Reactienota Inspraak Concept Woonvisie

2020-2025

GEMEENTE NOARD EAST FRYS LÂN



Inleiding

Op 2 juli 2020 heeft de Raad van Noardeast-Fryslân ingestemd met de Concept Woonvisie en besloten om dit concept inspraakrijp te verklaren en ter inzage te leggen.

Er zijn door 7 partijen zienswijzen ingebracht.

Dit zijn:

1. Diverse personen met betrekking tot maatwerk in dorpen, betrokkenheid bij planvorming Dokkum en verhuren van woningen voor recreatief gebruik.
2. Corporatie Thús Wonen.
3. De Bewonersraad.
4. Gemeente Waadhoeke.
5. Gemeente Leeuwarden.
6. Corporatie WoonFriesland.
7. Provincie Fryslân.

In deze nota wordt aangegeven, wie de zienswijze heeft ingediend, wat de afzonderlijke zienswijzen zijn, onze reactie daarop en welke wijzingen in de concept woonvisie worden voorgesteld.

Reacties en gemeentelijk standpunt daarover.

Zienswijze 1

Indieners:

1 Inwoner Oudwoude.

Zienswijze 1.1.

Wij geven deze reactie op wat wij zien , horen en ervaren in ons dorp Oudwoude.
Inderdaad blijven de ouderen in een voor hun veel te grote woning wonen maar in onze ogen is er voor deze ouderen vaak geen keus, andere passende woonruimte is in de dorpen vaak niet voor handen ja er zijn een beperkt aantal huurwoningen voor ouderen beschikbaar maar is dat wat de oudere wil? Blijkbaar niet, dus blijven zij in een voor hen te grote woning wonen, die nu niet beschikbaar komt voor startende gezinnen die nu noodgedwongen elders woonruimte zoeken wat krimp in ons dorp in de hand werkt. Nu is onze vraag wat gaat de gemeente er daadwerkelijk aan doen want haast is geboden nu je ziet dat het dorp voor de jeugd geen toekomst meer te bieden heeft veel jongeren proberen nog wel in het dorp te blijven en wonen nu op plaatsen waar dat geen oplossing is bij hun ouders thuis in verbouwde schuurtjes een illegale caravan bij iemand in de tuin en op de camping is waar ze nu nog terecht kunnen maar dit is geen oplossing. Het zou zo fijn zijn als de gemeente inderdaad zoals in de visie genoemd in maatwerk en overleg zou meedenken wat de mogelijkheden zijn.

Reactie gemeente

De gemeente heeft nadrukkelijk aandacht voor uw ingebrachte inspraakreactie voor wat betreft het maatwerk in uw dorp en alle dorpen van de gemeente. Alle dorpsbelangen en wijkraden in de gemeente zijn zeer recent (in oktober en november 2020) in de gelegenheid gesteld input te leveren voor het nieuwe Woonprogramma. Dit nieuwe woonprogramma zal mede op basis van de uitgangspunten van de Woonvisie en de input vanuit de dorpenronde worden opgesteld in het 1e kwartaal van 2021. Uiteraard zal de gemeente hierbij keuzes moeten maken op basis van diverse criteria en afwegingen. Deze criteria en afwegingen zullen bij het presenteren van het nieuwe woonprogramma en de hierin gemaakte keuzes kenbaar worden gemaakt aan de dorpen en de wijkraden.

De zienswijze geeft geen aanleiding de tekst aan te passen.

Zienswijze 1.2.

Indieners:

1 bewoner van Dokkum en een makelaar.

Beide indieners refereren aan het in de Concept Woonvisie genoemde project “Tussen de Vaarten” in Dokkum. Een bewoner van Dokkum wil hierbij graag betrokken worden en een lokale makelaar refereert aan grote belangstelling voor een dergelijke ontwikkeling in Dokkum. Hierbij wordt ook de relatie gelegd met het recent gerealiseerde project “Stadsdock” in Dokkum en de belangstelling hiervoor.

Reactie gemeente

De gemeente heeft nadrukkelijk aandacht voor de marktvraag in Dokkum en is in dit kader bezig met het uitvoeren van een bredere volkshuisvestelijke analyse op het wonen in Dokkum. Daarnaast wordt voor de Stad Dokkum en voor alle dorpen in de gemeente in het 1e kwartaal van 2021 een nieuw gemeentelijk woonprogramma opgesteld. Hierbij zal ook de verkregen input vanuit de in oktober en november 2020 door de gemeente uitgevoerde gespreksronde met dorpen en wijken worden

meegenomen en meegewogen. Wij zullen waar dit in het proces passend is nader contact met de indieners van deze inspraakreacties opnemen en hen consulteren en/of betrekken bij het verdere proces.

De zienswijze geeft geen aanleiding de tekst aan te passen.

Zienswijze 1.3.

Indieners:

1 bewoner van Morra.

Wat mij opviel is, dat er niet gesproken wordt over het verlenen van een vergunning voor het verhuren van woningen voor recreatie doeleinden.

Reactie gemeente

Dit punt is inderdaad onderbelicht in de concept Woonvisie. Wij zullen hier nader aandacht aan besteden. De verordening tweede woningen, zoals die in de voormalige gemeente Dongeradeel gold is eind 2019 om juridische redenen ingetrokken. Het is de bedoeling om dezelfde regels via het bestemmingsplan tot uitvoering te brengen. Dat laatste is nog niet gebeurd maar zal in het 1e kwartaal van 2021 tot uitvoering gebracht worden.

Zienswijze 2

Indieners

Woningcorporatie Thús Wonen.

U heeft ons op 29 juli de concept Woonvisie van Noardeast-Fryslân *2021-2025 aangeboden en ons gewezen op de mogelijkheid om hierop via een zienswijze te reageren. Met deze brief geven wij onze zienswijze op uw Woonvisie.*

In de eerste plaats complimenteren wij u met het document: het is een goed leesbaar stuk, met een heldere indeling, waarin alle thema's die besproken dienen te worden in een woonvisie een plek hebben gekregen. Wij zijn met name blij dat het sociaal domein een integraal onderdeel is geworden van de woonvisie. Stenen en leefbaarheid gaan hand en hand. In de inleiding maakt u duidelijk welke rol de woonvisie heeft en welke dwarsverbanden er zijn met de uitvoeringsagenda, de woningbouw-programmering en de prestatieafspraken.

Ondanks onze waardering voor de concept Woonvisie, hebben wij een aantal vragen en opmerkingen; dit betreft zowel redactionele als inhoudelijk punten. In de bijlage treft u een overzicht van onze opmerkingen en/of vragen aan.

De belangrijkste punten hieruit leest u hieronder.

Zienswijze samenwerking

In de eerste plaats missen wij de uitwerking van het speerpunt 'samenwerking gemeente, belanghebbenden en bewoners'. We zien dit hoofdstuk dan ook graag nader uitgewerkt en bieden in de bijlage enkele aanknopingspunten daarvoor.

Reactie gemeente

De wijze van samenwerking is verweven in de afzonderlijke eerste 6 hoofdstukken. Wij vinden dit op deze manier duidelijk en overzichtelijk genoeg. De opmerkingen over schuldhulpverlening betreffende de samenwerking wordt in de tekst overgenomen bij speerpunt 3.

De opmerking over zowel 2x per jaar overleg, samenwerking en afspraken met corporatie over verduurzaming nemen we op bij speerpunt 3.

In de uitvoeringsagenda die op basis van de Woonvisie zal worden uitgewerkt zullen wij het onderwerp samenwerking en de wijze waarop we hier concreet invulling aan willen geven ook verder uitwerken.

Voor het overige leidt de zienswijze niet tot wijzigingen in de tekst.

Zienswijze energietransitie

In de paragraaf over energietransitie en verduurzaming wordt niet ingegaan op energietransitie; wij lezen graag hoe uw visie is op dit proces. Op welke manier wilt u komen tot een CO2 reductie? Welke stappen wilt u ondernemen om te komen tot betaalbare, duurzame energie? Op welke manier is het mogelijk om de transitie betaalbaar te houden? In welke mate zet u in op lokale oplossingen?

Reactie gemeente

In paragraaf 5.2. is onze visie weergegeven. Het zijn de afzonderlijke punten in deze woonagenda die ook bijdragen aan de energietransitie. In de verdere uitwerking van de woonagenda in het eerste en tweede kwartaal van 2021 kan hier nog verder vorm aan worden gegeven, onder andere door het opstellen van een transitie warmte. Hierbij worden ook de stakeholders betrokken.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing in de tekst.

Zienswijze zelfredzaamheid en een ondersteunende sociale omgeving

In hoofdstuk 4 geeft u aan dat u bij het verlenen van zorg de nadruk legt op zelfredzaamheid en een ondersteunende sociale omgeving. U gaat uit van de kracht van uw inwoners. Wij zien hierin wel risico's: er wordt steeds vaker een beroep op vrijwilligers en mantelzorgers gedaan; mantelzorgers raken steeds vaker overbelast. Is uw beeld niet te positief? Is er voldoende draagkracht? Hoe ziet u uw rol als de eigen kracht niet voldoende blijkt te zijn?

Reactie gemeente

We gaan als gemeente inderdaad zoveel mogelijk uit van de eigen kracht van inwoners. Het klopt dat dit niet altijd zal werken. Daarom is er ook sprake van maatwerk, want we gaan met de inwoner in gesprek als deze problemen ervaart in het dagelijkse leven. Als de inwoner niet zelf of met het netwerk de problemen kan oplossen, dan gaat de consulent of regisseur samen met de inwoner zoeken naar een oplossing. Dus eigen kracht waar het kan, en hulp waar dat nodig is.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing in de tekst.

Zienswijze schuldhulpverlening

Bij onderwerpen zoals bijvoorbeeld schuldhulpverlening en samenwerking met partijen als het gaat om zorg en welzijn zien wij graag dat de gemeente hierin een actieve rol voor zichzelf benoemt. Wij zijn van mening dat de regierol die de gemeente hierin heeft in de Woonvisie niet expliciet genoeg wordt beschreven.

Reactie gemeente

De actievere rol van de gemeente wordt in hoofdstuk 3 opgenomen. Voor het overige zien we dat als punt voor uitwerking in de woonagenda en de prestatieafspraken, waarin dit is opgenomen.

De Woonvisie is een belangrijk document dat o.a. ten grondslag ligt aan de jaarlijkse Prestatie Afspraken die wij met u maken. Wij realiseren ons dat wij veel vragen en opmerkingen hebben. Maar wij hopen hiermee een positieve en constructieve bijdrage te leveren aan de Woonvisie voor 2021-2025.

