



## REACTIENOTA INSPRAAK Concept Woonvisie Achtkarspelen 2020-2025

20 oktober 2020





## 1. Aanleiding

De Woonvisie 2020-2025 is mede op basis van bijdragen en het raadplegen van externe partners tot stand gekomen. Samen met deze partners is de gemeente Achtkarspelen verantwoordelijk maar tegelijkertijd ook afhankelijk voor de uitvoering en nadere uitwerking van de maatregelen in de Woonvisie. Door de verbinding met externe partners te zoeken en te verstevigen kunnen we onderling deskundigheid delen, draagvlak creëren en een netwerk opbouwen en versterken.

## 2. Inspraakprocedure

De “Concept-Woonvisie 2020 - 2025” heeft conform de Algemene Inspraakverordening met ingang van 18 juni 2020 tot en met 3 september 2020 digitaal ter inzage gelegen op de gemeentelijke website. De geraadpleegde externe partners hebben in het kader van de inspraakprocedure de concept-Woonvisie via e-mail ontvangen. Gedurende bovengenoemde termijn bestond de gelegenheid om schriftelijk en per mail op het plan te reageren door de indiening van een reactie. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt door 19 instanties c.q. personen. Deze Reactienota Inspraak “Concept-Woonvisie 2020 - 2025” wordt ter kennisname voorgelegd aan de gemeenteraad.

## 3. Binnengekomen reacties

### 3.1 Inleiding

Er zijn 19 reacties ingediend. Deze reacties zijn samengevat en er is per reactie aangegeven wat het standpunt ter zake van de gemeente is. Opgemerkt wordt dat, hoewel de reacties samengevat worden weergegeven, een integrale beoordeling heeft plaatsgevonden.

### 3.2 Lijst indieners reacties

Brief nr. 1	Naam	Datum ontvangst reactie
1.	Inwoner 1	18 juni 2020
2.	Plaatselijk Belang Kootstertille	20 juni 2020
3.	Inwoner 2	23 juni 2020
4.	Plaatselijk Belang Buitenpost	8 juli 2020
5.	Bewonerscollectief Buitenpost	15 juli 2020
6.	Gemeente Dantumadiel	30 juli 2020
7.	Gemeente Noardeast-Fryslân	4 augustus 2020
8.	Inwoner 3	21 augustus 2020
9.	Dorpsraad Gerkesklooster Stroobos	24 augustus 2020
10.	Plaatselijk Belang Harkema	26 augustus 2020
11.	De Bewonersraad	26 augustus 2020
12.	Inwoner 4	31 augustus 2020
13.	Inwoner 5	31 augustus 2020
14.	Provincie Fryslân	1 september 2020
15.	Contactraad SWA	1 september 2020
16.	Plaatselijk Belang Augustinusga	1 september 2020
17.	Stichting Woningbouw Achtkarspelen	2 september 2020
18.	Inwoner 6	3 september 2020
19.	WoonFriesland	7 september 2020

### 3.3 *Reacties en gemeentelijk standpunt daarover*

#### 3.3.1 Reactie Inwoner 1

##### *Inhoud reactie*

De woningmarkt is de laatste jaren flink aangetrokken en er zijn nu bijna geen huizen te koop in Buitenpost. Er zijn niet of nauwelijks geschikte kavels. Komen er in Buitenpost bouwkavels beschikbaar voor vrijstaande woningen? Naar mijn idee worden er in Surhuisterveen meer woningen ontwikkeld dan in Buitenpost. Wat is het idee hierachter?

##### *Antwoord gemeente*

In de woonvisie is opgenomen dat we in elke kern (dus ook Buitenpost) het woningaanbod kwantitatief en kwalitatief willen uitbreiden (maatregel 3.1, p.13 in de Concept Woonvisie). De nadruk ligt bij woningen gericht op de doelgroep senioren die zorgt voor doorstroming zodat er woningen beschikbaar komen voor starters (maatregel 3.5, p. 14 in de Concept Woonvisie), maar we streven naar een gevarieerd woningaanbod, waarbij ook kavels tot de mogelijkheden behoren aangezien deze ook kunnen zorgen voor doorstroming en tegemoet komen aan de woningbehoefte.

In het kader van de participatie van de Omgevingsvisie zal gevraagd worden om potentiële locaties voor woningbouw aan te geven. De Initiatiefgroep Wonen Buitenpost heeft ook al potentiële locaties aangedragen. Onder meer op basis hiervan moet duidelijk worden of de de woningbehoefte binnenstedelijk gerealiseerd kan worden en als blijkt dat dit niet mogelijk is dan moet het plaatsvinden op uitbreidingslocaties. De woningbouwprogrammering is naar verwachting in het begin van het 2<sup>e</sup> kwartaal van 2021 gereed.

In de bijlage Speerpunten per dorp, zal uw vraag naar bouwkavels voor vrijstaande woningen opgenomen worden.

##### *Conclusie:*

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de woonvisie (speerpunten per dorp in bijlage II waarbij aangegeven zal worden dat dit speerpunt voortkomt uit de inspraak op de concept Woonvisie).

#### 3.3.2 Reactie Plaatselijk Belang Kootstertille

##### *Inhoud reactie*

Graag zien we onze speerpunten opgenomen in bijlage II (speerpunten per dorp). Het gaat daarbij om huurwoningen voor ouderen, starterswoningen (zowel huur als koop), kavels voor koopwoningen.

##### *Antwoord gemeente*

In de woonvisie is opgenomen dat we in elke kern (dus ook Kootstertille) het woningaanbod kwantitatief en kwalitatief willen uitbreiden (maatregel 3.1, p. 13 in de Concept Woonvisie). De nadruk ligt bij woningen gericht op de doelgroep senioren die zorgt voor doorstroming zo dat er woningen beschikbaar komen voor starters (maatregel 3.5, p. 14), maar we streven naar een gevarieerd woningaanbod. De aangedragen speerpunten vanuit Plaatselijk Belangen kunnen hierbij zeker worden toegevoegd aan Bijlage II.

##### *Conclusie:*

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de woonvisie (speerpunten per kern in bijlage II waarbij aangegeven zal worden dat dit speerpunt voortkomt uit de inspraak op de concept Woonvisie).

### 3.3.3 Reactie Inwoner 2

#### *Inhoud reactie*

Er is behoefte aan vrije kavels in Harkema, om zelf een vrijstaande woning te kunnen bouwen. Uit de woonvisie lijkt naar voren te komen dat er geen ruimte is voor vrije kavels omdat de gemeente tegen bouwen op uitbreidingslocaties is. Daarnaast is er behoefte aan levensloopgeschikte appartementen, ook in andere dorpen dan enkel Surhuisterveen en Buitenpost.

#### *Antwoord gemeente*

Conform de Ladder voor Duurzame verstedelijking geven we prioriteit aan bouwen op inbreidinglocaties (maatregel 3.3, p.13 in de Concept Woonvisie). Dat betekent niet dat bouwen op uitbreidingsplekken onmogelijk is, wel dat dergelijke ontwikkelingen goed onderbouwd moeten worden. Er moet behoefte zijn en onderbouwd moet worden dat er hiervoor binnenstedelijk geen ruimte is. Zoals op pagina 14 van de woonvisie genoemd staat: *“In een aantal kernen zijn de mogelijkheden voor inbreiding beperkt. Bijvoorbeeld omdat inbreiding te zeer ten koste gaat van het dorpse- en landelijke karakter, of omdat er niet of nauwelijks inbreidingslocaties voorhanden zijn. Daarom zetten we ons er voor in dat het ook in de toekomst mogelijk blijft om - uiteraard zo zorgvuldig mogelijk - potentiële locaties aan de randen van de bebouwde kom te benutten. Bij dit soort maatwerkoplossingen gaan we in gesprek met de provincie.”*

In het kader van de participatie van de Omgevingsvisie zal gevraagd worden om potentiële locaties voor woningbouw aan te geven. Onder meer op basis hiervan moet duidelijk worden of de woningbehoefte binnenstedelijk gerealiseerd kan worden en zo niet dan moet dit plaatsvinden op buitenstedelijke locaties. De woningbouwprogrammering is naar verwachting in het begin van het 2<sup>e</sup> kwartaal van 2021 gereed.

De behoefte aan levensloopgeschikte appartementen concentreert zich met name in kernen met de meeste voorzieningen. Niettemin blijft er ruimte voor levensloopgeschikte woningen in andere kernen, mits er sprake is van een duidelijke behoefte en het beoogde plan past bij het karakter van het dorp.

#### *Conclusie:*

In Bijlage II (Speerpunten per dorp) voegen we de mogelijkheid voor bouw kavels in de kern Harkema toe waarbij aangegeven zal worden dat dit speerpunt voortkomt uit de inspraak op de concept Woonvisie.

### 3.3.4 Reactie Plaatselijk Belang Buitenpost

#### *Inhoud reactie*

Als eerste willen we uitspreken dat we veel herkennen van de problematiek zoals die in de inleiding van de concept woonvisie wordt beschreven. Ook in de daaropvolgende kijk hoe de Gemeente Achtkarspelen de komende jaren de problemen wil aanpakken en nieuwe uitdagingen wil aangaan kunnen we ons voor een groot deel vinden. Toch voelen we als Plaatselijk Belang Buitenpost teleurstelling als het gaat om de concretisering van ideeën en plannen voor ons dorp Buitenpost.

Er is een groeiende wachtlijst voor woningzoekenden in Buitenpost bij de woningcorporaties. Daarnaast is er een groeiende vraag van jonge mensen aan betaalbare woningen en bij oudere inwoners naar ruime appartementen met comfort, zowel huur als koop.

Na de economische recessie van 2009 kwam de woningbouw tot stilstand in Buitenpost en ze is nadien niet meer op gang gekomen. Wij merken ook dat initiatieven van bepaalde woonvormen en conversie van bedrijfs-/winkelpanden soms moeizaam verlopen. Regelmatig bereiken ons klachten over een weinig flexibele en missende pro-actieve houding van de gemeente.

De PBB is zich zeker bewust van de ontgroening en vergrijzing van de plaatselijke bevolking en dreigende krimp over een aantal jaren. PBB vindt dat hier tegenover een actieve en inventieve houding nodig is en dat negatieve gevolgen van de krimp niet als vaststaand of onvermijdelijk moeten worden ondergaan.

