

### 5.1 Notitie woningbouwprogrammering gemeente het Bildt 2012-2016 (2012)

Voor de periode tot aan vaststelling van voorliggende structuurvisie geldt de *“Notitie woningbouwprogrammering gemeente het Bildt 2012-2016”*. Deze notitie vormt een kwantitatieve bijstelling van het eerdere Woonplan het Bildt uit 2001 en de actualisering uit 2007 daarvan. Het woonplan en de actualisatie vormden voorheen, daar waar woningbouw aan de orde was, voor Gedeputeerde Staten van de Provinsje Fryslân de basis voor het goedkeuren van bestemmingsplannen.

### 5.2 Woningbouwafspraken 2008-2020 regio Noordwest Fryslân

De nu geldende woningbouwprogrammering van de gemeente voor de periode tot 2020 is beleidsmatig afgestemd op de eisen die daar tegenwoordig voor gelden op grond van de Provinciale Verordening Romte (PVR). Deze woningbouwprogrammering is bekend bij en is afgestemd op de afspraken die hiervoor zijn gemaakt met Provinsje Fryslân en de gemeenten in de regio Noord-West. Ruimtelijke plannen die uit de woningbouwafspraken voortkomende woningbouwmogelijkheden bevatten, zijn zodoende in overeenstemming met de PVR.

De woningbouwafspraken van 2008 tot 2020 met betrekking tot de diverse planlocaties (binnen en buiten stedelijk gebied) en plancapaciteiten zijn in tabel 1 weergegeven. Deze tabel is in hoofdstuk 5 bij de beschrijving van de huidige woongebieden per dorp eveneens verkort weergegeven, alsook in hoofdstuk 6 bij het uitvoeringsprogramma opgenomen.

Tabel 1. Plancapaciteit 2008-2020 (Bron: Gemeente het Bildt, september 2014)

Bouwplan	Rest-/startcapaciteit per 2008-2013							Aantal gereedmeldingen en onttrekkingen (rood) per jaar									
	Type locatie (H, F, I, U)*	Maximale plancapaciteit	Verwachte capaciteit	Aantal gereedmeldingen 01-01-08	Binnenstedelijk	Buitenstedelijk	Totaal	In 2008	In 2009	In 2010	In 2011	In 2012	In 2013	Totaal 2008-2013	Waarvan BI	Waarvan BU	In 2014 - 2020 (verwacht)**
<b>St.-Annaparochie</b>								0	1	13	1	12	0	27	26	1	65 BI
Nij Toerenburg	U	13	13	12	1	0	1	0	0	0	0	1	0	1	0	1	0
Nij Toerenburg fase 2	U	16	16	0	0	16	16	1	4	1	0	1	1	8	0	8	3 BU
Nije Kamers fase III en IV	U	86	86	30	0	56	56	0	17	5	1	8	0	31	0	31	2 BU
Van Harensuus	I/H	16	16	0	16	0	16	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16 BI
Brandsmalaan	I	23	23	0	23	0	23	0	23	0	0	0	0	23	23	0	0
Kade	I	2	2	0	2	0	2	0	2	0	0	0	0	2	2	0	0
Grietmansstraat	I/F	25	25	0	25	0	25	0	0	17	0	0	0	17	17	0	4 BI
't Bosch 1	I	8	4	0	4	0	4	0	2	1	0	0	0	3	3	0	0
't Bosch 2	I	2	2	1	1	0	1	1	0	0	0	0	0	1	1	0	0
Langhuisterweg 24	U	1	1	0	0	1	1	0	1	0	0	0	0	1	0	1	0
Langhuisterweg nabij 27	U	1	1	0	0	1	1	0	1	0	0	0	0	1	0	1	0
Hemmemaweg 12	U	1	1	0	0	1	1	0	0	1	0	0	0	1	0	1	0
Middelweg oost / Negenmorgenspad	H	12	12	0	12	0	12	0	0	12	0	0	0	12	12	0	0
Dordtsestraat	I	15	15	0	15	0	15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15 BI
Albertine Agnesstraat	H	12	10	0	13	0	13	0	0	0	0	10	0	10	10	0	0
Campus - Middelzee	H/F	16	12	0	12	0	12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12 BI
Ulbe van Houtenterrein	I/F	35	32	0	32	0	32	0	0	0	0	0	0	0	0	0	32 BI
<b>Minnertsga</b>								1	0	1	0	0	0	2	1	1	19 BI
Groot Hermana fase 2	U	25	25	0	0	25	25	0	0	0	1	0	1	2	0	2	4 BU
Boskdykje fase 2	I	5	5	4	1	0	1	1	0	0	0	0	0	1	1	0	0
Boskdykje fase 3	U	10	8	0	10	10	10	0	0	0	1	1	0	2	0	2	0
Hermanawei/Skoallestrjitte	I/H	13	13	0	13	0	13	0	0	0	13	0	0	13	13	0	0
Hearewei 10	U	1	1	0	0	1	1	0	0	0	1	0	0	1	0	1	0
Hege Buorren 18	I	1	1	0	1	0	1	0	1	0	0	0	0	1	1	0	0
Havenstrjitte	H	6	2	0	6	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2 BI
P.B. Winsemiusstrjitte	H	9	6	0	9	0	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6 BI
<b>St.-Jacobiparochie</b>								1	0	0	10	0	0	11	10	1	3 BI
Sportcomplex c.a.	I	32	32	0	32	0	32	0	1	0	0	0	1	2	2	0	5 BI
Noordeinde/Westeinde	I/H	11	11	0	11	0	11	0	11	0	0	0	0	11	11	0	0
Van Wijngaardenstraat	I	10	10	0	10	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3 BI
Boonweg 2	U	1	1	0	0	1	1	1	0	0	0	0	0	1	0	1	0
Geert Veenhuizenstraat 1a	I	1	1	0	1	0	1	0	1	0	0	0	0	1	1	0	0
<b>Oudebildtzijl</b>								0	1	6	1	0	1	9	8	1	0
Ds. Marinus Mooijstraat	I/H	4	4	0	4	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oudebildtdijk 120	U	1	1	0	0	1	1	0	0	1	0	0	0	1	0	1	0
<b>Vrouwenparochie</b>								3	0	0	0	0	0	3	0	3	0
Uitbreiding	U	14	14	9	0	5	5	1	3	0	0	0	0	4	0	4	0
Hamerenweg 15	U	1	1	0	0	1	1	0	1	0	0	0	0	1	0	1	0
Súdhoekstermiddelweg 8	U/H	1	1	0	0	1	1	0	0	1	0	0	0	1	0	1	0
Attesweg 17	U	1	1	0	0	1	1	1	0	0	0	0	0	1	0	1	0
Attesweg	I	3	3	0	3	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Westhoek</b>								1	2	0	0	2	0	5	0	5	0
Oudebildtdijk 924	H	2	1	0	0	1	1	0	0	0	1	0	1	0	1	0	0
<b>Nij Altoenae</b>								0	0	1	0	0	0	1	1	0	0
Uitbreiding fase 2	U	10	10	0	0	10	10	3	0	0	0	0	2	5	0	5	0
<b>Totaal</b>								9	68	39	17	22	5	160	97	63	104***
<b>Onttrekkingen</b>		446	423	56	247	132	379	-6	-4	-21	-12	-14	-1	-58	-46	-12	-87 BI