Overzicht met opmerkingen Thús Wonen bij de concept Woonvisie Noardeast-Fryslân 2021-2025 per bladzijde

Pagina	Onderwerp	Opmerking
4	*7 speerpunten*	*Volgorde is niet logisch: 5 kan na 3; 4 en 6 ook na elkaar* Reactie gemeente Dit is ook in het overleg m.b.t. de prestatieafspraken besproken. Er is geen noodzakelijke benodigde volgorde en deze zal niet worden aangepast.
4	*titels*	*Titels woonagenda komen niet overeen met genoemde speerpunten* Reactie gemeente De titels zullen worden aangepast op basis van de titels woonagenda.
4	*7 speerpunten*	*7 wordt niet uitgewerkt in woonvisie* Reactie gemeente Zie de reactie bij “samenwerking”.
5	*Toename druk op sociale voorraad*	*Toevoegen: Druk kan ook toenemen door instroom specifieke doelgroepen.* Reactie gemeente Goede aanvulling. Zal worden opgenomen in de tekst.
5	*betalingsachterstanden*	*Toevoegen dat de gemeente een actieve rol heeft in de schuldhulpverlening.* Reactie gemeente Goede aanvulling. Zal worden opgenomen in de tekst.
5	*Integratiebeleid vergunninghouders*	*Dit onderwerp hoort bij wonen en zorg, niet bij betaalbaarheid.* Reactie gemeente Terechte opmerking dat die niet hoort bij betaalbaarheid, maar ook niet bij wonen en zorg. Wordt opgenomen bij leefbaarheid. Dit wordt ook zo aangepakt bij de prestatieafspraken.
5	*Herijking raamovereenkomst*	Bij speerpunt 7: samenwerking Reactie gemeente Zie de reactie bij “samenwerking”.
5	*Toevoegen onderwerp aan 3: betaalbaar wonen*	*Woonlasten: worden naast huur en energie ook bepaald door gemeentelijke heffingen en belastingen.* Reactie gemeente Dit voegen we toe.
5	*Maatwerk woonvormen*	*Geldt dat niet ook voor de grotere dorpen?* Reactie gemeente Dit is een specifieke wens van het college omdat daar wonen en zorg meer bedreigd wordt door o.a. krimp. De tekst wordt niet aangepast.
5	*Maatwerk woonvormen*	*Graag toevoegen na ‘initiatieven: , zoals bijvoorbeeld Weer Thuis* Reactie gemeente Dit zullen we als voorbeeld toevoegen.
5	*2x per jaar overleg*	*Bij speerpunt 7: samenwerking*

		Reactie gemeente Zie de reactie bij “samenwerking”.
6	*samenwerking*	*Bij speerpunt 7: samenwerking* Reactie gemeente Zie de reactie bij “samenwerking”.
6	*Afspraken met corporatie over verduurzaming….*	*Bij speerpunt 7: samenwerking* Reactie gemeente Zie de reactie bij “samenwerking”.
6	*Toevoegen onderwerp aan 5: energietransitie en verduurzaming*	*Visie van gemeente hoe te komen tot CO2 reductie; wat is het doel en welke stappen zet de gemeente om de energietransitie naar duurzame energie te organiseren?* Reactie gemeente. Zie reactie energietransitie.
6	*Gebiedsgericht werken*	*Bij speerpunt 7: samenwerking* Reactie gemeente Zie de reactie bij “samenwerking”.
6	*Ruimte voor pilots*	*Ook ambitie om pilots om te zetten naar structurele oplossingen* Reactie gemeente Dit zien we als een punt voor de uit te werken woonagenda. Wordt tevens benoemd in de prestatieafspraken. Leidt niet tot aanpassing van de tekst.
6	*Toevoegen onderwerp aan 6: leefbare dorpen*	*Integratie in de wijk; aandacht voor draagkracht.* Reactie gemeente Hiervoor zullen we de volgende tekst opnemen. **Integratie in de het dorp; aandacht voor draagkracht.**
6	*Toevoegen onderwerp aan 6: leefbare dorpen*	*Fysieke woonomgeving: kijken naar middelen en mogelijkheden voor goede, leefbare fysieke omgeving; doelen concreter maken.* Reactie gemeente Dit zien we als een punt voor de uit te werken woonagenda. Leidt niet tot aanpassing van de tekst.
6	*Toevoegen onderwerp aan 6: leefbare dorpen*	*Zoeken naar nieuw evenwicht in kwetsbare kernen (met het oog op huishoudens, woningtypologie, voorzieningen)* Reactie gemeente Dit nemen we over.
6	*Toevoegen onderwerp aan 6: leefbare dorpen*	*Krimp en kwetsbare kernen: aandacht voor fysieke omgeving als woningen leeg komen te staan.* Reactie gemeente Dit nemen we over.
13	*Bij hoofdstuk 3*	*Graag benoemen dat er en integraal verband is met leefbaarheid; nu worden alleen betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit genoemd.* Reactie gemeente Dit nemen we over.
13	*Bij hoofdstuk 7*	*Nogmaals: de uitwerking van dit hoofdstuk ontbreekt.* Reactie gemeente Zie de reactie bij “samenwerking”.
16	*Bij 1.2.4*	*Wij zien graag een actievere rol van de gemeente bij verpaupering; dus handhaven en actief aanschrijven.* Reactie gemeente We zijn met uw eens dat een actieve rol gewenst is. Dit geldt voor alle partijen in dit speelveld, de gemeente vooral wanneer het de particuliere woningmarkt betreft en de corporatie wat betreft de sociale huurmarkt. We moeten hierin samen optrekken. De tekst bij 1.3. aandachtspunt 5 zal worden veranderd in: In samenspraak met de corporatie preventief beleid ontwikkelen voor leegstand en verpaupering in zowel de particuliere woningvoorraad en leegstaande panden als mede in de woningvoorraad van de corporatie. Op welke wijze dat vorm wordt gegeven is een punt van nader te bepalen uitwerking

16	*Bij 1.2.5*	*Ons inziens blijft de groei van de vraag naar kleinere wooneenheden beperkt en we verwachten dat de vraag naar reguliere woningen blijft bestaan.* Reactie gemeente Een verschil van mening hierover. Het KAW onderzoek, waarin gezamenlijk is deelgenomen, laat iets anders zien. Tekst wordt niet aangepast.
16	*woonagenda*	*Laatste vinkje: kan naar hoofdstuk 7 'samenwerking'* Reactie gemeente Zie de reactie bij "samenwerking".
21	*2.2.8*	*Beschermde dorpsgezichten/karakteristieke panden: hier graag de samenwerking benadrukken en het overleg met betrokken stakeholders en eigenaren van de panden.* Reactie gemeente De tekst bij 1.3. aandachtspunt 5 zal worden veranderd in: In samenspraak met de corporatie preventief beleid ontwikkelen voor leegstand en verpaupering in zowel de particuliere woningvoorraad en leegstaande panden als mede in de woningvoorraad van de corporatie. Op welke wijze dat vorm wordt gegeven is een punt van nader te bepalen uitwerking. leegstand en verpaupering.
22	*2.2.9*	*Een goede omgevingskwaliteit is niet alleen een ontwerpkwestie, maar vooral een beheer opgave, waarin de gemeente een primaire rol heeft. Wij missen dit in de woonvisie.* Reactie gemeente We zien dat niet als punt voor de woonvisie.
24	*3.1*	*Graag duurzaamheid toevoegen aan de zin "dit leidt er meer dan voorheen toe……beschikbaarheid én duurzaamheid.* Reactie gemeente Dit wordt in de tekst overgenomen.
24	*3.1.2*	*De samenwerking met de corporatie én zorgpartijen.* Reactie gemeente Dit wordt in de tekst overgenomen.
24	*3.1.2*	*Graag benoemen dat de gemeente bij deze samenwerking zorg draagt voor de afstemming tussen betrokken partijen.* Reactie gemeente Dit wordt in de tekst opgenomen.
25	*3.2.1*	*Gemiddelde zoektijd: In 2018 en 2019 is voor het eerst volgens de nieuw vastgestelde definitie voor inschrijftijd gemeten. Daarbij werd duidelijk dat er jaarlijkse verschillen zijn. Hoe groot de jaarlijkse variatie is, is nu nog niet te zeggen. Wel kunnen we vergelijken met andere regio's. Voor de gehele regio Noordoost-Friesland kwam de inschrijftijd op 16 maanden, voor Noordwest-Friesland op 20 maanden en Leeuwarden op 38 maanden. Voor heel Friesland is het gemiddelde 31 maanden.* *We stellen voor om als doelstelling de norm van 18 maanden aan te houden. Dit is weliswaar hoger dan de voorheen gehanteerde 12 maanden, maar ligt ruim onder het Friese gemiddelde van 31 maanden.* *In plaats van 'zoektijd' stellen wij voor om te hanteren 'inschrijftijd voor de meest actief woningzoekenden'.* Reactie gemeente Dit beschouwen we nog als een onderwerp voor nader overleg en onderzoek. De tekst zal hierop niet worden aangepast.
26	*3.2.3*	*Wij stellen voor om de bijzondere toewijzingsregels, zoals die zijn opgesteld voor Morra Lioessens integraal op te nemen in de Woonvisie* Reactie gemeente Dit vinden we niet passen in een woonvisie. Dit is uitwerking.
26	*3.2.5*	*We missen hier de inzet op de energietransitie* Reactie gemeente