Naar onze mening worden bovenstaande problemen in de vier voor Buitenpost beschreven speerpunten van de Concept Woonvisie niet of nauwelijks tegemoet gekomen. We benoemen hieronder, zonder volledig te zijn, een aantal zaken die op dit moment en de nabije toekomst van belang zijn voor het wonen in Buitenpost:

- Actief op zoek gaan naar de mogelijkheid tot het bouwen van appartementencomplexen als Herbrandastate of Boelensstate. De doorstroming die dit op gang kan brengen kan eigen inwoners vasthouden en nieuwe forenzen aantrekken.
- Een (pro-)actieve en flexibele houding van de gemeente ten aanzien van conversie van bedrijfs/winkelpanden naar woonruimte
- Betaalbare woningen voor starters en jongeren
- Woonruimte voor ouderen bij of in de directe omgeving van hun kinderen

Hiervoor hebben we tevens verschillende locaties in Buitenpost benoemd die een rol bij de oplossing van deze knelpunten kunnen vormen:

- Herbestemming Van den Brug locatie: appartementen en starterswoningen
- Inbreidingslocatie tussen Acht Oan de Diken en de Buitenpostervaart
- Onderzoek mogelijkheid kwaliteitsbebouwing Boelensplein aan de Voorstraat, kassencomplex achter 'de Buitenhof' aan de Keurloane en het weidegebied tussen Freulepad en ijsbaan in Het West
- Actief onderzoek herontwikkeling voormalig zorgcomplex Nieuw-Herbranda (Herbrandastraat)
- Onderzoeken mogelijkheden verplaatsing bibliotheek Kerkstraat naar huurlocatie elders in het dorp ten faveure van woningbouw (nieuwbouw of herbestemming van het vastgoed)
- Verdichting of aanpassing tot woningbouw in en om het winkelcentrum

#### *Antwoord gemeente*

Veel van de aangedragen knelpunten op de woningmarkt in Buitenpost spelen in meerdere (of zelfs) alle kernen van de gemeente Achtkarspelen. Thema's als het ontwikkelen van levensloopgeschikte woonruimte voor senioren (maatregel 3.5, p.14, in de Concept Woonvisie), betaalbare huisvesting voor starters door middel van doorstroming (maatregel 3.6, p.14 in de Concept Woonvisie) en het benutten van kansrijke inbreidingslocaties (maatregel 3.3, p.13 in de Concept Woonvisie) krijgen in de woonvisie ruimschoots de aandacht die ze verdienen en hebben betrekking op de hele gemeente, ook Buitenpost. De ambities opschrijven in een woonvisie is één ding, ernaar handelen is stap 2. Om onze doelen te verwezenlijken zullen we als gemeente ook moeten kijken hoe we de realisatie van kansrijke plannen zo goed mogelijk kunnen faciliteren, mits ze passen bij onze visie. Net zoals de PBB is de gemeente bekend met de geprognosticeerde lange termijnontwikkelingen als het gaat om demografische trends. Echter, prognoses worden periodiek bijgesteld op basis van nieuwe inzichten, waardoor de woningbehoefte mogelijk op termijn groter zal zijn dan we nu verwachten. Dat betekent niet dat we lange termijnverwachtingen volledig kunnen negeren, noch dat we nu al moeten voorsorteren op eventuele demografische veranderingen. Ook is nog niet duidelijk wat de gevolgen van Corona zijn. Juist daarom is het van belang om nu goed in te spelen op de sterke woningvraag die er nu en in de komende jaren zal zijn en tegelijkertijd de markt te monitoren om snel in te kunnen spelen op bijgestelde verwachtingen. Onze woonvisie ligt geheel in de lijn van deze denkwijze.

De woonvisie is een visie voor de hele gemeente Achtkarspelen. Dit noopt ons om een zeker schaalniveau te kiezen. In deze fase is het zaak om de stip op de horizon te zetten. De vervolgstap is om te kijken hoe we de visie gaan uitvoeren. Pas dan komen concrete locaties aan de orde.

In het kader van de participatie van de Omgevingsvisie zal gevraagd worden om potentiële locaties voor woningbouw aan te geven. Samen met de Initiatiefgroep Wonen Buitenpost heeft u al potentiële locaties aangedragen. Onder meer op basis hiervan moet duidelijk worden of de woningbehoefte binnenstedelijk gerealiseerd kan worden en zo niet dan moet dit plaatsvinden op buitenstedelijke locaties. De woningbouwprogrammering is naar verwachting in het begin van het 2<sup>e</sup> kwartaal van 2021 gereed.

Waar nodig zullen we de speerpunten voor Buitenpost aanvullen op basis van uw schrijven.

*Conclusie:*

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de woonvisie (Bijlage II Speerpunten per dorp waarbij aangegeven zal worden dat dit speerpunt voortkomt uit de inspraak op de concept Woonvisie).

### 3.3.5 Reactie Bewonerscollectief Buitenpost

*Inhoud reactie*

Er is behoefte aan geschikte woningen voor ouderen in Buitenpost. Zij zijn op zoek naar een ruime woning met garage of carport, niet te veel grond om het huis en op een goede locatie. Mogelijk een appartementencomplex met garage eronder en ruim balkon, waar zorg voor elkaar en ontmoeting mogelijk is. In Buitenpost zou zoiets op de voormalige garage Van den Brug gerealiseerd kunnen worden. We hebben ook al eens een voorbeeld van een plan laten zien (Haag en Hof in Houten), maar hebben niets weer gehoord.

*Antwoord gemeente*

In de woonvisie hebben we de ambitie uitgesproken om in elke kern het woningaanbod kwantitatief en kwalitatief uit te breiden (maatregel 3.1, p.13 in de Concept Woonvisie). Geschikte woningen voor senioren is daarbij een van de speerpunten (maatregel 3.5, p.14 in de Concept Woonvisie). Zoals op pagina 14 van de woonvisie genoemd staat:

*“De focus van de nieuwbouwopgave ligt met name bij het voorzien in levensloopgeschikte woningen / appartementen voor senioren. Dit aanbod is nog onvoldoende in onze bestaande voorraad aanwezig en zorgt in dit segment voor doorstroming op de woningmarkt”. “Bij nieuwbouw voor senioren zetten we in op ontmoeting, veiligheid en nabijheid: we willen nieuwbouw vooral faciliteren op plekken die voor hen het meest aantrekkelijk zijn; in en rond de centra van onze kernen en in de directe omgeving van zorgvoorzieningen. We zetten daarbij in op het realiseren van gemeenschappelijke voorzieningen, zodat langer thuiswonen zo goed mogelijk gefaciliteerd kan worden.”*

Indien een initiatief past binnen onze ambities op het vlak van de woonvisie denken we hierover graag met initiatiefnemers mee.

*Conclusie:*

De reactie geeft *geen* aanleiding tot aanpassing van de woonvisie.

### 3.3.6 + 3.3.7 Reacties Gemeenten Dantumadiel en Noardeast-Fryslân

*Inhoud reacties*

Achtkarspelen heeft een compacte, vooruitstrevende woonvisie opgesteld. De visie sluit aan op de visie van Dantumadiel en Noardeast-Fryslân om nieuwbouw te plegen bij aantoonbare behoefte en het belang van het monitoren van de markt. Dit is conform de samenwerking die er in de regio al is in verband met de provinciale afspraken en de woningmarktanalyse. We steunen de ambitie om te gaan voor goede, realistische plannen die bijdragen aan een passende, kwalitatief goede en duurzame woningmarkt en die kwalitatieve meerwaarde hebben voor hun omgeving. Bij uw ambitie dat als de behoefte in de markt hoger blijkt te liggen dan uit het regionale onderzoek blijkt, om ruimte te zoeken om de woningbouwopgave te verhogen, blijven we graag in gesprek om de behoefte en ruimte vanuit onze gemeente met u af te stemmen.

In een aantal items zien we verschillen met onze ambities en concept woonvisie

- U zet meer in op het faciliteren van tijdelijke woningbouw
- U gaat ervan uit dat de sociale huurvoorraad minimaal gelijk blijft en bij voorkeur uitbreidt. In onze visie hebben we die voorkeur niet opgenomen.
- U wilt potentiële locaties aan de randen van de bebouwde kom benutten. Bij deze maatwerkoplossingen gaat u in gesprek met de Provincie. Wij missen hierbij het noemen van de regio.

#### *Antwoord gemeente*

Als gemeente hechten we veel waarde aan een goede samenwerking met onze regiogemeenten om onze (vaak gedeelde) ambities op het wonen te bewerkstelligen. Uiteraard zullen er altijd accent verschillen in de visies van gemeenten zijn. Vanuit het doorlopen proces met stakeholders kwam een duidelijke behoefte aan uitbreiding van de sociale huurvoorraad, daar waar langjarige prognoses van een stabiele vraag uit gaan. Ook hierbij is het van belang om de markt goed te monitoren en hierover prestatieafspraken met corporaties te maken.

In het overleg dat we als gemeenten en provincie hebben in de regio Noordoost stemmen we de mogelijke woningbouwontwikkeling af.

#### *Conclusie:*

De reacties geven aanleiding tot aanpassing van de woonvisie (hoofdstuk 3).

### 3.3.8 Reactie Inwoner 3

#### *Inhoud reactie*

Zelf behoor ik tot de 70-plussers en spreek mijn wens uit dat er levensbestendige betaalbare huurwoningen of appartementen voor deze doelgroep komen; zoveel als mogelijk in de dorpskern of er vlak tegen aan. Voor deze doelgroep is het dan mogelijk om zelfstandig naar de winkel, bibliotheek, kerk etc. te kunnen.

#### *Antwoord gemeente*

In de woonvisie hebben we de ambitie uitgesproken om in elke kern het woningaanbod kwantitatief en kwalitatief uit te breiden (maatregel 3.1, p.13 in de Concept Woonvisie). Geschikte woningen voor senioren is daarbij een van de speerpunten, bij voorkeur op inbreidingsplekken dichtbij voorzieningen (maatregel 3.5, p.14 in de Concept Woonvisie). Uiteraard is het van belang dat er geschikte locaties zich voordoen. Indien een initiatief past binnen onze ambities op het vlak van de woonvisie denken we hierover graag met initiatiefnemers mee.

#### *Conclusie:*

De reactie geeft *geen* aanleiding tot aanpassing van de woonvisie.