\*U: Uitbreiding, I: Inbreiding, F: Functiewijziging, H: Herstructurering; \*\*BI: binnenstedelijk, BU: buitenstedelijk; \*\*\*104: 95 BI + 9 BU (Bron: Gemeente het Bildt, september 2014)

### 5.3 Vertaling WOBOF 2007 voor gemeente het Bildt (2008)

In het voorjaar van 2007 is door Provinsje Fryslân het Woningbehoefte Onderzoek Fryslân (WOBOF 2007) gehouden. In het WOBOF 2007 is een actueel beeld gepresenteerd van de trendmatig te verwachten bevolkingsaantallen en de uit deze toekomstige bevolkingsontwikkeling af te leiden huishoudensontwikkeling en woningbehoefte. Er is een toekomstbeeld geschetst tot het jaar 2030. Het WOBOF 2007 is gespecificeerd voor de gemeente het Bildt. De woningbehoefte voor de gemeente het Bildt, als gevolg van het WOBOF 2007, is op basis van een drietal scenario's in de hiernavolgende tabel weergegeven<sup>11</sup>.

Tabel 2. Woningbehoefte op basis van het WOBOF 2007

Woonvorm		Aantal woningen 2007	Scenario's woningbehoefte 2016		
			A	B	C
Huur	Huur rij/hoek	834	92	33	8
	Huur (half)vrijstaand	482	63	48	19
	Huur beneden/bovenwoning	79	13	7	1
	Huur flat zonder lift	0	0	0	0
	Huur flat met lift	57	21	21	4
	Overig	24	2	0	1
	Onbekend	14			
Koop	Koop rij/hoek	263	5	11	16
	Koop twee-onder-één-kap	654	26	33	52
	Koop vrijstaand	1.868	93	187	243
	Koop appartement	0	0	0	0
	Overig	235	9	24	42
	Onbekend	20			
Totaal		4.530	324	364	386

Scenario A: projectie van de huidige bewonerspatronen zonder rekening te houden met koopkrachtstijging en het generatie-effect (d.w.z. dat toekomstige generaties andere woonwensen zullen hebben dan huidige generaties).

Scenario B: projectie van de huidige bewonerspatronen, rekening houdend met een reële koopkrachtstijging van 0,75% per jaar, zonder correctie voor het generatie-effect.

Scenario C: projectie van de huidige bewonerspatronen, rekening houdend met een reële koopkrachtstijging van 0,75% per jaar en tevens gecorrigeerd voor het generatie-effect.

Voor het Bildt is in het WOBOF 2007 de voorzichtige conclusie getrokken dat toekomstige woningbouw op korte termijn niet of nauwelijks 'last' zal onderkennen van de meest recente prognoses en verwachtingen. Vanuit deze prognoses bleek namelijk dat de woningbehoefte voor de gemeente tot 2030 zou blijven groeien. Daarentegen zou de groei in de woningbehoefte wel afnemen. De 'voorzichtige' conclusie in vorenstaande is gebleken nu al niet meer houdbaar te zijn, getuige ook figuur 12 op pagina 66 van bijlage 4.

<sup>11</sup> Hierbij moet in gedachten worden gehouden dat de woningmarkt over het algemeen aan veranderingen onderhevig is, maar sindsdien ook sterker aan veranderingen onderhevig is vanwege de economische neergang, zodat de cijfermatige gegevens uit het WOBOF 2007 thans alweer verouderd zijn.