		Dit komt op andere plekken duidelijk genoeg naar voren. Zie ook reactie energietransitie.
26	*3.2.5*	*Graag iets toevoegen over het monitoren van woonquote. Wij gaan graag in gesprek om afspraken te maken over een maximale woonquote.* Reactie gemeente Dit zien we als punt voor de uit te werken woonagenda.
26	*3.2.6*	*Alinea over prestatie afspraken kan ook in hoofdstuk 7 'samenwerking'* Reactie gemeente Zie de reactie bij "samenwerking".
29	*4.1.6*	*Zelfredzaamheid: Wij zien hierin wel risico's: er wordt steeds vaker een beroep op vrijwilligers en mantelzorgers gedaan; mantelzorgers raken steeds vaker overbelast. Is uw beeld niet te positief? Is er voldoende draagkracht? Hoe ziet de gemeente haar rol als de eigen kracht niet voldoende blijkt te zijn?* Reactie gemeente Zie reactie zelfredzaamheid en een ondersteunende sociale omgeving.
30	*4.1.8*	*Hier ook graag benoemen de uitbreiding van de extramuralisering: dit vraagt samenwerking tussen zorg- en welzijnsorganisaties, corporaties en gemeente.* Reactie gemeente Dit zal worden overgenomen.
30	*4.2.2*	*Flexibele tijdelijke oplossingen: graag iets concreter of voorbeelden benoemen* Reactie gemeente Het gaat hier om oplossingen zoals het plaatsen van zorgunits achter bestaande woningen om natte cel en slaapkamer op de begane grond te realiseren. Of om het plaatsen van tijdelijke (mantelzorg)woningen om mantelzorg in eigen netwerk mogelijk te maken. Het zou ook kunnen gaan om flexibele woningen in het kader van zorg voor specifieke doelgroepen (WLZ, beschermd wonen e.d.). Bovenstaande tekst zal worden opgenomen.
32	*4.3*	*Zoveel mogelijk levensloopgeschikt: wij vinden dit te eenzijdig en stellen voor om in te zetten op een gezonde mix van woningtypes, passend bij de vraag.* Reactie gemeente Tekst veranderen in: ***In te zetten op een gezonde mix van woningtypes, passend bij de vraag, met daarbij extra aandacht om woningen levensloopgeschikt te bouwen of te maken.***
32	*4.3*	*Samenwerken: kan bij hoofdstuk 7* *Samenwerken: graag benoemen dat de gemeente hierop de regie voert.* Reactie gemeente Zie de reactie bij "samenwerking".
34	*5.1.4*	*Hier ontbreekt o.i. een beschrijving van een stappenplan: hoe wordt het doel bereikt, welke stappen zijn hiervoor nodig, wat is de rol van de gemeente hierin?* Reactie gemeente We zien dit als onderwerp voor verdere uitwerking in de woonagenda.
34	*5.1.5*	*2020 moet zijn: 2021* Reactie gemeente Dit wordt overgenomen.
34	*5.2*	*In de visie ontbreekt aandacht voor de energietransitie en CO2 reductie. Hoe gaan we over op duurzame energie, wat zijn de*

		doelstellingen die daarbij horen. Hoe komen we tot betaalbare oplossingen? Reactie gemeente Zie reactie energietransitie.
35	*5.2.1*	*Tweede deel van de zin moet zijn: ….. werken naar verdere verduurzaming ná "gemiddeld label B"in 2021* Reactie gemeente Dit wordt overgenomen.
35	*5.2.1*	*Totale woonlasten: gaat ook over gemeentelijke heffingen en belastingen. Dit graag toevoegen.* Reactie gemeente Dit wordt overgenomen.
36	*5.3*	*Platformstructuur: onduidelijk is wat het doel is van dit platform: in 5.2.2, ad 1 gaat het nl. over voorlichting/bewustwording woningeigenaren; hier gaat het over het bespreken van mogelijkheden voor verduurzaming. Wij twijfelen ook aan de effectiviteit van een Platform.* Reactie gemeente Hoe we de platformstructuur vorm zullen geven zal in overleg met onze stakeholders onderwerp zijn van uitwerking in de woonagenda.
38	*6.2.1*	*Welke kwaliteitskaarten worden hier bedoeld?* Reactie gemeente De 2 zinnen "Thús Wonen heeft 'kwaliteitskaarten' gemaakt, die per dorp de eigen identiteit en kwaliteit weergeeft. Die kaarten gebruiken we bij het maken van plannen" worden geschrapt.

Zienswijze 3

Indiener: De Bewonersraad

Geacht college,

Op 29 juli 2020 ontvingen wij de Woonvisie 2020-2025 van de gemeente Dantumadiel, welke in de periode van 18 augustus tot en met 28 september 2020 ter inzage ligt. Eerder waren wij in de gelegenheid om op ambtelijk niveau onze inbreng te leveren en zien deze op onderdelen in de voorliggende Woonvisie terugkomen.

Allereerst willen wij u complimenteren met de wijze waarop deze Woonvisie tot stand is gekomen. Vanuit ons perspectief als huurdersorganisatie hebben wij voldoende mogelijkheden gehad om onze wensen en ideeën dienaangaande onder de aandacht te brengen van de gemeente en vormt de Woonvisie een bruikbaar kader voor gemeentelijk beleid op het gebied van wonen in de komende vijf jaar. Ook zijn wij verheugd te zien dat naar de "harde kant" ook de "zachte" kant aandacht krijgt waarmee er een erkenning is voor zowel de stenen als haar bewoners.
Wij zien dat ook terug in de overleggen die we hebben aangaande de prestatieafspraken waarbij zowel de wethouder wonen als de wethouder sociaal domein aan tafel zitten.

Wat ons betreft verdient de voorliggende Woonvisie een aanscherping en nadere uitwerking nu wij deze hebben bestudeerd. Wij maken dan ook graag gebruik van de mogelijkheid om deze zienswijze in te dienen.

Voordat wij verder ingaan op de inhoud vragen wij nadrukkelijk aandacht voor de huidige actualiteit, Corona, en de impact die dit heeft op visie en beleid.

1. ***Impact van Corona op korte en lange termijn***

De inhoud van de Woonvisie is grotendeels gebaseerd op de werkelijkheid van voor de coronacrisis. Het beeld dat wij toen hadden van de economische en demografische ontwikkelingen en van de woningmarkt, ligt ten grondslag aan de beleids- en uitvoeringskeuzes die daarin nu worden gemaakt.

Het is dan ook goed te zien dat u in uw inleiding, met een voetnoot, en in uw visie onder 3.2. aangeeft dat u hier rekening mee houdt en dat u in uw visie jaarlijks aan de hand van gesprekken en actualisaties opnieuw wenst te overwegen of de gevolgen moeten leiden tot nieuwe keuzes. Echter mag het wat ons betreft een expliciete plek krijgen in uw voorwoord en/of inleiding.

De coronacrisis die momenteel gaande is heeft een ongekende impact op onze samenleving. Naar verwachting zal er een economische crisis volgen met grote gevolgen voor onder andere de inkomens van mensen en de woningmarkt. De maatschappij zal waarschijnlijk blijvend veranderen in de manier waarop wij met elkaar omgaan, ons verplaatsen, gebruik maken van voorzieningen en ook in de manier waarop wij (betaalbaar) kunnen wonen.

Het is ondoenlijk om op dit moment te voorspellen hoe de samenleving eruitziet over een half jaar, volgend jaar, over twee jaar of nog verder in de toekomst. Maar wij kunnen gerust aannemen dat dit aanzienlijk zal verschillen van de wijze waarop wij er in de afgelopen jaren tegenaan hebben gekeken. Het is voor wat betreft De Bewonersraad dan ook onvermijdelijk dat wij ons dit realiseren, wanneer wij nu beleid ontwikkelen en afspraken maken over wonen en samenleven in de toekomst.

In de komende maanden zullen de gevolgen van de coronacrisis naar verwachting meer en meer duidelijk worden. Er zullen beperkingen zijn, waardoor eerder gemaakte plannen bijgesteld moeten worden. Er ontstaan ook nieuwe mogelijkheden en inzichten, die wellicht tot nieuwe ambities, beleidsdoelstellingen en uitvoeringsplannen zullen leiden. Monitoring van de uitvoering van beleid is daarbij van groot belang.

Indien het vaststellen van langetermijnbeleid niet wordt aangehouden totdat er meer duidelijkheid is, stellen wij voor om in de Woonvisie een passage op te nemen waarin wordt beschreven hoe, met wie en wanneer de voorliggende Woonvisie op termijn zal worden geactualiseerd. Partijen zijn gezamenlijk verantwoordelijk om hierop in te spelen en nieuwe uitgangspunten voor beleid te ontwikkelen.

De Bewonersraad ziet graag dat u een expliciete beschrijving geeft van corona en haar gevolgen als een overkoepelend thema waarmee de Woonvisie ons inziens eigenlijk zou moeten beginnen. De Woonvisie wordt zo een dynamisch document, dat periodiek zal worden bijgesteld aan de hand van gezamenlijke voortschrijdende inzichten. De gemeente heeft wat ons betreft de regie bij het organiseren van deze samenwerking. Want alleen met elkaar vinden wij een weg uit deze crisis.

<u>Reactie gemeente</u>

In de tekst zal worden opgenomen hoe en op welke manier de woonvisie wordt geactualiseerd mede naar aanleiding van de corona crisis.

In de inleiding zal worden opgenomen (geen voetnoot zoals in het concept):

Corona en gevolgen voor het woonbeleid: het is onmogelijk de gevolgen van de Corona crisis op de woningmarkt te voorspellen. We zullen bij onze jaarlijkse gesprekken en actualisaties steeds overwegen in hoeverre de gevolgen moeten leiden tot andere keuzes. ***Dit geeft voor ons aanleiding om duidelijkheid te scheppen over de actualisatie van de woonvisie. De woonvisie is een dynamisch document waarbij aan de hand van het woonprogramma, de woningbouwprogrammering, de prestatieafspraken en overleg met de stakeholders jaarlijks zal worden bepaald of en op welke onderdelen een actualisatie nodig is. Mede gezien de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt en de impact van de Corona crisis is deze actualisatie extra urgent en noodzakelijk.***

2. Algemeen

Ons valt op dat de Woonvisie een drietal pijlers lijkt te kennen waarop de Woonvisie lijkt te zijn gebaseerd. Te weten, eigen verantwoordelijkheid van de inwoner, rol en inzet van de Mienskip en de rol en verwachte inzet/bijdragen van de corporaties/derden/belanghouders. Wat wij vervolgens missen is uw zienswijze op uw eigen rol, regie, verantwoordelijkheid en bijdrage als gemeente. Wij denken aan bijvoorbeeld uw taakstellingen op het gebied van het sociaal domein, de particuliere voorraad, betaalbaarheid, de verduurzaming/energietransitie en samenwerking.

Dat laatste, samenwerking, brengt ons ook op de constatering dat in onze beleving dit het eerste speerpunt zou moeten zijn. Helaas ontbreekt dit belangrijke hoofdstuk in deze Woonvisie en kent ook geen woonagenda. Wij adviseren u dan ook nadrukkelijk om de Woonvisie pas vast te stellen als op dit speerpunt een goede visie en onderbouwing aan u is voorgelegd. Immers zonder goede samenwerking, met daarin helderheid over taken en verantwoordelijkheden is het moeilijk om inhoud te geven aan de overige speerpunten en gestelde woonagenda's.