### 3.3.9 Reactie Dorpsraad Gerkesklooster Stroobos

#### *Inhoud reactie*

Als Dorpsraad en Werkgroep Wonen Gerkesklooster Stroobos zijn we blij dat we als dorp gehoord zijn en tijdens een avond op het gemeentehuis onze input hebben kunnen geven. We kunnen ons vinden in de opgaven die benoemd worden, zoals voldoende betaalbare koop, voldoende betaalbare en beschikbare sociale huurwoningen, het inzetten op wonen met zorg (waar we als dorp in de vorm van het Generatiehuis al meerdere jaren mee bezig zijn), het investeren in de bestaande voorraad en streven naar leefbare dorpen. Al deze punten raken de punten die wij aangedragen hebben en we zijn blij deze terug te zien in dit concept.

#### *Antwoord gemeente*

We zijn verheugd te horen dat de Dorpsraad en Werkgroep Wonen zich kan vinden in de ambities van de woonvisie en de wijze waarop de input vanuit het dorp is opgenomen in de speerpunten per kern.

#### *Conclusie:*

De reactie geeft *geen* aanleiding tot aanpassing van de woonvisie.



### 3.3.10 Reactie Plaatselijk Belang Harkema

#### *Inhoud reactie*

De gemeente gaat in haar woonvisie ten onrechte uit van krimp. Er is sprake van woningnood. Wij zien in de woonvisie niet terug hoe de gemeente aan de vraag naar woningen tegemoet wil komen. Hoeveel woningen en waar wordt er gebouwd de komende jaren?

Uit onderzoek is naar voren gekomen dat er dringend behoefte is aan woningen in Harkema in alle vormen, te weten starterswoningen, appartementen en vrije kavels. In deze visie missen we duidelijk realiseerbare doelen. Het bouwen op inbreidingslocaties is maar één deel. Het wordt tijd dat we gaan uitbreiden. Plaatselijk Belang Harkema is voor het realiseren van uitbreidingslocaties.

Er zijn een aantal inspraakrondes geweest, waar breeduit werd betoogd dat er een grote woningbehoefte is (starters, huur, ouderen). Daar zien we vrijwel niets van terug in de nota. De gemeente loopt veel te ver achter bij de ontwikkelingen. Er is geen oog voor de uittocht uit de grote steden omdat woningen onbetaalbaar worden. We ervaren een grote behoefte aan sociale woningbouw.

Daarnaast missen we de beschermingsmogelijkheden voor onze eigen inwoners van de gemeente. Waarom geen woonverplichting? Zodat we geen last krijgen van investeerders en aannemers waardoor de huizenprijzen verhogen? Waarom geen onderzoek naar de mogelijkheid van positieve discriminatie. Zodat inwoners van de eigen gemeente of dorp voorrang krijgen bij de koop en toewijzing van een woning?

We verzoeken u om de woonvisie aan te passen en op korte termijn zorg te dragen voor bouwlocaties in ons dorp.

#### *Antwoord gemeente*

Krimp staat niet zodanig genoemd in de Woonvisie en dit is ook niet het uitgangspunt van onze visie. In de woonvisie staat beschreven dat er voor de komende jaren nog een duidelijke bouwopgave ligt, dat herkennen we. De woonvisie zegt daarover:

*“De woningmarkt is behoorlijk veranderd sinds de vorige visie uit 2014. Zaten we destijds nog in de naweeën van de economische crisis, inmiddels is de druk op de woningmarkt sterk opgelopen. Woningen staan maar kort te koop, waardoor het aanbod in de bestaande voorraad steeds meer afneemt. Woningprijzen stijgen en nieuwbouwprojecten komen tot ontwikkeling. De komende jaren willen we invulling geven aan deze woningvraag.” (hoofdstuk 1, pagina 4)*

We gaan samen met betrokken partijen (ontwikkelaars, corporaties) aan de slag om de huidige druk op de woningmarkt te verminderen door voldoende woningen te bouwen. Op lange termijn laten huidige prognoses een stagnering van de huishoudensgroei zien. Maar prognoses worden periodiek bijgesteld, tendensen zoals de corona-crisis kunnen juist weer een positief effect hebben op de huishoudensgroei in onze gemeente. Daarom pint de woonvisie zich niet vast op een kwantitatieve opgave, maar blijven we de markt monitoren en passen we onze opgave daarop aan. De recent uitgekomen woningmarktanalyse voor de regio Noordoost-Fryslân geeft een richting aan de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte per gemeente en dorp. Dit is één van de instrumenten die we gebruiken om de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte te bepalen.

Voor de toekomstige woningbouw leggen we het accent op inbreidingslocaties. Het bouwen op uitbreidingslocaties is niet onmogelijk, maar aan strikte landelijke wetgeving onderhevig (ladder voor duurzame verstedelijking). Dit maakt dat bouwen op uitbreidingslocaties enkel mogelijk is als sprake is van een aantoonbare behoefte en er geen inbreidingsplekken (direct) voorhanden zijn (zie toelichting ‘Ladder voor duurzame verstedelijking en Bestuursakkoord op pagina 6 in de woonvisie). In het kader van de participatie van de Omgevingsvisie zal gevraagd worden om potentiële locaties voor woningbouw aan te geven. Onder meer op basis hiervan moet duidelijk worden of de woningbehoefte binnenstedelijk gerealiseerd kan worden en zo niet dan moet dit plaatsvinden op buitenstedelijke locaties. De woningbouwprogrammering is naar verwachting in het begin van het 2<sup>e</sup> kwartaal van 2021 gereed.

Op het vlak van het toewijzen van woningen (huur of koop) bestaat landelijke wetgeving (Huisvestingswet) die het voorrang geven aan eigen inwoners slechts op zeer beperkte schaal mogelijk maakt. Het overwegen van een zelfbewoningsplicht is een goede suggestie om te zorgen dat woningen ook worden bewoond door de koper van de woning. We gaan de problematiek verkennen en bekijken welke maatregelen mogelijk zijn. Ten aanzien van woningbouwkwavels geldt dat als wij deze als gemeente uitgeven er in het koopcontract de voorwaarde is opgenomen dat de koper de woning gedurende 3 jaar zelf moet bewonen. Hiermee geeft de gemeente onder andere de intentie aan dat het niet de bedoeling is dat de woning verhuurd wordt.

U geeft aan weinig terug te zien van de input die door betrokken partijen gedurende het proces is ingebracht. Dit bevreemdt ons. In de woonvisie is op meerdere plekken het belang voor betaalbare huisvesting voor zowel jongeren als senioren benoemd, ook in relatie tot het vitaal houden van onze dorpen. Bovendien is een bijlage opgenomen met alle ingebrachte speerpunten per kern.

*Conclusie:*

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de woonvisie.

We verkennen de problematiek van het opkopen van woningen om te verhuren en welke maatregelen mogelijk zijn om dit tegen te gaan.

### 3.3.11 Reactie De Bewonersraad

*Inhoud reactie*

De visie die nu voorligt schetst het beeld hoe uw gemeente wenst om te gaan met de woningvoorraad en haar bewoners voor de komende vijf jaar. Een beeld waarin u aangeeft dat deze “niet in beton is gegoten” en het monitoren van de woningmarkt nog belangrijker wordt dan voorheen. Dit mede door de huidige actuele (zware) coronacrisis, waardoor de gevolgen op gezondheid, maatschappij en ons inziens de economische recessie nog niet te overzien zijn en uiteindelijk ongetwijfeld een wissel trekken op vraag en aanbod van woningen en onze samenleving, en in het bijzondere in deze gemeente.

Onze complimenten dat u hier aandacht voor heeft en daardoor enige flexibiliteit heeft opgenomen om ruimte te hebben om in te kunnen spelen op behoefte. De Bewonersraad wil u in dit kader oproepen de woonvisie als een dynamisch document te beschouwen en jaarlijks tegen het licht te houden op het dan actuele beeld.

In het navolgende willen we graag onze reactie met u delen en in overweging geven deze te betrekken in uw besluitvorming om te komen tot een definitieve vaststelling van de woonvisie voor 2020-2025.

*Inleiding:*

- Hier ontbreken als belangrijke partijen de huurdersorganisaties. Er worden namelijk tripartite prestatieafspraken gemaakt tussen gemeente, corporaties en huurdersorganisaties.

*Investeren bestaande woningvoorraad:*

- Voor verhuurders geldt vaak dat bijvoorbeeld gasloos koken aanpassingen vereist in de installatie. Dit kost geld, wat huurders vervolgens weer betalen met een huurverhoging. Aangezien vele huurders al te kampen hebben met smalle beurzen komt hierdoor de betaalbaarheid van het huren fors onder druk te staan voor veel mensen. We roepen de gemeente op na te denken over welke bijdrage de gemeente hierin zelf kan leveren en om ook te kijken naar alternatieven zoals de ontwikkeling van waterstof die minder lijken te kosten door gebruik te maken van het gasnet.
- Daarnaast de vraag hoe de gemeente kijkt naar de gevolgen van energieverbeteringen in de woning; namelijk (1) een hogere WOZ waarde ten gevolge van de investeringen en (2) hogere WWS-punten (door hogere WOZ waarde en label) met als gevolg hogere huur?

*Zorgvuldige inzet op nieuwbouw:*

- U stelt dat het toevoegen van woningen aan kleine kernen de vitaliteit van het dorp verbetert. Check of dit feitelijk zo is of dat het wensdenken betreft. Wij adviseren u de KAW woningmarktmonitor te betrekken bij de besluitvorming hierover.

- U geeft aan dat de bouwopgave vooral in het teken zal staan van het bouwen van meer woningen. Vervolgens geeft u aan dat de corporaties al rekening houden met een dalende vraag door minder terug te bouwen bij herstructurering. Dit staat haaks op elkaar ons inziens. Wat is uw visie op de toekomst wanneer er leegstand ontstaat in de particuliere sector, die zich immers niet laat herstructureren zoals die van de huursector?
- Herbestemming van bestaand vastgoed vinden wij een prima idee. Daarbij vragen we ons wel af of het gevolgen heeft voor de woon/bouwcontingenten en is er ook nog gemeentelijk bezit wat sociaal kan worden verkocht en sociaal verhuurd? U geeft vervolgens aan dat u in gesprek gaat met ontwikkelaars om tijdelijke bewoning mogelijk te maken. Ons inziens is tijdelijke bewoning een oplossing die kan bijdragen aan een korte termijn probleem. Inzet moet zijn op structurele bewoning. Jammer dat corporaties die mogelijkheid niet wordt geboden om ook te kijken naar tijdelijke oplossingen. Wij adviseren u in ieder geval hierover het gesprek aan te gaan.
- In tegenstelling tot vele monitoren en onderzoeken die aangeven dat ouderen minder geneigd zijn te verhuizen is uw inschatting dat ouderen willen verhuizen en daarmee woningen vrijkomen voor gezinnen, doorstromers en starters. De vraag is of die visie correct is.