Voor de langere termijn is in het WOBOF 2007 reeds aangegeven dat het woningbouwbeleid (in aantallen en typen) zeer zeker opnieuw tegen het licht moet worden gehouden. Dit heeft alles te maken met de verwachte krimp in de plattelandsregio's. Dit is in lijn met de meest recente prognoses.

#### 5.4 Notitie 'Open plekken in beeld' (2002)

Aan de verenigingen van plaatselijk belang<sup>12</sup> in het Bildt is door de gemeente gevraagd te zoeken naar plekken in het eigen dorp, bebouwd of onbebouwd, die ingevuld kunnen worden met één of enkele woningen. Aan deze vraagstelling liggen een tweetal motieven ten grondslag.

Ten eerste is de leefbaarheid en vitaliteit van de dorpen hierbij van belang. Een vervallen plek in een dorp kan namelijk leiden tot een spiraal van verval in economisch moeilijke tijden. Het ontstaan van vervallen plekken in de dorpen dient daarom te worden voorkomen. Ten tweede is ruimte schaars in Nederland en staat behoud van waardevol cultuurlandschap voorop, zoals dat ook in het Bildt voorkomt. Daarom wordt gezocht naar ruimte voor nieuwbouw binnen de dorpen, zodat nieuwe bebouwing in het cultuurhistorisch waardevolle buitengebied zoveel mogelijk wordt voorkomen. De bedoeling van de notitie is dat de gemeente de diverse ingebrachte suggesties van de verenigingen van plaatselijk belang meeneemt in het ruimtelijke beleid voor de komende jaren<sup>13</sup>.

#### 5.5 Verordening kamerverhuur het Bildt 2012

Een aantal panden binnen de gemeente wordt gebruikt voor kamerverhuur. Het gaat hier om een vorm van huisvesting die op zichzelf beschouwd bijdraagt aan de diversiteit van het woningaanbod, maar die onder omstandigheden gepaard kan gaan met minder wenselijke neveneffecten. Vanuit de behoefte aan tijdelijke werkrachten kan bovendien een toenemende druk op deze en op soortgelijke woonvormen worden verwacht, waardoor de leefbaarheid van bepaalde wijken of straten in het gedrang kan komen. De gemeente heeft het daarom noodzakelijk geacht om in 2012 een kamerverhuurverordening vast te stellen. Hiermee kan worden voorkomen dat concentraties van kamerverhuurpanden ontstaan.

De verordening is bedoeld ten behoud van een goede en evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad. Met de verordening wordt een zekere geografische spreiding van kamerverhuurpanden nagestreefd. In de verordening is een zogenaamde omzettingsvergunning geïntroduceerd. Een dergelijke vergunning is nodig voor het omzetten van zelfstandige woonruimte in twee of meer onzelfstandige woonruimtes (kamers). Het verhuren van een enkele kamer is niet aan een vergunning gebonden. De verordening is beperkt tot situaties waarin

---

<sup>12</sup> Oost- en Westhoek, Oudebildtzijsl, St.-Annaparochie, St.-Jacobiparochie, Vrouwenparochie, Minnertsga en Oude- en Nieuwebildtdijk.

<sup>13</sup> Aangezien de beleidsnotitie thans enigszins is gedateerd, zijn niet alle suggesties van de verenigingen van plaatselijk belang ten aanzien van gesignaleerde open/vervallen plekken in de dorpen relevant meer.

ten aanzien van de leefbaarheid of de samenstelling en het behoud van de woningvoorraad daadwerkelijk effecten kunnen optreden.

#### 5.6 Convenant gemeente het Bildt met Wonen Noordwest Friesland (2009)

De gemeente het Bildt en woningbouwcorporatie Wonen Noordwest Friesland hebben gezamenlijk een verantwoordelijkheid voor de volkshuisvesting in de gemeente. Daarom hebben zij een convenant met elkaar afgesloten waarin tot uitdrukking is gebracht dat een nauwe samenwerking van groot belang is voor de kwaliteit van de leefomgeving en volkshuisvesting op het Bildt. In het convenant zijn diverse afspraken vastgelegd.

Het “*Convenant gemeente het Bildt met Wonen Noordwest Friesland*” is per 1 april 2009 in werking getreden. De belangrijkste afspraken zijn:

- Goede en betaalbare huisvesting voor iedereen, vooral voor de lagere inkomensgroepen.
- Beide partijen hebben een constructieve en actieve houding bij de realisatie van (gezamenlijke) projecten en denken procedureel, stedenbouwkundig en planologisch met elkaar mee in het kader van volkshuisvestingdoelstellingen.
- Een speciale inzet op het gebied van combinaties van wonen en zorg wordt getoond.
- Beide partijen zetten zich maximaal in voor de leefbaarheid van de dorpen en voor het behouden en versterken van de aanwezige maatschappelijke voorzieningen.
- Zorg voor de kwaliteit van de woonomgeving is voor beide partijen van primair belang. Hiertoe wordt een gezamenlijke inventarisatie van de open plekken/rotte kiezels opgesteld die jaarlijks door beide partijen wordt geëvalueerd. Er worden operationele afspraken vastgelegd om deze problematiek gezamenlijk aan te pakken. Hierbij worden ook de Verenigingen van plaatselijk belang betrokken.