In de zienswijze van De Bewonersraad zijn de vijf thema's uit de prestatieafspraken:, betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit & duurzaamheid van de woningen, wonen & zorg en leefbaarheid onlosmakelijk met elkaar verbonden. Wij merken op dat ieder speerpunt/woonagenda overeenkomt met de thema's uit de prestatieafspraken maar afzonderlijk worden uitgewerkt. We missen hierin de samenhang. Wij doen een oproep aan de gemeente om regie te voeren op een integrale benadering door het samen brengen en bewaken van de speerpunten en woonagenda's als geheel.

Ook merken we op dat het van belang is om u (meer) te richten op het particulier bezit. Ca. 70% van de woningvoorraad is in eigendom van particuliere eigenaren. Juist binnen deze groep is het lastig om mensen te activeren om bij te dragen aan uw doelstellingen.
We zien dan ook met enige regelmaat dat u een beroep wenst te doen op de corporaties, zoals gezamenlijk plannen maken voor bestaande voorraad, mogelijke toenemende druk op de sociale woningvoorraad en verduurzamen van de woningvoorraad. Wij willen u nadrukkelijk adviseren ook naar uw eigen rol te kijken en marktmogelijkheden te onderzoeken om er zo voor te waken dat de corporatie wordt gezien als pinautomaat. Corporaties die hun investeringen moeten doen op basis van de huren van de laagste inkomens en inmiddels ca. 3 maanden huur afdragen aan de overheid in het kader van de verhuurdersheffing lopen steeds meer tegen hun grenzen aan.

Met het voorafgaande in het achterhoofd willen wij vervolgens uw aandacht vragen voor inhoudelijke punten, waarbij we eerst ingaan op de hoofdstukken 1 t/m 7, helaas ontbreekt hoofdstuk 8 samenwerking. Vervolgens gaan we in op de inleiding en samenvatting.

Reactie gemeente

Wat betreft de samenwerking verwijzen we naar de eerdere reactie op de zienswijze van Thús Wonen. Daarnaast vinden wij de integrale benadering in de concept woonvisie voldoende geborgd. Ook zijn we voldoende in gesprek met de corporatie om de druk voor de aanpak van de woningmarkt niet alleen bij hen te leggen. De particuliere woningmarkt heeft voldoende onze aandacht. Hiervoor verwijzen we naar hoofdstuk 1.1.2, 1,2,4, 1.2.5 en de bijbehorende woonagenda (1.3.).

Daarnaast loopt ook een gezamenlijke actie met de regiogemeenten, de VFG en de provincie voor een pleidooi voor afschaffing van de verhuurdersheffing.

De zienswijze geeft geen aanleiding de tekst aan te passen.

3. Hoofdstuk 1. Bestaande woningen en buurten

Aandachtspunten zijn: vergrijzing en verdunning van de bevolking, krimp en hiermee samenhangend het voorkomen van leegstand. De inzet is gericht op het behouden en versterken van de huidige woningvoorraad. Gelet op de aandachtspunten lijkt ons dit een passende prioriteit.
Wat ons wel zorgen baart is de vraag of particulieren met lage inkomens, die een woning hebben kunnen kopen de kwaliteitsinvesteringen en ook verduurzamingseisen wel kunnen bekostigen. Mede met het oog op ook een mogelijke economische recessie (gevolg corona) met inkomstendaling tot gevolg. Wij zijn benieuwd of ook hierop beleid wordt ontwikkeld.

Ook corporaties dragen bij aan het verbeteren van de kwaliteit en duurzaamheid. U beschrijft terecht dat De Bewonersraad zich zorgen maakt over de betaalbaarheid. Naarmate de woningen worden verduurzaamd en de kwaliteit verhoogd ontstaat ook steeds meer ruimte om de huren te verhogen. Nu hebben we hierover met de corporaties goede afspraken. Maar als we niet gezamenlijk optreden tegen het afschaffen dan wel verlagen van de heffingen voor corporaties dan worden of de huren onbetaalbaar in deze regio of de kwaliteit en verduurzamingsdoelstellingen kunnen niet meer worden

gewaarborgd. Wij pleiten dan ook voor een inzet vanuit de Friese gemeenten, Friese corporaties en Friese huurdersorganisaties om de gelden die worden afgedragen terug te laten vloeien naar Friesland en haar huurders/verhuurders om zo ook in uw gemeente te kunnen blijven voorzien in betaalbare sociale huurwoningen voor uw inwoners.

Ook transformatie van de bestaande voorraad (vaak grote woningen) is ons inziens een passende oplossing in deze gemeente. Het splitsen van gezinswoningen in bijvoorbeeld een benedenwoning voor een senior met een bovenwoning voor een starter zou tot een mogelijkheid behoren. Van belang is dan wel dat beide bewoners hun onafhankelijkheid kunnen behouden en in samenhang met het sociaal domein dan niet gekort worden op uitkeringen/inkomsten. Ook wij zien juist dat ouderen liever in hun huidige woning blijven wonen. Daarnaast betalen ze vaak meer woonlasten voor een nieuwe kleinere woning dan ze betalen voor hun huidige woning. Het beeld wordt vaak bevestigd bij herstructureringsprojecten waar juist de ouderen niet instemmen met sloop en vervangende nieuwbouw, ondanks dat er voor hen passende woonruimte wordt aangeboden.
Kortom het is ons inziens zeer de moeite waard om te onderzoeken of en hoe dit kan worden gerealiseerd.

<u>Reactie gemeente</u>

Alinea 1

Zie reactie bij zienswijze over corona.

Alinea 2

Lopende initiatieven over lobby e.d. passen lastig in een woonvisie omdat die zeer aan verandering onderhevig zijn qua actualiteit e.d. Zie reactie bij zienswijze algemeen.

Alinea 3

Dit zien we als actiepunt bij prestatieafspraken.

De zienswijze geeft geen aanleiding de tekst aan te passen.

4. Hoofdstuk 2. Nieuwbouw in dorpen en wijken

Aan de hand van analyse en monitoren wenst u naar reële behoefte toe te voegen. Inmiddels zijn er in het kader van "woningmarkt in balans" met de provincie afspraken gemaakt over toevoegingen. Aangezien er sprake is van krimp zien we dat er in de gemeente Dantumadiel en Tytsjerksteradiel ten gevolge van eerder afspraken, aangaande de centrale as, toch bovenop de afgesproken contigenten extra woningen mogen worden toegevoegd. Helaas zien we de uitwerking hiervan niet opgenomen in uw Woonvisie.
Ook lezen we uw wens om levensgeschikt te bouwen. Wij vragen ons hierbij af in hoeverre de gemeente hier invloed op heeft als een particulier zijn eigen woning wil bouwen.

Goed te zien dat u ook aandacht besteedt aan de eventuele vraag naar woonwagenstandplaatsen. Het is inderdaad een taak van de gemeente om hierin te voorzien als daar vraag naar is.

<u>Reactie gemeente</u>

Levensloopgeschikt bouwen. Plannen worden altijd integraal beoordeeld ook op woningkwaliteit en indeling. Hierbij wordt ook gekeken naar levensloop geschikt. Het aantal woningen wat binnen de gemeente kan worden gebouwd zal moeten passen binnen de afspraken die de regio in het kader van de 'woningmarkt in balans' met de provincie hierover heeft gemaakt. Hiermee kan naar onze mening voldoende worden gewaarborgd dat er substantieel teveel woningen in de gemeente en binnen de regio worden toegevoegd. Ook is Evaluatie van de woningbouwproductie structureel onderdeel van de nieuwe woningbouwafspraken die de regiogemeenten met de provincie hierover heeft gemaakt.

De zienswijze geeft geen aanleiding de tekst aan te passen.

5. Hoofdstuk 3. Betaalbaar wonen

De druk op de sociale voorraad wordt met de corporaties bewaakt. Wij zien hier graag de huurdersorganisaties en de gemeente aan toegevoegd. Een toenemende druk die niet wordt benoemd maar uiterst relevant is, is de uitstroom van bewoners uit intramurale instellingen:, bijvoorbeeld dak- en thuislozen, ex- psychiatrische patiënten en mensen met een licht verstandelijke beperking. Naast dat deze uitstromers een beroep doen op de sociale huurwoningen gelet op het lage inkomen, zullen ze ook een extra beroep doen op zorg, inkomen en begeleiding vanuit de gemeente. Het is van belang dat hier zorgvuldig naar gekeken gaat worden hoe dit gezamenlijk wordt opgepakt. Daarbij dient ook gekeken te worden naar de draagkracht en draaglast van buurten en straten. Mocht de druk te hoog worden dan zou er ook gekeken moeten worden naar alternatieven in de particuliere sector. Een goed voorbeeld hiervan zijn de gemaakte afspraken aangaande vergunninghouders.

Naast de huur, hypotheek en energielasten zijn ook de gemeentelijke woonlasten onderdeel van betaalbaarheid. Helaas lezen we hier niets over terug hoe de gemeente hierover denkt. Immers de WOZ waarde die toeneemt heeft ook gevolgen voor afvalstofheffing, OZB etc. Naarmate deze lasten blijven toenemen nemen ook de woninglasten van uw inwoners toe. Wij zijn dan ook van mening dat dit terrein onderdeel zou moeten uitmaken van betaalbaar wonen en verdient een nadere visie. De Bewonersraad denkt hierover graag met u mee.

In de woonagenda is als één na laatste "vinkje" een actief integratiebeleid opgenomen voor vergunninghouders. Wat ons betreft valt dit niet onder betaalbaar wonen maar zou een plaats moeten krijgen onder de woonagenda wonen & zorg of leefbare dorpen.

Het laatste "vinkje" beschrijft het herijken van de 'raamovereenkomst prestatieafspraken'. Wat ons betreft gaat dat over een breder veld dan alleen betaalbaar wonen en zou ons inziens moeten vallen onder samenwerking.

Onder vroeg signalering valt ons op dat het lijkt alsof huurders met name tegen betalingsproblemen aanlopen. Wij zijn van mening dat ze juist doordat ze huren sneller "gespot" worden. Wij zijn dan ook benieuwd hoe u inzet op de overige 70% wonend in de particuliere voorraad. Wij maken ons erg veel zorgen over de betaalbaarheid en schuldenproblematiek binnen deze groep aangezien een groot deel van de sociale verhuurdoelgroep in uw gemeente ook in een koopwoning woont. Met het oog op een economische crisis lijk dit nog wel eens grote gevolgen te kunnen hebben als zij hun hypotheek en overige lasten niet meer kunnen betalen.

<u>Reactie gemeente</u>

De toevoeging van De Bewonersraad wordt in de tekst opgenomen evenals de genoemde uitstroom.