#### Voldoende betaalbare en beschikbare huurwoningen

- Vroegsignalering betalingsachterstanden: ook hier missen we de huurdersorganisaties. Uit het betaalbaarheidsonderzoek van De Bewonersraad 2019/2020 is de uitkomst dat veel mensen passend wonen maar dat men nog steeds minder geld overhoudt. De gemeente zou kunnen bijdragen door naar de WOZ te kijken die alsmaar stijgt en daarmee de huren ook. Daarnaast zijn wij benieuwd hoe het zit met de betalingsproblematiek van particuliere eigenaren en huurders. Onze inschatting zijn dat ook daar zorgen zijn en toenemen.
- Met particuliere verhuurders wil de gemeente de markt verkennen voor het huursegment €700 / €900. Prima om dit te onderzoeken. Echter, de vrije sector kijkt naar rendement, die valt hier niet zo te halen is onze inschatting aangezien mensen voor dat bedrag ook een koopwoning kunnen kopen met lagere maand (hypotheek)lasten. Ons inziens is investeren in de betaalbare huursector op dit moment belangrijker om prioriteit aan te geven.

#### Wonen en zorg

- De Bewonersraad roept de gemeente op om te kijken naar de wijze waarop mantelzorg wordt / is te organiseren. Bijvoorbeeld een kind dat bij de ouder intrekt om volwaardige mantelzorg te verlenen. Wij zien dan graag dat de gemeente voor flexibele mogelijkheden zorgt waardoor deze vorm van mantelzorg aantrekkelijk wordt en niet wordt afgestraft, bijvoorbeeld bijstand, splitsen woning, etc.

#### Streven naar leefbare dorpen

- Mooi om te zien dat gemeente bij onderhoudsprojecten ook wil afstemmen bij sociale problematiek. Praktijk leert echter dat de AVG problemen geeft. Zorg voor AVG convenanten die de samenwerking bevorderen.

#### Tot slot

- We missen de relatie met het sociaal domein. De “stenenkant” is slechts één kant van het verhaal. De leefbaarheid en sociale doelgroepen is de andere kant en misschien nog wel veel belangrijker. We missen behoorlijk de regierol van de gemeente in een aantal opzichten. Er worden veel zaken geconstateerd, er wordt aangegeven dat de gemeente met veel partijen in gesprek wil gaan en er worden veel partijen genoemd die erbij betrokken moeten worden, maar wij herkennen helaas nog geen proactieve rol die de gemeente hierbij zou moeten oppakken. Kansen zijn: beperken stijging WOZ, grondverkoop met sociale grondprijzen, bij projecten van particulieren afspraken maken over bijdrage betaalbare huur en woonplicht.

### *Antwoord gemeente*

De gemeente Achtkarspelen ziet de huurdersorganisaties van de woningcorporaties (waaronder De Bewonersraad) als een van de belangrijke partners op het vlak van de woningmarkt. De huurdersorganisaties staan daarom wel degelijk genoemd in de inleiding als een van de partners: *“Deze woonvisie is opgesteld samen met alle betrokken partijen op het vlak van het wonen in onze gemeente; Plaatselijke Belangen, huurdersorganisaties, de woningcorporaties, makelaars, ontwikkelaars, hypotheekverstrekkers, zorg- en welzijnspartijen en niet te vergeten onze inwoners.”* (Hoofdstuk 1, pagina 4)

Op het vlak van verduurzaming van de woningvoorraad worden WoonFriesland en SWA betrokken bij de uitwerking van de Transitievisie Warmte. Dit ervaren we als positief. De corporaties zijn gebonden aan wettelijke eisen en landelijke afspraken en daarmee de energieopgave. Het borgen van de betaalbaarheid van het wonen is een belangrijke randvoorwaarde hierbij. Daarbij spelen ook landelijke maatregelen als de Verhuurdersheffing een rol. We zullen blijven lobbyen bij het rijk dat deze maatregelen worden aangepast zodat de Corporaties meer armslag krijgen. We zullen niet kiezen voor gemeentelijke (financiële) maatregelen. Bij het zoeken naar alternatieve energiebronnen houden we alle opties open. Tegelijkertijd is het toepassen van waterstof in de gebouwde omgeving de komende jaren nog niet aan de orde. De ontwikkeling hierin is nog gaande.

We voorzien voor de komende jaren nog een aanzienlijke woningvraag. Tegelijkertijd sluiten we onze ogen niet voor de lange termijn demografische trends. Op basis van de huidige inzichten zou de huishoudensgroei (en daarmee de woningbehoefte) op lange termijn stagneren. We constateren ook dat bevolkingsprognoses door de jaren heen vaak zijn bijgesteld. Ook kan de Coronacrisis tot andere ontwikkelingen leiden. Als gemeente zien we daardoor zeker kansen om met kwalitatief goede nieuwbouw meer mensen aan ons te binden. Daarom willen we met betrekking tot de woningbouwopgave nu niet voorsorteren op een eventueel verminderde vraag op lange termijn. Maar op basis van goede monitoring willen we deze ontwikkelingen wel goed in de gaten houden, om bij te kunnen sturen indien nodig. De recent uitgekomen woningmarktanalyses, waaraan u refereert, is daarbij een belangrijk instrument. De inzet van tijdelijke woningen kunnen een bijdrage leveren om een deel van de marktdruk te helpen verminderen. Hierbij gaan we graag in gesprek met ontwikkelende partijen. Daar scharen we ook de woningcorporaties onder.

Wat betreft senioren is duidelijk dat veel onderzoeken laten zien dat senioren met name in het verleden minder verhuis geneigd bleken dan ze in de praktijk waren. Echter, in het doorlopen proces hebben veel marktkenners en belangenorganisaties aangegeven dat bij de bouw van het juiste product, senioren wel degelijk tot een verhuizing naar een aangepaste nieuwbouwwoning te verleiden zijn. Bovendien zetten we in op levensloopbestendige woningen die voor meerdere doelgroepen aantrekkelijk zijn, zowel voor senioren als starters. Wij zijn het met de Bewonersraad eens dat zeker niet alle senioren willen verhuizen (en we daar ook niet naar moeten streven), maar geloven wel dat er meer doorstroming mogelijk is dan op dit moment gebeurt. Deze woonvisie legt het accent op de bouw van voldoende en kwalitatief passende woningen. Dat betekent niet dat de sociale kant achterwege blijft. In de woonvisie hebben we aandacht voor de mogelijkheden die de bestaande voorraad biedt om in de kwalitatieve vraag te voorzien (transformatie; dat kan dus ook woningsplitsing zijn), we onderzoeken de mogelijkheden om flexibeler om te gaan met verzoeken voor een mantelzorgwoning en hebben aandacht voor de betalingsproblematiek. Dat wat u betreft de gekozen maatregelen nog niet concreet genoeg zijn, kunnen we begrijpen. Wij kiezen ervoor om met deze woonvisie eerst de stip op de horizon te bepalen en de koers die daarbij hoort. In het verdere vervolg zullen we -samen met onze partners op het vlak van de woningbouw, maar zeker ook het sociale domein- moeten komen tot een nadere concretisering van de afspraken.

In de Notitie Grondbeleid die ook gepland staat behandeld te worden in de raadsvergadering van 19 november 2020, is opgenomen hoe omgegaan wordt met de sociale grondprijs. De sociale huurwoningen worden tot nog toe gerealiseerd door de betreffende woningcorporatie. Indien er door een derde partij sociale huur- of koopwoningen worden gerealiseerd, dan worden deze gronden marktconform getaxeerd met in achtname van de sociale verhuurplicht dan wel de verkoopplicht tegen sociale koopprijs.

Een bijdrage van particuliere ontwikkelaars voor sociale woningbouw zou een mogelijkheid kunnen zijn. Dit dient echter provinciebreed opgepakt te worden om ervoor te zorgen dat er geen uitwijkgedrag ontstaat naar andere (omliggende) gemeenten waar deze bijdrage niet wordt gevraagd. We zullen dit inbrengen in het Portefeuillehoudersoverleg Ruimte en Wonen van de VFG.

We gaan de mogelijkheden van een AVG convant sociale leefbaarheid verkennen.

*Conclusie:*

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de woonvisie.

De corporaties zullen genoemd worden bij de partijen waarmee we in overleg gaan over tijdelijke woonvormen.

De Huurdersorganisaties zullen specifiek genoemd worden als gesprekspartner.

We gaan de mogelijkheden van flexibelere vormen van mantelzorgwoningen verkennen.

We zullen opnemen hoe we omgaan met sociale grondprijzen zoals verwoord in de Notitie Grondbeleid.

Het verkennen van de mogelijkheid van een bijdrage van particuliere ontwikkelaars voor sociale woningbouw zullen we inbrengen in het Portefeuillehoudersoverleg Ruimte en Wonen van de VFG.

De mogelijkheden van een AVG convant sociale leefbaarheid worden verkend.

### 3.3.12 Reactie Inwoner 4

*Inhoud reactie*

Graag zouden wij en velen met mij zien, dat er in het dorp Harkema, plannen gerealiseerd worden voor koop / huur appartementen. Na de gemiste kans voor locatie tennisbanen is er centraal geen geschikte locatie beschikbaar. De keuze is gevallen voor hofjeswoningen, waar al sinds 2015 sprake van is, maar tot op heden nog steeds niet gerealiseerd. Daarnaast is er op de particuliere markt geen mogelijkheid om een appartement te bemachtigen, daar zijn de wachtlijsten ook overvol. Wellicht wordt het tijd dat u als college eens ambitie toont door ook te kijken naar andere locaties zoals in omliggende gemeentes wel gebeurt, door het realiseren van appartementen/locaties beschikbaar te maken op andere plekken bijvoorbeeld aan de rand van het dorp Harkema.

*Antwoord gemeente*

Ons is bekend dat er vanuit het dorp Harkema behoefte is aan appartementen, zowel in de huur als koop. Niet voor niets is het tijdens de bijeenkomst met dorpsorganisaties als een van de speerpunten benoemd (bijlage II van de concept Woonvisie).

In de huidige visie hebben we opgenomen dat we een inventarisatie gaan maken van potentiële inbreidingslocaties en (als inbreiding niet mogelijk is) uitbreidingslocaties, juist om de komende jaren meer ruimte te bieden aan woningbouw in de verschillende kernen, waaronder Harkema (maatregel 3.3, p.13-14). In het kader van de participatie van de Omgevingsvisie zal gevraagd worden om potentiële locaties voor woningbouw aan te geven. Onder meer op basis hiervan moet duidelijk worden of de woningbehoefte binnenstedelijk gerealiseerd kan worden en zo niet dan moet dit plaatsvinden op buitenstedelijke locaties. De woningbouwprogrammering is naar verwachting in het begin van het 2<sup>e</sup> kwartaal van 2021 gereed.