#### 5.7 Duurzame opgaven op het Bildt: Raadsambities ten aanzien van duurzame ontwikkeling (2010)

Naast het mondiale belang dient een verdere duurzame ontwikkeling ook het vergroten van de kwaliteit van leven in de eigen gemeente. Ingezet wordt op versterking van de leefkwaliteit en van de regionale economische dynamiek. In de brochure “*Duurzame opgaven op het Bildt*” is aangegeven welke keuzes recht doen aan die voorwaarden. De gemeenteraad heeft in de brochure haar duurzaamheidsambities uitgesproken. De brochure is vastgesteld op 18 februari 2010.

De gemeenteraad is gekomen tot een lijst met 8 speerpunten tot 2015. Deze speerpunten vormen de kern van de duurzame ontwikkeling in de gemeente voor de komende jaren.

1. (Binnen)klimatologische aanpak van de bestaande particuliere woningvoorraad.
2. Energieke ondernemers het Bildt: productie en gebruik van duurzaam biogas en elektriciteit.
3. Sociaal ondernemerschap met specifiek aandacht voor mensen in de regio.
4. Toeristische Overstapplaats (TOP) Ouwe Syl duurzaam ingericht.
5. Natuurvriendelijke vaartoevers inclusief recreatiepaden en een vispassage bij Zwarte Haan.
6. Gezond en leerzaam binnenklimaat in onze scholen, met een laag energieverbruik.
7. Gemeente koopt duurzaam in: 100% in 2012!
8. Gezamenlijk naar een duurzame gemeente.

#### 5.8 Brochure Duurzaam bouwen en wonen (2012)

Het onderwerp duurzaamheid is door de gemeente in diverse beleidsplannen en projecten opgenomen. Met het project *“Duurzaam bouwen en wonen”* heeft de gemeente een volgende stap in het duurzaam denken en lokaal handelen gezet. Hiertoe is op 4 juli 2012 de gelijknamige brochure gepresenteerd die voor particulieren en ondernemers is uitgebracht met daarin diverse stappen om het concept van duurzaam bouwen en wonen toe te kunnen passen op een nieuw te bouwen woning in de gemeente. Hiermee wil de gemeente (toekomstige) huiseigenaren en bouwgerelateerde ondernemers (partijen die woningen ontwerpen, bouwen en afbouwen) wijzen op de mogelijkheden en positieve effecten van duurzaam bouwen. Het in de brochure opgenomen stappenplan gaat uit van een viertal fasen; de oriëntatiefase, de ontwerpfase, de vergunningsfase en de bouwfase. Hierbij worden in totaal 12 stappen onderscheiden.

#### 5.9 Wmo beleidsplan 2012-2015

De Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) regelt dat mensen met een beperking ondersteuning kunnen krijgen. Gemeenten voeren de Wmo uit. De gemeente het Bildt beschikt hiertoe over een eigen beleidsplan. De Wmo onderscheidt bij het verlenen van maatschappelijke ondersteuning negen prestatievelden. Hiertussen is sprake van een onderlinge samenhang. Tevens bestaat er een samenhang met omliggende beleidsvelden op het gebied van wonen, werk en inkomen, onderwijs en gezondheidszorg.

In het gemeentelijk beleidsplan, dat is vastgesteld op 19 april 2012, is ten behoeve van een juiste benadering van deze beleidsvelden en prestatievelden gekozen voor een onderverdeling in zes thema's:

1. Samen leven in dorp en buurt
2. Opgroeien en opvoeden
3. Mantelzorg en vrijwilligers
4. Meedoen gemakkelijker maken
5. Preventie, zorg en opvang
6. Anders te werk.

Aan deze thema's zijn ter uitvoering door de gemeente actiepunten verbonden.

#### 5.10 WMO-nota Ouderenbeleid 2011 t/m 2014

De toenemende vergrijzing in Nederland vraagt in het kader van de Wmo om gericht beleid voor ouderen waarin wordt stilgestaan bij zaken die specifiek voor deze doelgroep belangrijk zijn. De gemeente het Bildt heeft hiertoe op 21 april 2011 een eigen gemeentelijke beleidsnota vastgesteld. Het beoogd effect van de nota is het creëren van voorwaarden waardoor ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen participeren in de samenleving. Hierbij ligt een grote nadruk op de eigen verantwoordelijkheid van mensen. Uitgangspunt is dat men zoveel mogelijk zelf en samen met anderen doet. In de beleidsnota zijn voor de drie behandelde onderwerpen wonen, zorg en welzijn en participatie actiepunten geformuleerd waar in de looptijd van de nota op wordt ingezet.

## 6. Extern beleid

### 6.1 Verenigingen van plaatselijk belang

#### A. Inventarisatie Dorpsvisie St. Annaparochie (2009)

Diverse bevolkingsgroepen hebben in het kader van het opstellen van de dorpsvisie van St.-Annaparochie wensen, problemen, opmerkingen en gedachten kenbaar gemaakt ten aanzien van diverse thema's, waaronder wonen. Door de gemeente en Wonen Noordwest Friesland is in de dorpsvisie gereageerd op de diverse punten die door de bevolking zijn ingebracht. In de reactie is aangegeven dat niet alle punten haalbaar (zullen) blijken. Speerpunten ten aanzien van het thema wonen die in de dorpsvisie het meest van belang worden geacht voor een nadere uitwerking zijn:

- Goedkope huur- en koopwoningen voor starters en senioren.
- Levensloopbestendige woningen.