De gemeentelijke woonlasten zijn al in een eerdere paragraaf opgenomen.

Het integratiebeleid vergunninghouders wordt opgenomen in het hoofdstuk Wonen en zorg.

6. Hoofdstuk 4. Wonen en zorg

Dit hoofdstuk, deze woonagenda, is gericht op het behouden en versterken van leefbaarheid door het behouden, toevoegen dan wel bereikbaar maken van voorzieningen. Hierin lezen we maatwerk voor bijzondere woonvormen voor de kleinere dorpen. Onduidelijk is om welke bijzondere woonvormen het gaat. We nemen aan dat dit ook (al) geldt voor de grotere dorpen/wijken?

Hier valt op dat het beleid erg gericht is op mantelzorg en vrijwilligers. Dit lijkt ons, gelet op de toenemende leeftijd van de meeste vrijwilligers en het afnemen van vrijwilligers op de lange termijn onhoudbaar. Het lijkt ons dan ook van belang dat de gemeente regie gaat ontwikkelen vanuit hun zorgtaakstelling om zo meer te sturen op kansen en mogelijkheden om het langer zelfstandig thuis wonen om welke reden dan ook houdbaar te maken.

Er wordt ons inziens veel gevraagd van de Mienskip, de woonomgeving die uitnodigend moet zijn om activiteiten te ondernemen en zelfredzaamheid te stimuleren. Wij vragen ons hierbij af in hoeverre mensen ondersteuning krijgen vanuit de gemeente, in de vorm van cultureel/opbouwwerk en financiën. Het is steeds moeilijker om actieve vrijwilligers te krijgen en de weg vinden binnen de wereld van subsidies is vaak erg moeilijk.

De samenwerkingsafspraak op de woonagenda zou wat ons betreft onder samenwerking moeten vallen.
Reactie gemeente

Voor leefbaarheid wordt verwezen naar de eerdere reactie bij Thús Wonen. Bij de opmerking over de Mienskip wordt verwezen naar de eerdere reactie op de zienswijze van Thús Wonen.

7. Hoofdstuk 5. Energetische transitie en verduurzaming

Hier ontbreekt naar ons idee de planning, uitwerking van de energietransitie visie warmte die in 2021 gereed moet zijn. Hierin wordt door de gemeente beschreven hoe en op welke wijze de gemeente haar duurzaamheidsdoelstellingen wenst te behalen in 2050. Voor alle bestaande en toekomstige woningen is het van belang welke richting de gemeente uit denkt en wat zij verwacht van haar inwoners en belanghouders om bij te dragen dit te realiseren.

Nogmaals willen we hier aandacht vragen voor de relatie van betaalbare huren en verduurzaming.

We zijn benieuwd wat wordt bedoeld met een nieuwe platformstructuur voor verduurzaming en wie u als belanghebbenden voor ogen ziet.

Reactie gemeente

In paragraaf 5.2. is onze visie weergegeven. Het zijn de afzonderlijke punten in deze woonagenda die ook bijdragen aan de energietransitie. In de verdere uitwerking van de woonagenda in het tweede kwartaal van 2021 kan hier nog verder vorm aan worden gegeven. Zie ook verder reactie van de gemeente bij de reactie op de energietransitie.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing in de tekst.

8. Hoofdstuk 6. Leefbare dorpen

In de woonagenda leefbare dorpen is opgenomen dat er ruimte is voor pilots. In welke zin is er ruimte/ zijn er al pilots in ontwikkeling, is er geld of ondersteuning beschikbaar? Kortom, waar moeten we aan denken?
In het belang van leefbare dorpen en wijken is het wat ons betreft ook van belang om aan te geven wie regie voert en te beschrijven wanneer een dorp/buurt voldoet aan de norm "leefbare buurt". Kortom, het is van belang te zoeken naar meetinstrumenten waarop vervolgens gestuurd kan worden. Ook kan hiermee de draagkracht en draaglast van buurten en wijken worden bepaald om vervolgens gericht met het toevoegen van woningen en toewijzen bij te dragen aan gemêleerde straten en buurten. Daarnaast is het ook van belang om in dit kader een zogenaamd "rotte kiezen beleid" te ontwikkelen. Wat doe je met leegstaande panden en woningen? Hoe wenst de gemeente dit op te pakken met de eigenaren? Waar zijn deze rotte kiezen te verwachten? Zijn er mogelijkheden voor particuliere woningverbetering in samenhang met verduurzamen van de voorraad? En als dat niet lukt zijn er dan middelen/mogelijkheden om die panden te slopen? Kortom, de gemeente dient, net als corporaties hun bezit in beeld brengen om te bepalen wat te verbeteren, te vervangen of wat toe te voegen, de particuliere voorraad in beeld te brengen om zo gericht plannen te ontwikkelen.

Tot slot geldt ook hier wat we schreven onder wonen en zorg. Het rust op de Mienskip en vrijwilligers. Het is de vraag of dit op lange termijn houdbaar is.

Reactie gemeente

De pilots moeten in de woonagenda worden uitgewerkt.

We beschouwen de woonvisie als het instrument van de partij die de regie voert, inclusief de woonagenda en de programmering. Dit alles natuurlijk wel in samenwerking met de partners

De tekst bij 1.3. aandachtspunt 5 zal worden veranderd in: In samenspraak met de corporatie preventief beleid ontwikkelen voor leegstand en verpaupering in zowel de particuliere woningvoorraad en leegstaande panden als mede in de woningvoorraad van de corporatie. Op welke wijze dat vorm wordt gegeven is een punt van nader te bepalen uitwerking.

9. Samenvatting en inleiding

In de eerste plaats valt ons de volgorde op van de speerpunten. Als deze al zijn opgenomen in volgorde van belangrijkheid, dan zou ons advies zijn deze te wijzigen, wij hebben de nummering er dan ook achter gezet om aan te geven hoe ons inziens de volgorde zou moeten zijn:

1. *Toekomst geven aan bestaande buurten en wijken (2)*
2. *Nieuwbouw in stad, dorpen en wijken, omgang met groei en krimp (5)*
3. *Ontwikkeling van de sociale huurvoorraad: betaalbaarheid beschikbaarheid en kwaliteit (3)*
4. *Wonen en zorg in de dorpen en wijken (7)*
5. *Energietransitie en verduurzaming (4)*
6. *Leefbare dorpen: sociaal en veilig, met bereikbare voorzieningen(6)*
7. *Samenwerking met gemeente, belanghebbenden en bewoners \ (welke niet is opgenomen/ontbreekt) (1)*

Een Woonvisie begint met samenwerking om de visie nader uit te werken en de genoemde speerpunten/woonagenda's verder vanuit ieders rol en verantwoordelijkheid invulling te geven. Helaas ontbreekt dit hoofdstuk, terwijl die juist essentieel, zo niet de basis is voor nadere uitwerking. Wij denken hierbij vooral ook aan het maken van een raamovereenkomst en de jaarlijkse prestatieafspraken tussen gemeenten, corporaties en huurdersorganisatie. Wij willen u dan ook nadrukkelijk adviseren hierop een visie te ontwikkelen alvorens u de Woonvisie gaat vaststellen.

De Bewonersraad ondersteunt het streven van de gemeente om te werken met een Woonvisie welke een dynamische hoofdlijn kent. Daarbinnen is ruimte voor de jaarlijkse uitvoeringsagenda, met een relatie tot de actualiteit om woningvoorraad, betaalbaarheid en kwaliteit te bewaken, met daarbij aandacht voor de bestaande woningvoorraad en toevoegen daar waar wenselijk en mogelijk.

In de sociale huursector zijn woningcorporaties inmiddels voortvarend aan de slag gegaan. Verduurzaamde woningen leveren huurders veelal meer wooncomfort op, maar tegelijkertijd vaak ook hogere woonlasten. De veronderstelling dat die worden gecompenseerd door dalende energielasten wordt in de praktijk tot nu toe helaas nog niet helder aangetoond. In dit kader vragen wij de gemeente zorg te dragen voor het beschikbaar houden van voldoende betaalbare huurwoningen. Daarbij doen wij ook een beroep op u om gezamenlijk met ons en de corporaties op te trekken richting de overheid om afschaffing dan wel verlaging van o.a. de verhuurdersheffing en belastingen om zo ervoor zorg te dragen dat deze gelden ten goede komen aan de huurders in uw gemeente en Friesland en hun woonlasten betaalbaar blijven. Daarnaast biedt het de corporaties de mogelijkheid om hun verduurzamingsdoelstellingen te kunnen behalen die ook een belangrijke rol vervullen in uw duurzaamheidsdoelstellingen.
De Bewonersraad zal hiervoor ook aandacht vragen bij het maken van prestatieafspraken.

In uw inleiding beschrijft u de raakvlakken van de Woonvisie met vele beleidsterreinen. Wij zouden daar graag het sociaal domein aan toegevoegd willen zien aangezien het naast de stenen/woningen ook de mensen betreft die erin wonen, leven en deze moeten(kunnen) betalen (huur of hypotheek).

Daarnaast valt ons op dat er met name wordt toegeschreven naar de sociale verhuur. Niet geheel onlogisch aangezien de Woonvisie van belang is voor het maken van prestatieafspraken. Echter in uw gemeente is het grootste deel, ca. 70%, particuliere woningvoorraad. De inzet van de gemeente op de particuliere voorraad zou ons inziens hier een stevigere plek moeten krijgen aangezien die een grote invloed heeft op de zeven speerpunten.

U geeft aan dat u een Platform wonen wenst in te richten. Dit lijkt ons een prima inzet om een breed draagvlak en inbreng te genereren. In het belang keuzes en visies in uw gemeente en de eventuele gevolgen en afstemming Friesland breed zou het ook goed zijn de provincie te betrekken bij dit

Platform en aansluiting te zoeken of verbanden aan te brengen met het Wenjen Oerlis van de provincie.

Reactie gemeente

Voor het overige zijn alle genoemde punten voorgaande in deze zienswijzennota al benoemd.

Tot slot
Hiermee hebben wij onze zienswijze gegeven op de Woonvisie van de gemeente. Een Woonvisie die ons inziens potentie heeft om met een verdiepingsslag een nadere uitwerking te geven in gezamenlijkheid. Een samenwerking die al een aantal mooie vruchten heeft afgeworpen. Wij gaan er dan ook vanuit dat de prettige en constructieve samenwerking wordt voorgezet en zijn uitwerking vindt in de raamovereenkomst en prestatieafspraken.