De realisatie van woningen op het voormalig tennisbaancomplex door SWA komt tegemoet aan uw wens. De planning is dat deze volgend jaar worden gerealiseerd.

*Conclusie:*

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de woonvisie.

### 3.3.13 Reactie Inwoner 5

#### *Inhoud reactie*

In de woonvisie zou ik graag zien dat er meer betaalbare huurwoningen beschikbaar komen in Harkema, en/of goedkope starterswoningen. Het lijkt erop of de focus voornamelijk ligt op de dorpen Surhuisterveen en Buitenpost. Op dit moment is de wachttijd bij de SWA/WoonFriesland erg lang. Verder zijn er geen betaalbare woningen te koop omdat er geen doorstroming is op de markt. De plannen/ locaties die u nu op de site heeft staan, bieden voor deze groep geen oplossingen. Dit betreft voornamelijk private initiatieven welke een woning voor zichzelf bouwen, een echt bouwplan zie ik er niet tussen staan. De locatie tennisbaan is wel een locatie alleen neemt de SWA hier wel erg uitgebreid de tijd (is al meer dan 5 jaar sprake van en nog is er niks gerealiseerd) voor om dit te realiseren. Daarbij lijkt het mij verstandig dat de woningstichting zich gaat concentreren op het realiseren van rijtjeswoningen ipv de luxe 2 onder 1 kappers die zij nu alleen maar bouwt, doorstroming creëer je hiermee niet en het verkleinen van de wachtlijst (+ 1.400 in de gemeente) al helemaal niet. De markt vraagt om diversiteit in woningen, nu is het tijd om daadkracht te tonen

#### *Antwoord gemeente*

De feitelijke cijfers laten juist zien dat de gemiddelde zoektijd voor een sociale huurwoning in de gemeente Achtkarspelen relatief kort is, vergeleken met omliggende gemeenten (zie bijlage I van de concept woonvisie, par 3, p. 31). Ook al is deze relatief kort, deze kan wel als lang ervaren worden. We willen deze ook zo beperkt mogelijk houden. Gelet op de toekomstige woningbehoefte is behoud / lichte uitbreiding van de sociale huursector een reële ambitie. Dat neemt niet weg dat we -net als u- van mening zijn dat de sociale huursector gericht dient te zijn op het bedienen van de mensen met een bescheiden inkomen, met een bijpassend woonproduct; sober en doelmatig. Zo blijven sociale huurwoningen betaalbaar en blijft de doorstroming op peil. In de woonvisie hebben we de ambitie uitgesproken om in elke kern het woningaanbod kwantitatief en kwalitatief uit te breiden (maatregel 3.1, p.13 in de Concept Woonvisie). In het kader van de participatie van de Omgevingsvisie zal gevraagd worden om potentiële locaties voor woningbouw aan te geven. Onder meer op basis hiervan moet duidelijk worden of de woningbehoefte binnenstedelijk gerealiseerd kan worden en zo niet dan moet dit plaatsvinden op buitenstedelijke locaties. De woningbouwprogrammering is naar verwachting in het begin van het 2<sup>e</sup> kwartaal van 2021 gereed.

De planning is dat de woningen van SWA volgend jaar worden gerealiseerd.

#### *Conclusie:*

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de woonvisie.

### 3.3.14 Reactie Provincie Fryslân

#### *Inhoud reactie*

Uit diverse prognoses blijkt dat in Achtkarspelen de komende jaren nog sprake is van woningbehoefte. U spreekt de ambitie uit een aantrekkelijke gemeente te willen zijn voor forenzen en gezinnen en verwacht met een aantrekkelijk programma ook boven de huidige woningbehoefte meer huishoudens aan uw gemeente te kunnen binden. Ambitie is goed, maar wel met oog voor realisme en effecten die bouwen boven de behoefte heeft op de volledige woningmarkt van Noordoost Fryslân. Op voorhand anticiperen op deze ambitie (een groter bouwvolume dan de woningbehoefte voor de komende 10 jaar) kan op langere termijn leiden tot onderlinge concurrentie van projecten, maar ook tussen nabijgelegen gemeenten, welke uiteindelijk zal leiden tot negatieve effecten in de bestaande woningvoorraad (leegstand, verpaupering en achteruitgang van de leefbaarheid).

U geeft aan te zullen sturen op inbreiding boven uitbreiding. Dit is ook in lijn met onze provinciale visie. Gelet op de demografische transitie de komende jaren is het aantrekkelijk houden van de bestaande woningvoorraad van belang. Prioriteit geven aan herbestemmen van leegstaand vastgoed en plannen die een kwalitatieve meerwaarde hebben voor hun omgeving zijn dan ook van belang.

Om te kunnen voorzien in de vraag van nu, maar met de te verwachten afname van de woningbehoefte in de toekomst, kijkt u ook naar het stimuleren van tijdelijke woningen. Dit kan een flexibele schil creëren voor uw woningvoorraad. Op dit moment laten wij een onderzoek uitvoeren naar de behoefte aan tijdelijke woonvormen in Fryslân. Over nieuwe innovatieve circulaire projecten in dit kader (mede in relatie tot de demografische transitie) denken wij dan ook graag met u mee.

In mei 2020 hebben wij met uw regio Noordoost Fryslân regionale woningbouwafspraken gemaakt, waarbij de kern van de afspraken 'woningmarkt in balans' vormt. Hierbij hebben wij, door middel van het loslaten van een getalsmatige bandbreedte, de regio het vertrouwen gegeven te komen tot een regionale woningbouwprogrammering. Daarnaast wordt ook ingezet op een passende en kwalitatief goede en duurzame woningmarkt waarbij goed wordt gekeken naar de relatie tussen de daadwerkelijke woningbehoefte en het benodigde aantal woningen voor de komende jaren. Onderdeel van deze afspraak is de actualisatie van de regionale woningmarktanalyse naar de periode 2020 - 2030, die tevens een basis zal vormen voor het regionale programma. Uitdaging voor de komende jaren zal vooral zijn een goede balans te vinden tussen de benodigde kwantiteit in relatie tot de benodigde kwaliteit. De voortgang zal in onderling overleg gemonitord worden.

U geeft aan dat de uitgangspunten van deze woonvisie mede een basis zullen zijn voor de verdere uitwerking van het woningbouwprogramma. Wij zijn het met u eens dat dit programma vooral dynamisch en flexibel zal zijn, maar dat naast de korte termijn er ook voor de lange termijn sprake moet zijn van een duidelijke samenhang.

Wij missen dan ook een meer cijfermatige onderbouwing/analyse van trends en ontwikkelingen naar de lange termijn toe in uw concept-woonvisie.

Gelet op de voorgaande opmerkingen kunnen wij op hoofdlijnen instemmen met uw concept woonvisie. Op termijn verwachten we van uw gemeente een (regionaal) woningbouwprogramma.

#### *Antwoord gemeente*

Op basis van de woningmarktanalyses die we hebben uitgevoerd en de gesprekken die we hebben gevoerd met tal van betrokken partijen op de lokale woningmarkt vinden wij het als gemeente reëel om uit te gaan van een ambitieuze woonvisie, met voldoende en kwalitatief passende woningbouw in de komende jaren. Deze visie gaat niet vergezeld van een kwantitatieve duiding van prognoses, maar de weerbarstige praktijk laat zien dat bevolkingsprognoses uit het verleden vaak zijn bijgesteld, vanwege grotere instroom, bijgestelde leeftijdsverwachtingen en gezinsverdunding. Ook gezien de huidige corona-crisis en een aantrekkende markt van ook woningzoekenden uit het westen, kan het zijn dat de prognoses bijgesteld worden.

Wij zullen onze visie nader uitwerken naar een woningbouwprogramma, waarbij we de dit jaar uitgekomen regionale woningmarktanalyse als één van de instrumenten zullen gebruiken. Ons woningbouwprogramma stemmen we uiteraard nader af met de Provincie en onze regiogemeenten.

#### *Conclusie:*

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de woonvisie.

### 3.3.15 Reactie Contactraad Stichting Woningbouw Achtkarspelen

#### *Inhoud reactie*

U heeft uw Woonvisie 2020-2025 ter inspraak voorgelegd. Met deze reactie wil de Contactraad SWA graag gebruikmaken van de mogelijkheid om onze reactie hierop te verstrekken.

Voor ons als huurdersorganisatie is de Woonvisie van groot belang aangezien zij het fundament is waarop gemeente, woningcorporatie en huurdersorganisatie jaarlijks prestatieafspraken overeenkomen. Dit op grond van de woningwet 2015.

#### Inleiding

- Hier ontbreekt als belangrijke partij de huurdersorganisaties. Er worden namelijk prestatieafspraken gemaakt met de drie partijen: woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeente.

#### Investeren in bestaande voorraad

- Door de gemeente is samen met T-diel al een behoorlijke stap gezet in de Transitievisie Warmte. Voor verhuurders geldt vaak dat bijvoorbeeld gasloos koken aanpassingen vereist in de installatie. Dit kost geld, wat huurders vervolgens weer betalen met een huurverhoging. Wij roepen de gemeente op om ook te kijken naar alternatieven zoals de ontwikkeling van waterstof, die minder lijken te kosten door gebruik te maken van het gasnet.
- Er wordt gesproken over energieverbeteringen naar label b. Hoe kijkt de gemeente naar de gevolgen hiervan? A) hogere WOZ waarde ten gevolge van de investeringen en B) hogere WWS-punten (door hogere WOZ waarde en Label) met als gevolg hogere huur? En niet te vergeten hogere heffingen voor bijvoorbeeld verontreinigingsheffingen.

#### Zorgvuldige inzet op nieuwbouw

- U stelt dat woningbouw in kleine kernen de vitaliteit van dorpen verbetert. Dat zou zo kunnen zijn, mits gezinnen daar ook naar toe willen. Daar waar geen voorzieningen zijn zoals scholen en winkels is het voor jonge gezinnen minder aantrekkelijk om zich daar te vestigen. Velen wensen toch een aantal voorzieningen in de nabije omgeving.
- In tegenstelling tot vele monitoren en onderzoeken die aangeven dat ouderen minder geneigd zijn te verhuizen (kostenplaatje, woonomgeving en oude bomen niet verplanten) is uw inschatting dat ouderen willen verhuizen en daarmee woningen vrijkomen voor gezinnen, doorstromers en starters.