#### B. Dorpsvisie Minnertsga (2006)

In de "*Dorpsvisie Minnertsga*" is geconstateerd dat er weinig aanbod is van voor ouderen geschikte woningen en woonvormen. Hier is grote behoefte aan. [n.b.: Inmiddels heeft Wonen NWF 13 voor senioren geschikte appartementen aan de Hermanawei/Skoalstrjitte in Minnertsga gebouwd. De ervaring van de woningbouwcorporatie met verhuur van deze recentelijk gepleegde nieuwbouw is matig; er staan diverse appartementen leeg. Met dit project wordt in ruime mate aan ouderenhuisvesting in het dorp voorzien.]

Ook is geconstateerd dat het voor starters door de ontwikkelingen op de woningmarkt moeilijk is om een betaalbare woning te kunnen bemachtigen. Gezien de grote hoeveelheid gezinswoningen in de woningvoorraad zou dan ook meer doorstroming op gang moeten worden gebracht. Dit zou kunnen worden gerealiseerd door nieuwbouw te plegen. In samenwerking met diverse partijen moet naar een geschikte locatie worden gezocht die voldoet aan de wensen



vanuit de diverse doelgroepen. Daarnaast is een inventarisatie nodig van de concrete behoefte aan woningniewbouw.

C. “Metnander Foor’út”: Beleidsvisie Sint Jabik 2006-2025 (2006)

In de “*Beleidsvisie Sint Jabik 2006-2025*” is gesteld dat woningbouw samenhangt met de voorzieningen in het dorp en andersom. Het één versterkt het ander. Om de voorzieningen voor het dorp te behouden, is het van belang dat het dorp groeit. Gelet op de identiteit van St.-Jacobiparochie zullen nieuwe woningbouwplannen in en aan de randen van het dorp moeten worden ontwikkeld. De nieuwe bouwrichting zou geografisch gezien in westelijke richting moeten plaatsvinden om zo het dorpshart ook het centrum te kunnen laten zijn. Eveneens zullen open plekken in de dorpsbebouwing moeten worden opgevuld. Een sterkte-zwakke analyse ten aanzien van het thema wonen heeft in de beleidsvisie plaatsgevonden. Deze analyse is in de hiernavolgende tabel weergegeven.

Tabel 3. Sterkte-zwakke analyse

<b>Sterk</b>	<b>Zwak</b>
- Ruime variatie in gezinswoningen	- Nagenoeg geen starterswoningen
- Veel bouwvoorraad	- Centrum is geen geografisch centrum
- Nieuwbouw seniorenwoningen	meer
<b>Kans</b>	<b>Bedreiging</b>
- Realiseren van starterswoningen	- Sterk buurdorp met veel voorzieningen
- Nieuwe bouwlocaties in westelijke richting	
- Nieuwbouw aan de zuidoostkant van het dorp verbinden met de Blikvaart	
- Sterk buurdorp met veel voorzieningen	

D. Dorpsvisie Ouwe Syl e.o.: Die ’t mosken fange wil mot in ‘e haag slaan (2008)

In de “*Dorpsvisie Ouwe Syl e.o.*” is aangegeven wat de gewenste ontwikkeling is van de leefbaarheid van het dorp en de naaste omgeving. Voor Oudebildtzijl worden ten aanzien van het thema wonen enkele aanbevelingen gedaan. De eerste twee aanbevelingen zijn eveneens tot actiepoint benoemd:

- Woonwensen en mogelijkheden in kaart brengen met het dorp en belangstellenden. Het beleid van de gemeente is er op gericht om eerst te bouwen voor de eigen bewoners.
- Lijst maken van verwaarloosde objecten en deze meenemen in de dorpschouw.
- Nadenken over woningbouw voor de opkomende vergrijzing.
- Nadenken over het maken van een combinatie van nieuwbouw aan Ds. Marinus Mooijstraat, brede school en multifunctioneel centrum.

E. Dorpsvisie Vrouwenparochie 2009-2019

Het belangrijkste doel van de “*Dorpsvisie Vrouwenparochie 2009-2019*” is het geven van een visie op de toekomstige ontwikkeling van het dorp van nu tot 2019. Handhaving en vergroting van de leefbaarheid binnen het dorp staan

centraal. Voor wat betreft het wonen zijn er een aantal aandachtspunten benoemd, die in de hiernavolgende tabel zijn samen te vatten.

Tabel 4. Aandachtspunten voor wonen in Vrouwenparochie

Huidige situatie	Probleem	Oplossing
Percelen binnen het bestemmingsplan achter de kerk zijn nagenoeg volgebouwd. In 2010 zal er een nieuwe woningbouwlocatie moeten worden ontwikkeld. Ook komt het toebedeelde woningquotum in 2010 weer aan de orde.	Nieuwe locatiekeuze	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Onderzoek naar behoefte van bewoners om woningtype te kunnen bepalen.</li> <li>- Huurkoop en levensloopbestendige woningen (of ‘kangoerewoningen’).</li> <li>- Aandacht voor starterswoningen.</li> </ul>
Mathijs Beckstraat: Verouderde seniorenwoningen, deels bewoond door jongeren. Veel ouderen gaan weg.	Huidige woningvoorziening niet toereikend. Verpaupering leefomgeving (dreigt).	Onderzoek naar mogelijke vervanging en alternatieven.
J.P. van der Bildtstraat/Waling Dykstrastraat: Particuliere woningen en 19 huurwoningen.	Deels oudere woningen/gebouwen met achterstallig onderhoud.	Wonen NWF, gemeente en provincie inschakelen voor onderzoek naar hulp bij onderhoud, opvullen inbreidingslocatie.