Meer in detail kan hierop worden ingegaan in de ambtelijke en bestuurlijke overleggen rond de prestatieafspraken. Want uiteraard zijn wij graag bereid hierover vragen te beantwoorden en met de gemeente in gesprek te gaan. Wij wensen u veel succes met deze Woonvisie.

Reactie gemeente

Veel zaken die u noemt zullen in het kader van de prestatieafspraken en de op te stellen woonagenda op basis van de woonvisie een plek krijgen en verder worden uitgewerkt.

Zienswijze 4

Indiener: De gemeente Waadhoeke.

Geacht college,

Op 29 juli 2020 ontvingen wij de concept Woonvisie Dantumadiel 2020 – 2025 met daarbij de vraag indien gewenst hierop te reageren. Hartelijk dank daarvoor. Graag reageren wij met deze brief op de inhoud van uw woonvisie, waar wij, gemeente Waadhoeke en gemeente Harlingen, als regio een gezamenlijke opgave hebben.

Zienswijze Onderbelichting verdunningsopgave

In uw concept Woonvisie komt duidelijk de benodigde transformatieopgave van de huidige woningvoorraad in uw gemeente naar voren. Voor diverse doelgroepen wordt aangegeven hoe de bestaande dan wel nieuw te bouwen woningvoorraad hierop kan dan wel zou moeten inspelen. Wat in onze ogen echter onder belicht blijft, is hoe u de huidige demografische ontwikkelingen en bijbehorende prognoses, die een daling van het aantal inwoners en huishoudens laat zien in uw regio, het hoofd gaat bieden.

Wij begrijpen dat u de kansen van de huidige marktvraag naar nieuwbouwwoningen graag wil benutten. Daar tegenover staat echter wel dat de bestaande incourante met name particuliere woningen voor de (nabije) toekomst een punt van zorg kunnen/zullen gaan vormen. Het bedienen van doelgroepen met nieuwbouw betekent ook dat bestaande woningen verlaten worden. De beantwoording van de vraag hoe met deze woningvoorraad in uw gemeente wordt omgegaan, blijft in uw concept woonvisie onderbelicht.

Wij begrijpen dat de verdunningsopgave van met name de particuliere woningvoorraad niet eenvoudig is. Toch zouden wij graag hierover met elkaar in gesprek gaan om gezamenlijk te komen tot oplossingsrichtingen. Hierbij zou u kunnen denken aan een gezamenlijke lobby voor een

transitiefonds of het gezamenlijk optrekken als het gaat om specifieke problematiek waar corporaties mee worstelen in een gebied met een afvlakkende en op termijn negatieve ontwikkeling van het aantal huishoudens.

Slot

Hoewel wij ons realiseren dat deze problematiek zich vooral zal afspelen na 2025 (de horizon van uw Woonvisie) denken wij hierin op de langere termijn een grote opgave te zien, waarin wij graag gezamenlijk met u optrekken. Deze doorkijk zou in onze ogen iets meer aandacht verdienen in uw Woonvisie.

Reactie gemeente

De transformatieopgave heeft onze aandacht. Het is 1 van de speerpunten in onze regionale afspraken in ANNO verband met de provincie Fryslân. Hier is de gemeente Waadhoeke ook bij betrokken. Dit geldt ook voor het instellen van een transitiefonds. In 2021 gaan we daar verder mee aan de slag, wellicht in de vorm van een aanvalsplan bestaande woningvoorraad en het opnemen daarvan in de projectenlijst. We gaan dan ook graag het gesprek aan met ook de gemeente Waadhoeke en houden u op de hoogte.

De reactie geeft echter geen aanleiding de tekst aan te passen.

Zienswijze 5

Indiener: De gemeente Leeuwarden.

Geacht college,

Op 19 juli 2020 hebben wij van u de concept Woonvisie Noardeast-Fryslân 2020 – 2025 ontvangen, met de uitnodiging indien gewenst hierop te reageren. Hartelijk dank daarvoor. Graag reageren we met deze brief op een aantal zaken, waarin wij als buurgemeenten een gezamenlijke taak of opgave hebben.

Toekomstscenario kwetsbare woningvoorraad en behoud leefbaarheid
"De bouw van nieuwbouwwoningen kan de verkoopbaarheid van woningen uit de bestaande voorraad onder druk zetten.
Dit geldt voor de woningen aan de onderkant van de markt, zoals veel vroeg-naoorlogse rijwoningen, woningen met veel achterstallig onderhoud of woningen waar beperkte vraag naar is."

Gemeente Leeuwarden herkent deze problematiek gedeeltelijk, momenteel is de druk op de woningmarkt nog hoog genoeg en worden deze woningen ook in de dorpen snel verkocht. Echter, wanneer het aanbod koopwoningen in dergelijke kwetsbare voorraad toeneemt, zullen naar verwachting deze woningen leeg komen te staan of als tweede woningen worden aangekocht.
Hierdoor neemt de ruimtelijke kwaliteit af en de komt leefbaarheid onder druk te staan.
Deze opgave hebben alle noordelijke Friese gemeenten. Wij trekken daarom graag samen met gemeente Noardeast-Fryslân en de andere noordelijke Friese gemeenten op binnen het thema leefbaarheid om onze dorpen vitaal te houden. Gemeente Leeuwarden wil zich samen met de noordelijke Friese gemeenten inspannen voor het tot stand brengen van een transitiefonds in het noordelijk deel van Friesland. Samen kunnen we ervoor zorgen dat de Friese Waddenkust (met achterland) een aantrekkelijke regio is en blijft om in te wonen, ondernemen en recreëren. Hiervoor is het behoud van de hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit van groot belang. Dit kan de drager zijn voor het gesprek met provincie en Rijk om een transitiefonds voor dit gebied op te richten.

Ons voorstel is om nu alvast met elkaar een plan van aanpak op te stellen, waarbij ook de

provincie deel uitmaakt van het proces. In september hebben gemeenten Waadhoeke, Tytsjerksteradiel en Leeuwarden een eerste bestuurlijk gesprek hierover met gedeputeerde Fokkinga. Deze gemeenten doen dat namens alle noordelijke Friese gemeenten.

Reactie gemeente

Het thema ruimtelijke kwaliteit heeft onze aandacht en in regionaal verband en via de VFG gaan we hier in samenwerking met alle gemeenten in 2021 mee aan de slag, wellicht in de vorm van een aanvalsplan bestaande woningvoorraad en het opnemen daarvan in de projectenlijst. Aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit en de transformatieopgave gaan hand in hand. De transformatieopgave heeft al onze nadrukkelijke aandacht. Het is 1 van de speerpunten in onze regionale afspraken in ANNO verband met de provincie Fryslân. Hier is de gemeente Leeuwarden ook bij betrokken. Dit geldt ook voor het instellen van een transitiefonds. We gaan dan ook graag het gesprek aan met ook de gemeente Leeuwarden en houden u op de hoogte.

Afwegingskader woningbouw
"Om ervoor te zorgen dat nieuwe woningbouwinitiatieven aansluiten bij de actuele, kwalitatieve woningbehoefte en de volkshuisvestelijke ambities van de gemeente, willen we als regio en provincie de komende jaren sturen op basis van een gezamenlijke set van criteria. Hiervoor is in regionaal verband als werkdocument een afwegingskader opgesteld waarmee we nieuwe woningbouwinitiatieven op kwaliteit gaan toetsen."

Gemeente Leeuwarden is tevens bezig met het opstellen van een afwegingskader voor woningbouw in de dorpen. Naar verwachting zullen hierin gelijksoortige elementen opgenomen worden als door gemeente Noardeast- Fryslân benoemd wordt. Hierover is reeds een gesprek met de buurgemeenten van Leeuwarden gevoerd. In het gesprek was draagvlak voor periodieke ambtelijke afstemming over het woonbeleid. Dit gaat gemeente Leeuwarden graag organiseren om zodoende kennis te delen en beleid af te stemmen wanneer nodig.

Reactie gemeente

Kennis delen over het volkshuisvestingsbeleid kan een belangrijke bijdrage leveren aan het oplossen van de problemen op de lokale, regionale en provinciale woningmarkt waar we gezamenlijk in Fryslân voor staan. Wij gaan graag met u hierover in gesprek en zullen graag deelnemen aan kennis delen en afstemmen van beleid waar dit een bijdrage kan leveren aan de volkshuisvesting in Fryslân.

Volkshuisvesting en relatie met sociaal domein
Het onderdeel wonen en zorg is in de conceptvisie met name afgestemd op ouderen. Vanuit het Actieprogramma Weer Thuis willen we in Fryslân de kwetsbare inwoners zoveel als mogelijk 'gewoon in de wijk' laten wonen. Wat voor visie heeft gemeente Noardeast-Fryslân op de huisvesting van de mensen die uitstromen uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang?

Reactie gemeente
Onze visie is dat wij streven naar een inclusieve Mienskip waarin alle inwoners mee kunnen doen. Dat betekent dat wij kwetsbare inwoners zoveel mogelijk mee willen laten doen in de Mienskip en dat zij daarin een plek moeten krijgen.

Toekomstbestendige voorzieningenstructuur
In de concept woonvisie staan veel elementen waar gemeente Leeuwarden in de dorpen en op het platteland ook mee te maken heeft of gaat krijgen.
Bijvoorbeeld de opgave om ouderen langer thuis te laten wonen, waarbij voorzieningen zoals zorg goed geregeld zijn. U geeft aan dat dit zich meer gaat concentreren in de grotere kernen. Dit is aansluitend op het beleid van woningcorporaties en zorgpartijen. Dit is een interessante strategie en gaan we graag bestuurlijk met u over in gesprek.

Reactie gemeente
Het klopt dat wij inzetten op een toekomstbestendige voorzieningenstructuur in de grotere kernen, afgestemd op beleid van woningcorporaties en zorgpartijen. Wij gaan graag met u bestuurlijk in

gesprek om dit beleid nader met u te bespreken.

Afsluitend
We gaan graag een keer met u in gesprek over de werkwijze van de Dorpsontwikkelingsmaatschappijen. Het lijkt voor de gebiedswerkers van gemeente Leeuwarden een interessante methodiek, graag worden we hier wellicht tijdens een locatiebezoek over geïnformeerd.

Reactie gemeente
Wij zijn ingenomen met uw interesse voor de werkwijze van de Dorpsontwikkelingsmaatschappijen. We nodigen u graag een keer uit om u hierover tijdens een locatiebezoek te informeren.