#### Voldoende betaalbare en beschikbare sociale huurwoningen

- Vroegsignalering betalingsachterstand: Hier missen we de Corporatie bij vroegsignalering
- Met particuliere verhuurders wil de gemeente de markt verkennen voor het huursegment €700,- / C 900,-. Ons inziens is investeren in de betaalbare huursector op dit moment belangrijker om prioriteit aan te geven.

#### Wonen en zorg

- De Contactraad van de SWA vraagt de gemeente om te kijken naar de wijze waarop mantelzorg wordt / is te organiseren. Bijvoorbeeld een kind dat bij ouder intrekt om volwaardige mantelzorg te verlenen. Wij zien dan graag dat de gemeente voor flexibele mogelijkheden zorgt waardoor deze vorm van mantelzorg aantrekkelijk wordt en niet wordt afgestraft, bijvoorbeeld bijstand, splitsen woning etc.

#### *Antwoord gemeente*

De gemeente Achtkarspelen ziet de huurdersorganisaties van de woningcorporaties (waaronder de contactraad) als een van de belangrijke partners op het vlak van de woningmarkt. De huurdersorganisaties staan daarom wel degelijk genoemd in de inleiding als een van de partners: *“Deze woonvisie is opgesteld samen met alle betrokken partijen op het vlak van het wonen in onze gemeente; Plaatselijke Belangen, huurdersorganisaties, de woningcorporaties, makelaars, ontwikkelaars, hypotheekverstrekkers, zorg- en welzijnspartijen en niet te vergeten onze inwoners.” (Hoofdstuk 1, pagina 4)*

Op het vlak van verduurzaming van de woningvoorraad worden WoonFriesland en SWA betrokken bij de uitwerking van de Transitievisie Warmte. Het borgen van de betaalbaarheid van het wonen is een belangrijke randvoorwaarde bij deze opgave. Als gemeente verkennen we graag samen met de corporaties welke financiële mogelijkheden er zijn om én te verduurzamen én de betaalbaarheid voor huurders te garanderen. Daarbij spelen ook landelijke maatregelen als de Verhuurdersheffing een rol. We zullen blijven lobbyen bij het rijk dat deze maatregelen worden aangepast zodat de Corporaties meer armslag krijgen. We zullen niet kiezen voor gemeentelijke (financiële) maatregelen.

Bij het zoeken naar alternatieve energiebronnen houden we alle opties open. Tegelijkertijd is het toepassen van waterstof in de gebouwde omgeving die komende jaren nog niet aan de orde. De ontwikkeling hierin is nog gaande.



Wat betreft senioren is duidelijk dat veel onderzoeken laten zien dat senioren met name in het verleden minder verhuis geneigd bleken dan ze in de praktijk waren. Echter, in het doorlopen proces hebben veel marktkeners en belangenorganisaties aangegeven dat bij de bouw van het juiste product, senioren wel degelijk tot een verhuizing naar een aangepaste nieuwbouwwoning te verleiden zijn. Bovendien zetten we in op levensloopbestendige woningen die voor meerdere doelgroepen aantrekkelijk zijn, zowel voor senioren als starters. Wij zijn het met de Contactraad eens dat zeker niet alle senioren willen verhuizen (en we daar ook niet naar moeten streven), maar geloven wel dat er meer doorstroming mogelijk is dan op dit moment gebeurt.

In de woonvisie onderzoeken we de mogelijkheden om flexibel om te gaan met verzoeken voor een mantelzorgwoning en hebben aandacht voor de betalingsproblematiek. Hierbij zijn de woningcorporaties ook uitdrukkelijk als partner benoemd.

De prioriteit in deze woonvisie ligt met name op het vlak van betaalbare koopwoningen. Daarnaast ligt er een kwalitatieve opgave in de sociale huursector. Dat betekent niet dat de particuliere huursector geen aandacht hoeft te hebben. Hoewel de markt wellicht klein is, is ook hier een doelgroep voor wie een dergelijke woning een uitkomst kan bieden als men te weinig verdient voor een koopwoning en te veel voor een sociale huurwoning.

*Conclusie:*

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de woonvisie.

We zullen opnemen dat we de mogelijkheden om flexibeler om te gaan met mantelzorgwoningen verkennen.

De Huurdersorganisaties zullen specifiek genoemd worden als gesprekspartner.

### 3.3.16 Reactie Plaatselijke Belangen Augustinusga

*Inhoud reactie*

Genoemde speerpunten Augustinusga

- Beperkte vraag aan uitbreiding van het aanbod aan (koop)woningen
- Verbetering van de energetische kwaliteit van de bestaande sociale huurvoorraad
- Creëren van flexibel woningaanbod dat zowel voor senioren geschikt is als ook voor andere leeftijdsgroepen
- Vergroten van de mogelijkheden voor Kangoeroewoningen

Bovenstaande staat in concept op de site van Achtkarspelen in de woonvisie, hier staat bij dat dit door plaatselijk belang van Augustinusga is aangegeven. Wij als plaatselijk belang van Augustinusga zijn het in geheel niet eens met deze speerpunten en kunnen ons ook niet voorstellen dat dit door ons is aangegeven .

Wij zijn het niet eens met speerpunt 'Beperkte uitbreiding aanbod koopwoningen'. Wij hebben wel degelijk belang op uitbreiding van koopwoningen en niet beperkt. Dit zou moeten worden aangepast. Ook zouden we graag betaalbare starterswoningen willen hebben.

*Antwoord gemeente*

Bijlage II (genoemde speerpunten per kern) vormt een getrouwe weergave van alle post-its die per kern zijn genoemd tijdens de Dag van het Wonen 2019. Niettemin zullen wij de genoemde aanpassing verwerken in de bijlage.

*Conclusie:*

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de woonvisie (Bijlage II waarbij aangegeven zal worden dat dit speerpunt voortkomt uit de inspraak op de concept Woonvisie).

### 3.3.17 Reactie Stichting Woningbouw Achtkarspelen

#### *Inhoud reactie*

SWA heeft de inhoud van de Woonvisie hieronder kort samengevat en onder elk punt cursief een reactie gegeven.

#### Beleidskaders

De Woonvisie vormt de basis voor de te maken prestatie afspraken. Bij het maken van de prestatie afspraken houdt de gemeente ook rekening met de beleidskaders van SWA om de doelstellingen van SWA en haar continuïteit te borgen. We zouden het op prijs stellen dat de gemeente in de Woonvisie zelf (niet in een bijlage) aangeeft in de uitvoering rekening te houden met de beleidskaders van de betrokken (contracts)partijen.

#### Investeren in bestaande woningvoorraad

Voor bestaande bouw benadrukt de gemeente: regulier onderhoud, levensloopbestendigheid en energiekwaliteit. SWA heeft deze 'accenten' reeds verwerkt in haar uitvoeringsplannen op basis van haar ondernemingsdoelstellingen. SWA hecht voor zowel bestaande- als nieuwbouw echter ook aan vitale en gediversifieerde buurten.

- De huidige Transitie Visie Warmte is niet in het belang van ál onze huurders. Daardoor kan SWA niet met de visie instemmen.
- Versnelde uitfasering kooktoestellen op aardgas (duurzaam en veiliger) door corporaties; SWA is niet overtuigd van nut en noodzaak van deze versnelde uitfasering voor alle huurders. SWA werkt dus niet onverkort mee aan deze uitfasering.
- stapsgewijze verbetering sociale huurvoorraad conform landelijke doelstellingen (Energie Index van 1,25 in 2025 en Energie Index van 1,2 in 2030): De wijze waarop de Energie Index wordt bepaald, is onderhevig aan voortdurend veranderende regelgeving. SWA volgt daarom haar eigen consistente beleid in het energieneutraal maken van de woningen, rekening houdend met de belangen van de huurders en de belangen van SWA.

#### Zorgvuldige inzet op nieuwbouw

SWA bouwt niet voor leegstand. De behoefte die de gemeente volgens de woningmarktanalyses voorziet is tijdelijk. Deze tijdelijke piek zal volgens SWA opgelost moeten worden door een 'rollende voorraad'. Dat houdt in dat er door de gemeente eerst nieuwe locaties moeten worden gevonden om nieuwbouw te plegen. Nadat de piek de hoogste stand heeft bereikt, worden pas de woningen gesloopt die daarvoor conform het beleid aangewezen zijn. SWA verneemt graag welk doel de gemeente nastreeft met 'bereikbaarheid'.

- Stimuleren tijdelijke woningen; SWA bouwt niet voor tijdelijkheid. SWA is wel geïnteresseerd om op uitbreidingslocaties in het kader van herstructurering meer woningen terug te plaatsen dan gesloopt worden. Op die manier kan SWA een bijdrage leveren aan het behoud / uitbreiding van de woningvoorraad buiten de hoofdkernen.
- Woningbouw voor senioren om doorstroming te bevorderen; Gelet op de demografische verschuiving (de toenemende vergrijzing houdt een keer op), bouwt SWA levensloopgeschikte woningen.

#### Voldoende betaalbare en beschikbare sociale huurwoningen

- Omvang sociale huurvoorraad minimaal in stand houden (goedkope scheefwonders - geschat op 11% van alle huurders in gemeente - wenselijk voor gevarieerde bevolkingssamenstelling); SWA bedrijft geen inkomenspolitiek. Een percentage goedkope scheefwonders draagt weliswaar bij aan een gevarieerde bevolkingssamenstelling, maar houdt tevens een deel van de doorstroming tegen waardoor de primaire doelgroep langer op een woning zou moeten wachten.
- Monitoren vraag (voorstel om aan te sluiten bij monitoringssysteem VFW); SWA hanteert een eigen systeem voor het voortdurend actief monitoren van de vraag en ziet geen aanleiding voor aansluiting.