#### F. Streekvisie Oost- en Westhoek (2006)

Door Streekbelang Oost- en Westhoek is een Dorpsvisie c.q. streekvisie voor de Oudebildtdijk opgesteld. Deze “*Streekvisie Oost- en Westhoek*” omvat het gebied vanaf huisnummer 1229 in Westhoek tot en met 504 in Oosthoek. Doel van de visie is eenieder te laten inzien dat de Oudebildtdijk uniek is als zeekering, woongebied en langste straat van Nederland.

Voor wat betreft het thema wonen stelt de visie dat de dijkbewoners niet onwelwillend tegenover de gedachte staan dat er nieuwe huizen op de dijk worden gebouwd. Naar hun opvatting is dit echter alleen mogelijk daar waar al huizen hebben gestaan of ter vervanging van bouwvallige woningen. Indien nieuwbouw plaatsvindt wordt het van belang geacht dat deze woningen geschikt zijn voor gezinnen met kinderen. Er bestaat namelijk een duidelijke trend onder de bevolking dat gezinnen met kinderen naar de omringende dorpen verhuizen. De bestaande huizen worden doorgaans als te klein ervaren. Voor de vitaliteit van de gemeenschap wordt het van belang geacht deze bevolkingsgroepen te behouden.

### 6.2 Woningbouwcorporatie

#### A. Strategisch Voorraadbeleidsplan 2006-2016 Wonen Noordwest Friesland (2007)

In het “*Strategische Voorraadbeleidsplan 2006-2016*” van woningbouwcorporatie Wonen Noordwest Friesland (Wonen NWF) worden de volgende aspecten genoemd als beleidsuitgangspunt voor de komende jaren:

- De kwaliteit van woningen wordt belangrijker geacht dan kwantiteit.

- Er wordt belang gehecht aan het betaalbaar houden van de woningvoorraad.
- Een evenwichtiger aanbod van woningen wordt nagestreefd. [n.b.: Het voorzien in meer dure huurwoningen is de afgelopen jaren niet realistisch gebleken. Dit beleidsuitgangspunt is thans achterhaald.]
- De minder mobiele senioren zijn een specifieke doelgroep waar woningen voor zullen worden aangeboden.
- WNFV wil graag (blijven) investeren in leefbaarheid.

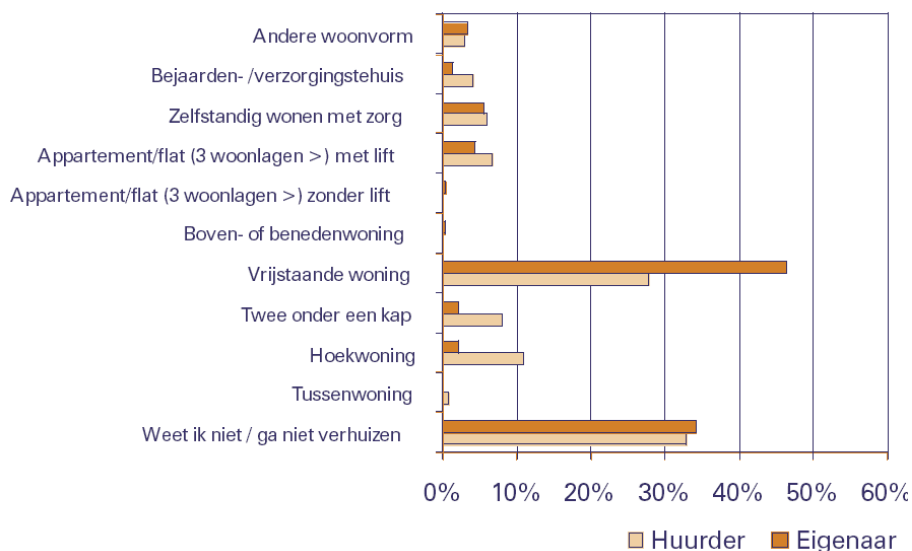
De gemaakte keuzes op het gebied van kwaliteitsverbetering hangen nauw samen met sloop, nieuwbouw en verkoop en hebben direct invloed op de omvang van de woningvoorraad. De gevolgen van de strategische keuzes voor de omvang, samenstelling en huurprijzen van de woningvoorraad zijn redelijk evenwichtig verdeeld over het werkgebied. In het Bildt worden naar verhouding veel woningen gesloopt. De gekozen strategie voor het Bildt is in de hiernavolgende tabel weergegeven.

Tabel 5. Strategie Wonen NWF

	Verkoop	Doorexploiteren	Sloop/nieuwbouw	Renovatie	Totaal
het Bildt	38	1.229	109	12	1.388
Totaal*	255	3.633	223	52	4.163

\* inclusief Ferwerderadiel, Franekeradeel, Menaldumadeel en Harlingen.