Zienswijze 6

Indiener: Woningcorporatie WoonFriesland

Geacht College,
Begin augustus ontvingen wij de concept Woonvisie Noardeast-Fryslán 2O2O - 2025. Bijgaand treft u onze reactie aan. De woonvisie ligt vanaf 18 augustus t/m28 september 2020 digitaal ter inzage en u geeft burgers en organisaties de gelegenheid om te reageren op uw visie. Graag willen wij gebruik maken van deze mogelijkheid.
Ondanks dat het sociaal verhuurbedrijf WoonFriesland een kleiner aandeel heeft in de sociale huurvoorraad in uw gemeente, denken en werken wij graag met u mee op het gebied van goed en betaalbaar wonen. Dat doen wij vanzelfsprekend voor onze huurders in uw gemeente. Daarnaast hebben wij een aanzienlijk deel in de sociale huursector in uw buurgemeenten, met wie u op bestuurlijk en ambtelijk niveau overleg voert over de wonngbouwprogrammering.
Wij onderschrijven het belang dat gemeente, inwoners en regionale partners samen aan het roer staan. Dit alles gezien in een breder perspectief, met buurgemeenten en provincie. Veranderende woonwensen van inwoners en de onzekerheid op economisch gebied vragen van ons allemaal flexibiliteit om goed en betaalbaar wonen ook voor de toekomst te kunnen blijven borgen.
U houdt rekening met de impact die de COVID-19 pandemie heeft op de maatschappij, de economie en de woningmarkt. De wijze waarop de visie moet worden gerealiseerd, is mede daardoor nog niet goed te voorspellen. Het is belangrijk om de ontwikkelingen goed te monitoren en als markt- en sociale ontwikkelingen hiertoe aanleiding gevenf het beleid en bijhorende maatregelen aan te passen in overleg met betrokken partijen. U geeft aan dit jaarlijks te willen doen en wij ondersteunen deze opvatting van hartel

De zeven speerpunten die u benoemt, zijn ook wat ons betreft de belangrijkste onderwerpen die de komende jaren aandacht nodig hebben. Het is bovendien een mooie mix van 'harde' en 'zachte' onderwerpen, geheel in lijn met het brede karakter van het beleidsveld Wonen. Onze reactie hebben we vormgegeven langs de lijnen van deze zeven speerpunten.
1. Toekomst geven aan bestaande woningen en buurten
Naast betaalbaarheid is het toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad de belangrijkste pijler van deze woonvisie. Dit sluit naadloos aan bij onze opgave. WoonFriesland heeft ook in uw gemeente geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering en verduurzaming van haar bestaande woningen waarbij betaalbaarheid ons uitgangspunt is. Daar waar mogelijk beleggen we onze woningen met zonnepanelen, wat onze huurders direct ten goede komt. Deze verbeteringen hebben geleid tot het mooie resultaat dat wij eind 2019 onze ambitie voor 2O2I al hebben bereikt: onze totale woningvoorraad heeft gemiddeld label B. Hiermee zijn deze woningen weer klaar voor de toekomst.
Net als u streven wij naar gebruikersvriendelijke en betaalbare oplossingen voor het verduurzamen van onze bestaande voorraad. Wij doen hier samen met De Bewonersraad, Bouwgroep Dijkstra Draisma, marktpartijen, startups en universiteiten onderzoek naar in ons DreamH0s in Delft. Bruikbare en daar bewezen oplossingen verwachten wij toe te kunnen

passen in onze huurwoningen. Wij informeren u daar graag over.

Reactie gemeente

Wij zijn verheugd te vernemen dat u de uitgangpunten van onze Woonvisie deelt en als corporatie al de nodige concrete stap[pen heeft genomen om concreet een bijdrage hieraan te leveren in aanpak en projecten. Wij willen graag door u geïnformeerd worden over de verdere resultaten van toegepaste en nieuwe die bijdragen aan een toekomstbestendige woningvoorraad.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing in de tekst.

2. Nieuwbouw in dorpen en wijken
U benadrukt dat nieuwbouw om permanente analyse en maatwerk vraagt. Niet alleen in de grotere plaatsen, maar in de dorpen in de gemeente is er volgens u in meer of mindere mate vraag naar nieuwbouw. In de toekomst zal de vraag naar verwachting wellicht afnemen. U beseft zich dat u daarom tijdig moet inspelen op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte, het aanbod breder moet bekijken en ook moet afstemmen richting buurgemeenten en provincie. Wij vinden dit een goede keuze. Dit vraagt om een intensieve samenwerking en uitwisseling van gegevens om onderbouwde en juiste keuzes te maken. Temeer omdat wij er rekening mee houden dat de COVID-19 pandemie invloed heeft op vraag in de sociale huursector. Wij vinden het wijs dat u in uw visie hiervoor al voldoende flexibiliteit voor heeft ingebouwd.

Reactie gemeente

De zienswijze leidt niet tot aanpassing in de tekst.

3. Betaalbaar wonen
Voor WoonFriesland komt betaalbaar wonen voor onze huurders op de eerste plaats. Dat wat wij zelf kunnen bijdragen, doen we! Wij hebben ons huurprijsbeleid aangepast en verduurzamen grootschalig onze woningen en beleggen ze met zonnepanelen.
Wij vertrouwen er daarbij op dat u zich als gemeente ook maximaal inspant voor het betaalbaar houden van de woonlasten voor onze huurders. U geeft aan te willen helpen met onder andere sociale grondprijzen. Maar wij denken ook aan gemeentelijke belastingen, aan en afsluitkosten van netwerkbedrijven, etc, De stijging van de gemeentelijke (OZB)belastingen kan bijvoorbeeld een deel van de gerealiseerde besparing in de woonlasten door verminderd energieverbruik weer teniet doen.
Het is goed dat u, juist in het kader van de economische ontwikkelingen, een vinger aan de pols houdt, door feitelijk te sturen op kengetallen en dat u vertrouwen heeft in de keuzes die de corporaties in overleg met u maken. Om de ontwikkelingen in de sociale huurvoorraad goed te kunnen volgen stellen wij jaarlijkse voortgangsrapportages op die voorzien in die gegevens. Ook werken wij mee aan een gezamenlijke monitoring in ANNO-verband, onder voorwaarden dat wij afspraken maken over analyse, uitwerking, eigenaarschap en de communicatie van de uitkomsten. Een gedeeld beeld van alle ontwikkelingen kan bijdragen aan aanscherpen van de opgaven in de sociale huur.
Wij hebben daarnaast een gezamenlijke rol bij vroegsignalering en betalingsachterstanden. Het is noodzakelijk om samen met u, met in achtneming van de privacywetgeving, oplopende schuldenproblematiek bij onze huurders te voorkomen. Door gezamenlijk, met alle betrokken partijen, te focussen op vroegsignalering, is er veel te winnen in deze bijzondere tijd, Gezamenlijke vroegsignalering sluit ook goed aan bij de wijziging Wet Gemeentelijke Schuldhulpverlening per t-L-2O21 en de taken die in dit kader straks bij de gemeente komen te liggen. Ter ondersteuning van onze huurders werkt WoonFriesland in dit kader al structureel samen met Humanitas en verwijst actief door naar Humanitas bij betalingsachterstanden en schuldenproblematiek, nazorg na schuldenproblematiek en het op orde brengen en houden van de thuisadministratie. Graag laten wij onze huurders ook aansluiten bij de initiatieven en faciliteiten die uw gemeente biedt.

Reactie gemeente
Het onderwerp betaalbaar wonen krijgt in het kader van de prestatieafspraken en de op te stellen woonagenda op basis van de woonvisie een plek en zal verder worden uitgewerkt.

4. Wonen en zorg

Wij huisvesten steeds meer kwetsbare doelgroepen, 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 in het belang van onze huurders essentieel en het liefst in een zo vroeg mogelijk stadium.

Het goed faciliteren van de vergrijzing is meer dan alleen het aanpassen van woningen. Ervaring leert ons dat door kleine aanpassingen in de bestaande woning wij over het algemeen onze oudere huurders goed kunnen helpen in het langerthuis wonen. Voordeel is dat deze woningen daarna ook geschikt blijven voor andere doelgroepen. Maar het is een leefbare woonomgeving die zelfredzaamheid ondersteunt. Het gaat om welzijn, het borgen van veiligheid en het voorkomen van eenzaamheid. Fysieke en sociale maatregelen moeten elkaar versterken.

Wij ondersteunen daarom van harte het organiseren van een zorgzame woonomgeving zoals u dat benoemt in de visie, zoals oplossingen in de directe woonomgeving, vervoer, lokale initiatieven en het faciliteren en organiseren van sociaal contact. Samen met onder andere Humanitas doen wij al veel op dit vlak.

Reactie gemeente

De zienswijze leidt niet tot aanpassing in de tekst.

5. Energietransitie en verduurzaming

Het realiseren van betaalbare verduurzaming van de bestaande woningen is op dit moment de grootste opgave op de woningmarkt. WoonFriesland verduurzaamt haar woningen stapsgewijs en werkt stapsgewijs toe naar een CO2-neutrale woningportefeuille.

Een belangrijke voorwaarde om de verduurzaming van onze woningen te kunnen blijven uitvoeren, is voor WoonFriesland de opschaling en vergroting van de capaciteit van het elektriciteitsnet. Het aanbrengen van zonnepanelen en het toewerken naar het all-electric maken van woningen heeft anders geen nut. Welke stappen onderneemt de gemeente hiervoor? Het is volgens ons van belang om op Friese schaal samenwerking te zoeken en in te zetten op een degelijke regie vanuit de provincie om de energie-infrastructuur goed op niveau te brengen.

U geeft aan de WarmteTransitievisie in voorbereiding te hebben. De betaalbaarheid van de door de gemeente gekozen warmtevoorziening is voor onze huurders van groot belang. Wij vernemen graag van u, hoe u van plan bent onze huurders in de toekomst een betaalbare warmtevoorziening te kunnen blijven bieden. Daarom willen wij graag betrokken zijn bij het opstellen van de Warmte Transitievisie, die de gemeente uiterlijk eind 2021 moet hebben vastgesteld.

WoonFriesland zet in op versnelling van verduurzaming door te pleiten voor afschaffing van de verhuurdersheffing, om zo ook een extra impuls te kunnen geven aan de lokale economie. Graag trekken wij samen met u en de VFG (Vereniging Friese Gemeentes) en De Bewonersraad op om de verhuurdersheffing af te schaffen, zodat wij blijvend kunnen investeren en opgaven en middelen in onze bedrijfsvoering in balans kunnen houden.