- Sturen op weloverwogen verkoop van sociale huurwoningen (criteria: voldoende beschikbaar; toegang versnippering; herinvesteren verkoopopbrengst; minimum kwaliteit bij verkoop vaststellen); SWA hanteert zowel bedrijfseconomische als sociale criteria bij de weloverwogen verkoop van woningen. Ten aanzien van de minimum kwaliteit bij verkoop verwijst SWA naar paragraaf 3.6 van de Woonvisie waar de gemeente wijst op de zelfredzaamheid en zelfbouwmentaliteit.
- Sturen op voldoende betaalbare huurwoningen, waarbij 80% een huur heeft onder de tweede aftoppingsgrens en de voorraad onder de kwaliteitskortingsgrens zoveel mogelijk in stand blijft en sturen op monitoren verhuurgegevens (aantal mutaties, reactiegraad actieve zoektijd en slaagkans per inkomensgroep), nieuwbouw richten op appartementen en rij- en hoekwoningen met beperkt aantal vierkante meters (tot circa 100 m<sup>2</sup>) vanwege toename kleinere huishoudens en levensloopgeschikte woningen; tot 1e aftoppingsgrens (< € 619,-): SWA houdt zich aan de wettelijke eisen omtrent passend toewijzen. SWA richt zich niet op appartementen en rij- en hoekwoningen met beperkt aantal vierkante meters (tot circa 100 m<sup>2</sup>) vanwege toename kleinere huishoudens.
- Meerjarige raamovereenkomst met alle corporaties en huurdersorganisaties ten behoeve van de prestatie afspraken; SWA is als enige corporatie alleen actief in de gemeente Achtkarspelen en wordt vaak als eerste aangesproken op het gebied van volkshuisvesting. Die rol geeft een zekere 'eigenheid' tussen gemeente en SWA waardoor SWA geen belang ziet in een algemene raamovereenkomst.

#### Wonen en zorg

- Met corporaties en zorgpartijen een visie op wonen en zorg ontwikkelen; SWA is te allen tijde bereid om te komen tot een gezamenlijke visie op wonen en zorg. SWA is zelf geen zorgpartij.

SWA verzoekt uw College om bij het definitief maken van deze Woonvisie én in de uitvoering van de definitieve Woonvisie rekening te houden met de hierboven geschetste belangen van SWA.

#### *Antwoord gemeente*

De gemeente Achtkarspelen heeft haar woonvisie opgesteld op basis van uitgevoerd woningmarktonderzoek en uitgebreide consultatie van interne en externe belanghebbenden. SWA is als deelnemer aan de projectgroep nadrukkelijk betrokken geweest bij de totstandkoming van de visie. Uiteindelijk is het aan de gemeente om -mits goed onderbouwd- haar eigen visie te beschrijven waarbij alle input zorgvuldig is afgewogen. Vervolgens is het aan de corporaties, waaronder SWA, om hierop een bod uit te brengen naar redelijkheid van hun mogelijkheden. In het wettelijke proces van prestatieafspraken is zodoende voldoende geborgd dat rekening wordt gehouden met de beleidskaders van de corporaties.

Op het vlak van verduurzaming van de woningvoorraad worden WoonFriesland en SWA betrokken bij de uitwerking van de Transitievisie Warmte. De corporaties zijn gebonden aan wettelijke eisen en landelijke afspraken en daarmee de energieopgave. Het borgen van de betaalbaarheid van het wonen is een belangrijke randvoorwaarde bij deze opgave. Als gemeente verkennen we graag samen met de corporaties welke financiële mogelijkheden er zijn om én te verduurzamen én de betaalbaarheid voor huurders te garanderen. Daarbij spelen ook landelijke maatregelen als de Verhuurdersheffing een rol. We zullen blijven lobbyen bij het rijk dat deze maatregelen worden aangepast zodat de Corporaties meer armslag krijgen. We zullen niet kiezen voor gemeentelijke (financiële) maatregelen.

In het kader van de participatie van de Omgevingsvisie zal gevraagd worden aan inwoners en partijen om potentiële locaties voor woningbouw aan te geven. Daarna gaan we de concept woningbouwprogrammering opstellen waarbij we onder andere in overleg gaan met u. De woningbouwprogrammering is naar verwachting in het begin van het 2<sup>e</sup> kwartaal van 2021 gereed. Vervolgens zullen we met u in overleg gaan over mogelijke herstructurering van locaties.

In de Woonvisie hebben we onder maatregel 4.1 aangegeven dat we er niet actief voor gaan zorgen dat scheefwoners naar een koopwoning gaan.

Uw systeem maakt het lastig om aan te sluiten bij het monitoringssysteem van VFW. Voor het goed kunnen inspelen op de ontwikkelingen, blijven wij het van belang vinden dat gekeken wordt naar de mogelijkheden om aan te sluiten. Het is in ieder geval van belang dat er goed inzicht is.

U geeft aan dat u zich niet richt op appartementen en rij- en hoekwoningen met beperkt aantal vierkante meters (tot circa 100 m<sup>2</sup>) vanwege toename kleinere huishoudens. Als de ontwikkelingen zich doorzetten dan zal dit waarschijnlijk wel nodig zijn om voldoende, betaalbare en kwalitatief goede woningen te hebben. We gaan hierover met u in overleg.

De gemeente hecht aan het opstellen van een raamovereenkomst. Ook al bent u de grootste corporatie, het blijft van belang om te zorgen voor een goede afstemming met WoonFriesland om met elkaar te zorgen voor een goede sociale huursector in de gemeente.

*Conclusie:*

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de woonvisie.

### 3.3.18 Reactie Inwoner 6

*Inhoud reactie*

Harkema is een dorp groot geworden door middel van zelfbouw. Helaas moet ik dan ook constateren dat er in de nieuwe woonvisie geen mogelijkheden worden geboden om hierin te voorzien, terwijl hier al jaren en anno 2020 veel vraag naar is. Mooi voorbeeld zijn de kavels in nieuwbouwwijk de Rienkswyk, welke in no time waren verkocht. Ons verzoek is dan ook; nieuwe ontwikkellocaties zoals de percelen tegenover de Rienkswyk mee te nemen in het woningbouwprogramma, voor vrije kavels om Harkema ook de komende jaren 2020/2025 te voorzien van de benodigde (zelf) nieuwbouw. Infrastructuur is al aanwezig, locatie valt binnen de dorpscontouren, op korte termijn uitvoerbaar (harde planrealisatie), behoefte aantoonbaar plus afronding van dit deel van Harkema.

*Antwoord gemeente*

Vanuit meerdere bewoners(collectieven) is de behoefte aan vrije kavels in Harkema bij ons kenbaar gemaakt. Met onze woonvisie willen we inzetten op een gevarieerd woningaanbod, waarbij het accent wel komt te liggen bij die marktsegmenten waar de meeste vraag naar is; woningen die zorgen voor doorstroming waaronder seniorenwoningen. De suggestie voor vrije kavels in Harkema nemen we op als een van de genoemde speerpunten voor deze kern in bijlage II.

In het kader van de participatie van de Omgevingsvisie zal gevraagd worden om potentiële locaties voor woningbouw aan te geven. Onder meer op basis hiervan moet duidelijk worden of de woningbehoefte binnenstedelijk gerealiseerd kan worden en zo niet dan moet dit plaatsvinden op buitenstedelijke locaties. De woningbouwprogrammering is naar verwachting in het begin van het 2<sup>e</sup> kwartaal van 2021 gereed.

*Conclusie:*

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de woonvisie (bijlage II waarbij aangegeven zal worden dat dit speerpunt voortkomt uit de inspraak op de concept Woonvisie).

### 3.3.19 Reactie WoonFriesland

#### *Inhoud reactie*

Voor het opstellen van deze visie is de gemeente het gesprek aangegaan met verschillende partijen, waaronder WoonFriesland. De wijze waarop de gemeente inhoud heeft gegeven aan dit participatieproces hebben wij als zeer prettig ervaren. Onze complimenten voor het werkproces en de wijze waarop onze suggesties zijn verwerkt. Wij zijn dan ook blij met het resultaat; een integrale woonvisie met ambitie!

In het algemeen vinden wij dat u een vijftal speerpunten hebt benoemd die wat ons betreft goed gekozen zijn. Het gaat om onderwerpen die de komende jaren aandacht nodig hebben en waar stappen in gezet moeten worden. Het is bovendien een mooie mix van “harde” en “zachte” onderwerpen, geheel in lijn met het brede karakter van het beleidsveld Wonen.

#### Investeren in onze bestaande woningvoorraad

- Het realiseren van betaalbare verduurzaming van de bestaande woningen is op dit moment de grootste opgave op de woningmarkt. WoonFriesland streeft naar betaalbare, gebruikersvriendelijke verduurzamingsoplossingen voor deze woningen. Daarom is de betaalbaarheid van de door de gemeente gekozen warmtevoorziening voor onze huurders van groot belang. Mede gelet op de recente uitkomsten van onderzoek naar de aantrekkelijkheid van de verduurzaming, uitgevoerd door het Planbureau voor de Leefomgeving, vernemen wij graag van u, hoe u van plan bent onze huurders een betaalbare warmtevoorziening te kunnen blijven bieden.
- In de visie is opgenomen dat u streeft naar een sociale huurvoorraad in 2030 met een energie-index van 1,20 of minder. Voorts vragen wij ons af of de doelstelling van energie-index 1,2 ook geldt voor de particuliere huur- en koopvoorraad. Voor het betaalbaar houden van de verduurzaming en de woonlasten, vragen wij de gemeente ook om na te denken over welke bijdrage de gemeente hieraan zelf kan leveren. Stijging van de gemeentelijke (OZB)belastingen doet bijvoorbeeld een deel van de gerealiseerde besparing in de woonlasten door verminderd energieverbruik weer teniet.
- Om de verduurzaming van onze woningen te kunnen blijven uitvoeren is voor WoonFriesland de opschaling en vergroting van de capaciteit van het elektriciteitsnet een randvoorwaarde. Het aanbrengen van zonnepanelen en het toewerken naar het all electric maken van woningen heeft anders geen nut. Welke stappen onderneemt de gemeente hiervoor?

#### Zorgvuldige inzet op nieuwbouw

- U staat een zorgvuldige inzet op nieuwbouw voor en bij wijzigende marktomstandigheden past u de bouwopgave aan. Wij vinden dit een goede keuze. Wij adviseren u om met name in de kleinere kernen eerst te focussen op de daadwerkelijke behoefte in plaats van op wensen die er leven en daarom hechten wij veel waarde aan het goed monitoren van de ontwikkelingen.
- Het zwaartepunt van de nieuwbouwopgave legt u met name bij het voorzien in levensloopgeschikte woningen/appartementen voor senioren. Wij zien deze vraagontwikkeling in de sociale huur minder terug. Door kleine aanpassingen in de woning kunnen wij over het algemeen onze oudere huurders goed faciliteren in het langer thuis wonen. Veel ouderen willen pas verhuizen als het niet anders kan. Wij vragen ons dan ook af welke instrumenten, capaciteit en middelen de gemeente ter bevordering van de doorstroming van ouderen gaat inzetten. Graag bespreken wij met u wat u hierbij van de corporaties verwacht.
- Uitgangspunt voor WoonFriesland is een evenwichtige portefeuille in woningtypes en huurniveaus. Bij gebleken behoefte realiseren wij levensloopbestendige woningen altijd in de nabijheid van voorzieningen. Gelet op de nu bij ons bekende vraagontwikkeling, zullen wij onze portefeuille in Achtkarspelen niet uitbreiden.