In het beleidsdocument is in een diagram zichtbaar gemaakt welke woonvormen gewenst worden in het geval van doorstroom op de woningmarkt door zowel eigenaren als huurders bij de woningbouwcorporatie.



Figuur 2. Gewenste woonvorm van doorstromers in het Bildt

## B. Strategisch voorraadbeheer Wonen NWF (Actualisatie december 2009)

Het beleidsdocument “*Strategisch voorraadbeheer Wonen NWF*” is een toevoeging op het “*Strategisch Voorraadbeleidsplan 2006-2016*”. Met deze aanvulling op het strategisch voorraadbeleidsplan kan de gewenste extra kwaliteitsslag in de woningvoorraad van de woningbouwcorporatie worden gerealiseerd. De maatregelen uit het strategisch voorraadbeleidsplan blijven daarnaast van toepassing en worden op die wijze uitgevoerd zoals dat destijds reeds is aangegeven.

Voor de totstandkoming van het beleid ten aanzien van strategisch voorraadbeheer is onderzoek naar de huidige situatie op de woningmarkt gedaan door KAW Architecten en adviseurs uit Groningen. Daarbij is gekeken naar prognoses van de woningmarkt en de toekomstige demografische situatie. Op basis hiervan zijn de volgende twee belangrijke conclusies getrokken:

1. De huidige woningtoewijzing bestaat voor ongeveer 80% aan eenpersoons- en tweepersoonshuishoudens. De verwachting is dat dit percentage in de komende jaren als gevolg van gezinsverdunning nog verder zal toenemen. Het is daarom verstandig het grote bestand aan kleine gezinswoningen grotendeels in te zetten voor huisvesting voor deze doelgroep. Hiertoe is een kwaliteitsslag gewenst, die gericht is op het aanpassen aan de huidige eisen van deze doelgroep. Aanpassingen kunnen binnen de bestaande casco's van de woningen plaatsvinden, zodat uitbreidingen niet noodzakelijk zijn. Er wordt voor toekomstige woningindelingen vanuit gegaan dat:
  - twee slaapkamers voldoende zijn;
  - de badkamer vergroot en kwalitatief verbeterd dient te worden;
  - de keuken een hogere kwaliteit moet bieden;
  - de woning goed geïsoleerd moet zijn;
  - er tot slot aan de buitenkant veel moet gebeuren aan de uitstraling van de woningen.
2. De woningtoewijzing met betrekking tot seniorenhuisvesting geeft aan dat de markt reeds behoorlijk verzadigd raakt. De groep 70+-ers is op het totaal van de woningzoekenden redelijk groot (23%), maar het aantal actieve woningzoekenden daarvan is echter klein. Demografische ontwikkelingen geven wel een groei aan van de aantallen senioren, maar nu en in de toekomst is de verwachting dat slechts een zeer beperkt deel (rond de 20%) van deze senioren ook daadwerkelijk verhuist naar een seniorenwoning of appartement. De meeste senioren blijven in de huidige woning, waaraan een aantal aanpassingen worden gedaan. In het strategisch voorraadbeheer zijn daarom slechts zeer beperkt maatregelen meegenomen die leiden tot een voor senioren geschikte woning. Dergelijke maatregelen zijn bovendien onrendabel.

De plannen zullen in een tijdsbeslag van 10 jaar, startend vanaf 2010, worden uitgevoerd. De plannen zijn in tabel 6 weergegeven en lopen naar aard en schaal van de ingreep uiteen.

Tabel 6. Plannen voor de totale woningvoorraad van Wonen NWF in de 4 gemeenten

Ingrep	Kosten per woning (in €)	Aantal woningen
- Aanbrengen basiskwaliteit plus isolatiepakket	5.000-30.000	214
- Renovatie, geschikt voor eenpersoons- en tweepersoonshuishoudens	40.000-75.000	690
- Grootschalige renovatie (uitstraling \ gezinnen)	70.000-90.000	182
- Sloop (geen vervangende nieuwbouw)	10.000-150.000	53
- Sloop (met vervangende nieuwbouw)	10.000-150.000	64
Totaal	± € 86 miljoen	1.203

In het beleidsdocument voor het strategisch voorraadbeheer is voor Minnertsga, Oudebildtzijl, St.-Annaparochie, St.-Jacobiparochie en Vrouwenparochie een omschrijving per dorp van de huidige situatie opgenomen. Eveneens is een overzicht gegeven van de totale huurvoorraad, gerelateerd aan vier gedefiniëerde doelgroepen<sup>14</sup>, voor en na de ingrepen.

De aanpak en uitvoering van de plannen worden ingepast in een zorgvuldig traject van inspraak en participatie met belanghebbenden. Voor realisering van ieder apart project is instemming van tenminste 70% van de huurders vereist.

Door reguliere verkoop (tevens koopgarant) van het woningbezit en door het minder terugbouwen van woningen bij herstructurering vindt een daling van het aantal huurwoningen in het gehele werkgebied<sup>15</sup> van de woningbouwcorporatie plaats. In het Bildt zal sloop en nieuwbouw ongeveer in evenwicht zijn. Er vindt wel een daling van de huurwoningvoorraad plaats door reguliere verkoop van woningen. Deze beleidslijn sluit aan bij de verwachte bevolkingsafname in de regio in de periode na 2020. De vereniging Friese Corporaties probeert afspraken met de gemeenten in de provincie te maken om te zorgen dat de groeiambities beter aansluiten bij de vraag vanuit de markt.