#### Voldoende betaalbare en beschikbare sociale huurwoningen

- De woonvisie gaat ervan uit dat de sociale huurvoorraad minimaal op het huidige niveau blijft en bij voorkeur uitbreidt in uw gemeente. U stelt voor om samen met de corporaties en de huurdersorganisaties de komende jaren de vraag naar sociale huurwoningen te monitoren en, afhankelijk van de vraagontwikkeling, de opgaven waar nodig gezamenlijk bij te stellen. Dit vinden wij een goed voorstel. Op basis van gezamenlijke analyse, inzichten en vertrekpunten kunnen wij tot gezamenlijk gedragen uitvoering van het woonbeleid komen.
- Ook stelt u diverse eisen aan de verkoop van woningen. Het bevreemdt ons dat u eisen stelt aan het energielabel bij verkoop. Gelden deze eisen ook voor de particuliere huur en koopvoorraad? Zo nee, dan lijkt ons dat wel zo fair. Liever zien wij echter dat u deze eis laat vervallen. Corporaties werken met huurdersgeld, afkomstig van mensen met een smalle beurs. Wij zetten dit geld liever in voor onze doelgroep en laten graag de aspirant-koper vrij in hoe hij zijn woning (stapsgewijs) wil verduurzamen en verbouwen. Dan biedt u koopstarters met een smalle beurs ook een kans.

#### Inzetten op wonen en zorg

- Wij missen in de titel van dit hoofdstuk het woord welzijn! Goede inzet op welzijn kan veel voor uw inwoners betekenen en preventief werken, zodat extra inzet op zorg wordt voorkomen.
- U kondigt aan een visie op wonen en zorg te willen ontwikkelen en op basis van beschikbaar onderzoek en bijhorende data verwacht u meer inzicht te krijgen in de ontwikkeling van deze doelgroep, de vraag naar levensloopgeschikte woningen, vormen van zelfstandig wonen en andere tussenvormen met wonen en zorg. Ook wilt u in deze visie ingaan op woonbegeleiding, ontmoetingsmogelijkheden en specifiek het voorkomen van vereenzaming. Wij willen hieraan meewerken en onze inzichten en beschikbare gegevens delen. Er ligt in de sociale huur met name een kwalitatieve opgave.

Door het aanbrengen van kleine aanpassingen kunnen veel woningen beter geschikt gemaakt worden voor ouderen zodat ze langer in de woning kunnen blijven wonen. U deelt onze mening dat het goed faciliteren van de vergrijzing over meer gaat dan alleen het aanpassen van woningen. Het gaat ook om het borgen van veiligheid en het voorkomen van eenzaamheid. Fysieke en sociale maatregelen moeten elkaar versterken. De taken en de wettelijke en financiële polsstok van de corporatie zijn echter begrensd. Voor een groot deel in dit domein zijn wij aangewezen op onze ketenpartners en de regie van de gemeente. Wij verwachten dat u in de visie en in maatregel 5.8 aangeeft wat u van de ketenpartners verwacht en welke eisen u aan hen stelt. De doorwerking ervan zal ook contractueel in aanbestedingen of anderszins moeten worden uitgewerkt.

- Terecht stelt u dat de afbouw van intramurale voorzieningen de komende jaren doorgaat. Wij huisvesten steeds meer kwetsbare doelgroepen in onze wijken, buurten en dorpen, die zelfstandig wonen of moeten gaan wonen. We zijn het met u eens dat de huisvesting van kwetsbare doelgroepen meer vraagt dan een woning alleen. De draagkracht en draaglast in wijken, buurten en dorpen moet hierbij goed in balans zijn. Maar ook goede begeleiding, contractueel vastgelegd, aandacht voor een 'zachte landing' en het op peil houden van de leefbaarheid in de buurt zijn minstens zo belangrijk. Hiervoor is samenwerking tussen verschillende ketenpartners essentieel en het liefst in een zo vroeg mogelijk stadium. Wij vragen de gemeente de regie te nemen en de uitwerking van dit vraagstuk in samenspraak met betrokken partijen op te pakken. Het versterken en behouden van de leefbaarheid in bestaande buurten, wijken en dorpen verdient onze gezamenlijke aandacht en in hoofdstuk 6 vraagt u hier ook zeer terecht nogmaals aandacht voor.

#### Het streven naar leefbare dorpen

- In maatregel 6.1: 'we vragen van woningcorporaties aandacht voor kwetsbare doelgroepen in de sociale huur' doet u ons tekort. U suggereert, misschien onbedoeld, dat wij in het streven naar leefbare buurten en wijken ons enkel richten op 'schoon, heel en veilig'. U geeft hierbij aan dat corporaties hun inzet moeten richten op zaken als buurtbeheer en vroegsignalering van sociale problematiek in buurten waar hun woningbezit te vinden is. Graag attenderen wij u op onze werkwijze in onze wijken, buurten en dorpen:

Onze wijkconsulenten, buurtbeheerders en onderhoudsmedewerkers zijn onze ‘ogen en oren in de wijk’. Zij signaleren wat er in wijk, buurt en dorp bij onze huurders leeft. Zij werken wijk- en complexgericht, leggen bij problemen persoonlijk contact en zijn het vaste gezicht. Zij bemiddelen bij overlast en hebben een signalerende rol waar het kwetsbare huurders betreft.

Onze reactie kenmerkt zich vooral door een aanscherping van een aantal onderwerpen of vragen ter verduidelijking. In het algemeen vinden wij dat de gemeente een visie heeft neergelegd waarin op een aantal onderwerpen goed voorgesorteerd wordt op de toekomst en waarbij ambitie wordt getoond. Tegelijkertijd in het besef dat de eventuele gevolgen van de pandemie nog onvoldoende zichtbaar zijn en door goede monitoring tijdig zullen worden gesignaleerd en onderkend. Wij hebben dan ook het vertrouwen dat wij samen met u en in overleg met onze huurdersorganisatie bij kunnen dragen aan het goed, prettig en betaalbaar wonen van onze doelgroep in uw gemeente.

#### *Antwoord gemeente*

Op het vlak van verduurzaming van de woningvoorraad worden WoonFriesland en SWA betrokken bij de uitwerking van de Transitievisie Warmte. De corporaties zijn gebonden aan wettelijke eisen en landelijke afspraken en daarmee de energieopgave. Het borgen van de betaalbaarheid van het wonen is een belangrijke randvoorwaarde bij deze opgave. Als gemeente verkennen we graag samen met de corporaties welke financiële mogelijkheden er zijn om én te verduurzamen én de betaalbaarheid voor huurders te garanderen. Daarbij spelen ook landelijke maatregelen als de Verhuurdersheffing een rol. We zullen blijven lobbyen bij het rijk dat deze maatregelen worden aangepast zodat de Corporaties meer armslag krijgen. We zullen niet kiezen voor gemeentelijke (financiële) maatregelen.

U geeft aan dat u het bevreemdt dat u eisen stelt aan het energielabel bij verkoop. In de concept Woonvisie hebben we dit niet als eis opgenomen, maar aangegeven dat we in overleg met u willen hoe we kunnen voorkomen dat er woningen met ondermaatse (energie) kwaliteit op de markt komen. En dat dit verschilt per locatie of complex en dat ook de bereidheid onder potentiële kopers om de gekochte huurwoning zelf op te knappen, verschilt per kern.

We beseffen dat de duurzaamheidsopgave voor particuliere sector wellicht groter is dan voor de woningcorporaties. Tegelijkertijd zijn concrete afspraken in de particuliere sector complex gelet op de grote diversiteit aan particuliere woningeigenaren. We zien de komende woonvisieperiode dan ook als een opstapfase naar een volgende periode. Indien de verduurzaming in de particuliere sector de komende jaren sterk achterblijft bij de sociale huursector, zetten we bij de volgende woonvisieperiode in op meer sturende maatregelen in de particuliere sector.

Wat betreft senioren is duidelijk dat veel onderzoeken laten zien dat senioren met name in het verleden minder verhuis geneigd bleken dan ze in de praktijk waren. Echter, in het doorlopen proces hebben veel marktkenners en belangenorganisaties aangegeven dat bij de bouw van het juiste product, senioren wel degelijk tot een verhuizing naar een aangepaste nieuwbouwwoning te verleiden zijn. Bovendien zetten we in op levensloopbestendige woningen die voor meerdere doelgroepen aantrekkelijk zijn, zowel voor senioren als starters. Wij zijn het met WoonFriesland eens dat zeker niet alle senioren willen verhuizen (en we daar ook niet naar moeten streven), maar geloven wel dat er meer doorstroming mogelijk is dan op dit moment gebeurt.

Op het vlak van wonen met zorg, kunnen we ons vinden in het standpunt dat ook welzijn hierin een belangrijk thema is. Dit voegen we toe aan de titel van het hoofdstuk. Het prettig zelfstandig kunnen wonen door zorgvragers en niet-zorgvragers is niet enkel afhankelijk van de aanwezigheid van de juiste woningen en de juiste zorg. Het gaat er ook om dat mensen met een zorgvraag met hele praktische zaken op weg worden geholpen bij het zelfstandig wonen en dat er naar hen wordt omgekeken. De wijze waarop we dit met elkaar inrichten en wie welke verantwoordelijkheid daarin heeft, vinden we een belangrijk punt voor de verdere uitwerking. We gaan hierover graag met WoonFriesland, zorg- en welzijnsaanbieders in gesprek.

Het takenpakket van de corporatie op het vlak van leefbaarheid is, zoals u zelf aangeeft, breder dan zoals het thans is geschetst in hoofdstuk 6 van de woonvisie. We zullen de nadere beschrijving van de rol van de woningcorporatie, in dit geval WoonFriesland, overnemen in de woonvisie.

*Conclusie:*

De reactie geeft aanleiding tot aanpassing van de woonvisie.

We zullen Welzijn toevoegen aan het hoofdstuk titel Wonen en zorg.

We zullen toevoegen dat uw takenpakket op het vlak van leefbaarheid groter is.