### C. Ondernemingsplan K-trije: Kwaliteit, Keuzevrijheid, inspelen op Krimp (2009)

Wonen NWF heeft in 2009 haar nieuwe ondernemingsplan vastgesteld. Het ondernemingsplan toont de context waarin gewerkt wordt, de prestaties die geleverd zullen worden en laat de organisatie zien waar Wonen NWF voor staat. De komende jaren krijgt de woningbouwcorporatie te maken met grote veranderingen in het werkveld. Het ondernemingsplan, alsook het beleidsdocument voor strategisch voorraadbeheer, is daarom opgesteld om aan te geven in welke richting de woningbouwcorporatie zich zal bewegen. De ambities blijven onverminderd groot, ondanks het feit dat diverse maatregelen vanuit de rijks-

<sup>14</sup> Alleenstaanden, samenwonenden, huishoudens met kinderen en senioren.

<sup>15</sup> Het werkgebied van Wonen NWF omvat de gemeenten Franekeradeel (m.u.v. de stad Franeker), Menaldumadeel, het Bildt en Ferwerderadiel.

overheid zichtbare effecten op de financiële positie van de woningbouwcorporatie heeft gehad<sup>16</sup>.

In het ondernemingsplan benadrukt de woningbouwcorporatie dat zij de komende jaren veel aandacht zal besteden aan drie belangrijke K's:

- **Kwaliteit** van de woningen:
- Met onderhoud en comfortverbetering investeert Wonen NWF in de kwaliteit van de woningen. Wonen NWF zorgt ervoor dat zowel de buiten- als de binnenkant er fris en eigentijds uitziet en dat de woningen technisch gezien in goede staat verkeren. Daarnaast zet Wonen NWF in op energiezuinige woningen. Wonen NWF streeft ernaar de komende tien jaar een gemiddelde besparing per woning van 20% ten opzichte van het huidige gasgebruik van de huurders te bewerkstelligen.
- **Keuzevrijheid** voor huurders:
- Om in de breedte zo goed mogelijk tegemoet te kunnen komen aan de marktvraag wordt door Wonen NWF ook geïnvesteerd in de diversiteit van het woningaanbod. Een verscheidenheid aan diverse woningtypen wordt aangeboden. Ook worden woningen voor diverse doelgroepen gebouwd, zoals starters en senioren. Daarnaast biedt Wonen NWF, middels het concept Koopgarant, woningen met korting te koop aan voor starters op de huizenmarkt en mensen met een lager inkomen. Hierdoor is eigenwoningbezit voor deze doelgroepen ook bereikbaar. In de komende 10 jaar wil Wonen NWF op deze wijze jaarlijks circa 200 woningen als keuzewoning (koop of huur) aan de (nieuwe) bewoners aanbieden.
- Inspelen op de (naderende) **krimp** van de bevolkingsomvang en de daaruit af te leiden veranderende woningbehoefte:
- Naast een krimpende bevolking krijgt de regio te maken met huishoudenverduunning. Meer woningen zijn nodig voor minder mensen, waardoor de toename van het aantal huishoudens de bevolkingsafname in beginsel compenseert. Bestaande woningen zullen moeten worden afgestemd op de woonwensen van kleinere huishoudens. Omdat een aantrekkelijke woonomgeving belangrijk is, blijft Wonen NWF bovendien investeren in de leefbaarheid van kernen. Daarnaast neemt Wonen NWF een actieve rol in bij het huisvesten van senioren vanwege de vergrijzing in de regio. Het woningaanbod wordt aan deze trend aangepast door levensloopbestendige woningen en appartementencomplexen, liefst met zorgvoorzieningen, te realiseren.

#### D. Integrale notitie (2010)

In 2010 heeft Wonen NWF een integrale notitie opgesteld waarin ingegaan is op de samenhang tussen het SVB, de omvang van de benodigde kernvoorraad aan huurwoningen, de inzet van koopgarant en de inzet van gewone verkoop binnen Wonen NWF. De notitie biedt een goed beeld van de beleidsvoornemens van Wonen NWF ten aanzien van de woningvoorraad in relatie tot de ontwikkelingen in de volkshuisvesting.

---

<sup>16</sup> Invoering van de integrale vennootschapsbelasting (VBP-plicht) en opgelegde heffing ten behoeve van de financiering van de aanpak van de 40 'prachtwijken van Vogelaar'.

E. Lemon Leefbaarheidsonderzoek 2010

Zie *'Bijlage 1 - Feitelijke gegevens: Algemeen' → 'Leefbaarheid' → 'Leefbaarheidsmonitor'*.

F. Energiebeleidsplan Wonen NWF 2007-2017

Wonen NWF beschikt over een energiebeleidsplan. Hierin is de ambitie neergelegd om tenminste 20% op het gemiddeld gasverbruik van het woningbezit te besparen over een periode van 10 jaar (2007-2017). Besparing wordt gecreëerd door het aanbrengen van isolatie (van dak, spouwmuur en vloer), energiezuinige verwarmingsketels, isolerende beglazing en mechanische ventilatie. Eind 2012 was er reeds sprake van een energiebesparing van 12,9%. Door de inspanningen van Wonen NWF beschikt thans meer dan de helft van het woningbezit over een (zeer) energiezuinig label A, B, of C.