Voor uw beeld: WoonFriesland draagt de komende 10 jaar jaarlijks 12,5 miljoen euro af aan Verhuurdersheffing aan het Rijk. Bovendien dragen wij de komende 10 jaar nog eens jaarlijks 6 miljoen euro af aan vennootschapsbelasting, waardoor er aanzienlijk minder besteed kan worden aan goed en betaalbaar wonen.

Reactie gemeente

We zullen u corporatie betrekken bij initiatieven in het kader van de warmtetransitie visie.

6. Leefbare dorpen

Een leefbare woonomgeving is belangrijk voor onze huurders. U geeft aan dat inwoners over het algemeen positief zijn over hun woonomgeving, maar dat lokaal de sociale samenhang en sociale veiligheid soms onder spanning staan.

Onze wijkconsulenten en buurtbeheerders zijn hierbij onze 'ogen en oren in de wijk'. Zij hebben een taak in het schoon, heel en veilig houden van onze complexen en de directe woonomgeving. Zij bemiddelen bij overlast en hebben een signalerende rol waar het kwetsbare huurders betreft. Samenwerking met ketenpartners is essentieel, waarbij ieder vanuit de eigen taak en verantwoordelijkheid bijdraagt om escalatie te voorkomen.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing in de tekst.

7. Samenwerking
Wij willen ons inzetten voor een goede samenwerking tussen de gemeente, De Bewonersraad, en andere belanghebbenden en wij hebben daarbij zeker oog voor de Mienskip. Alleen dan kunnen we ideeën en projecten realiseren ten behoeve van goed en betaalbaar wonen voor onze huurders.

Reactie gemeente

Samenwerking met u en andere belangstellenden is wat de gemeente betreft essentieel voor het bereiken van concrete resultaten met ook voor de belangen van alle partijen in het algemeen en de Mienskip in brede zin. Goed en betaalbaat wonen voor zowel huurders al particulieren moet in onze gemeente mogelijk zijn. Samen met u en alle stakeholders op de woningmarkt willen we hier graag invulling aan geven.

Tot slot
Onze complimenten voor deze complete, maar flexibele woonvisie. Het is een visie waar wij ons goed in kunnen vinden. U laat zien dat u gedegen onderzoek heeft gedaan en adviezen vanuit de bewoners, De Bewonersraad, corporaties en andere belanghebbenden breed heeft meegenomen. De focus op de toekomst van de bestaande voorraad, de betaalbaarheid en het gezamenlijk vormgeven van de Warmte Transitievisie zijn onderwerpen die direct van invloed zijn op onze huurders en hebben onze en uw aandacht. Daarbij houdt u een vinger aan de pols wat betreft de eventuele gevolgen van de pandemie en door goede monitoring worden noodzakelijke aanpassingen tijdig 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 huurders in uw gemeente.

Reactie gemeente

Wij danken u voor de positieve reactie en het in ons gestelde vertrouwen. Wij zullen samen met u, de overige in onze gemeente werkzame corporaties en alle overige betrokken stakeholders op de lokale en regionale woningmarkt blijven inzetten om goed, betaalbaar en prettig wonen nu en oom in de toekomst mogelijk te blijven maken!. Wij blijven hierover graag met u in gesprek!

Zienswijze 7

Indieners:

Provincie Fryslân.

Geacht college,
Wij hebben uw concept Woonvisie Noardeast-Fryslân ontvangen en geven middels dit schrijven onze reactie.

Woonvisie
Op hoofdlijnen legt de woonvisie vast wat de basis is voor plannen en afspraken in de komende vijf jaar. Deze hoofdlijnen zullen door u nog nader worden uitgewerkt in een woonagenda. Wij zijn benieuwd naar de verdere uitwerking en concrete inhoud van deze woonagenda en blijven graag betrokken.

Reactie gemeente
We zijn ingenomen met uw betrokkenheid en zullen in dit kader waar nodig afstemming met u zoeken zoals ook is afgesproken is in het kader van de regionale woningbouwafspraken en het experiment woningmarkt in balans.

Nieuwbouw
In de Woonvisie is aangegeven dat er nog sprake is van een huishoudensgroei in uw gemeente. U vindt het van belang om in te kunnen spelen op de actuele woningvraag om mensen aan hun dorp te kunnen binden. U wilt daarom dat in alle woonkernen altijd ruimte is voor nieuwbouw: op maat, passend bij de schaal en behoefte in het dorp.
Tegelijkertijd ziet u ook dat de groei de komende jaren afneemt. Ook wij zien dit terug. Het dilemma korte termijn versus de lange termijn. Voor 2030 zal in uw gemeente reeds sprake zijn van een huishoudensdaling met als gevolg dat er een overschot aan woningen kan ontstaan. In bepaalde delen van uw gemeente zal dit eerder zichtbaar zijn dan in andere delen van uw gemeente. Niet in elke kern zal meer sprake zijn van een toekomstige woningbehoefte, eventueel wel van een kwalitatieve vraag. Dit vraagt van uw gemeente een duidelijke meerjarige visie op de bestaande woningvoorraad met daarbij concrete acties om overschotten in de bestaande woningvoorraad zoveel mogelijk te voorkomen en terug te dringen zo dat de kernen levendig en aantrekkelijk blijven .
In regioverband is de woningbehoefte in kaart gebracht en vertaald naar bandbreedte (uitgedrukt in een hoog en laag scenario). U geeft aan dat dit betekent dat u in een aantal kernen werk gaat maken van het aanbieden van (meer) ontwikkellocaties. Wij adviseren u zeer terughoudend om te gaan met nieuwe buitenstedelijke ontwikkellocaties. Voorkom dat wordt ingespeeld op een toekomstige uitholling van de bestaande kernen, het Donuteffect. In dit kader valt het ons op dat in deze woonvisie geen demografische analyse van de ontwikkelingen in uw gemeente zijn opgenomen.
U heeft afgelopen periode diverse instrumenten ontwikkeld in regionaal verband om nieuwe woningbouwinitiatieven te toetsen en deze aan te laten sluiten bij de actuele kwalitatieve woningbehoefte en uw volkshuisvestelijke ambities. Dit doet u onder andere met het afwegingskader. U geeft aan dat de reikwijdte en toepassing van het Afwegingskader gekoppeld zal worden aan de afspraken die hierover in het kader van de regionale woningbouwafspraken zijn gemaakt.
Wij zien dat u de afgelopen periode stevig hebt ingezet op het analyseren van de huidige woningmarkt en het inspelen op de vraag van nu. In het kader van de regionale woningbouwafspraken adviseren wij u nogmaals met klem om ook de huidige harde vastliggende plancapaciteit te toetsen aan het afwegingskader om daarmee te kijken of deze plannen nog actueel zijn en aansluiten bij de benodigde behoefte zowel op kwantiteit als kwaliteit voor nu en de toekomst.

Reactie gemeente

Wij begrijpen uw zorgpunten ten aanzien van de nieuwbouw. Zoals in de woningbouwafspraken is opgenomen kunnen we in de komende periode overgaan tot een overprogrammering van de nieuwbouwproductie. Dit doen we in zorgvuldig overleg met de regio en zetten daarvoor de benodigde monitoringssystemen voor op. Alle aandachtspunten die u hier noemt zullen daarbij meegenomen worden.

De tekst zal niet worden aangepast.

Bestaande woningvoorraad
In de Woonvisie wordt aangegeven dat de huidige markt een sterke vraag naar nieuwbouwwoningen laat zien en deze vooral kwalitatief van aard is. U bent van mening dat deze vooral zijn weg zal weten te vinden in de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw niet per definitie passend is. Wij zijn het met u eens dat door het aanpassen van de bestaande woningvoorraad aan de kwalitatieve vraag voor nu en de toekomst er nu ook voldoende ruimte zal in de bestaande woningvoorraad. Alhoewel het zeer verleidelijk is om voor de korte termijn toch in deze vraag te voorzien door nieuw toe te voegen is het van belang dat u een duidelijke visie heeft op enerzijds het nu toevoegen in relatie tot de demografische omslag en het afnemende aantal huishoudens op middellange termijnen en de gevolgen voor de bestaande woningvoorraad. U geeft aan dat voor nu de opgave dan ook vooral ligt in de bestaande woningvoorraad om deze aan de huidige en toekomstige eisen van de tijd te kunnen laten voldoen. Voordat over wordt gegaan tot nieuwbouw zal eerst gekeken moeten worden naar de mogelijkheden in de bestaande bouw, sloop/nieuwbouw of herstructurering. Wij zijn verheugd te lezen

dat nadruk zal komen te liggen op mogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied en het gebruik van de bestaande woningvoorraad. Wij verwachten dan ook, mede in het kader van de Ladder Duurzame Verstedelijking en het principe zuinig ruimte gebruik dat u bij de onderbouwing aangeeft hoe u rekening hebt gehouden met de door omschreven stappen.
U geeft aan preventief beleid te zullen ontwikkelen voor leegstand in de particuliere woningvoorraad en leegstaande panden. Wij zijn erg benieuwd naar de kaders van dit beleid en denken hierin graag met u mee.

Reactie gemeente
De transformatieopgave heeft onze aandacht. Het is 1 van de speerpunten in onze regionale afspraken in ANNO verband met u. Dit geldt ook voor het instellen van een transitiefonds. In 2021 gaan we daar verder mee aan de slag, wellicht in de vorm van een aanvalsplan bestaande woningvoorraad en het opnemen daarvan in de projectenlijst.

De reactie geeft echter geen aanleiding de tekst aan te passen.

Dokkum
Uit de woningmarkanalyse blijkt dat de komende jaren en er nog sprake is van een woningbehoefte in Dokkum. Uw streven is om in eerste instantie in te zetten op herstructurering (sloop/nieuwbouw) en inbreiding. Daarnaast zal in beperkte mate ook buitenstedelijk gebouwd moeten worden om aan de algehele woningbehoefte binnen
Dokkum te kunnen voldoen. U benoemt ook specifiek een aantal transformatieprojecten die (deels) ingevuld gaan worden met woningen.
Wij herkennen het beeld dat vooral de steden en voorzieningenkernen nog een aantrekkende werking hebben en dat dit nog gepaard gaat met een beperkte toename van het aantal huishoudens. In eerste instantie zal er een verschuiving in verhuizingen van kleine dorpen naar grotere kernen als Dokkum plaatsvinden en door de huishoudensverdunning is het reëel dat er voor de komende jaren nog sprake is van een woningbehoefte in Dokkum. Wij adviseren u de ontwikkelingen in Dokkum goed te blijven volgen in samenhang met de ontwikkeling en de diverse initiatieven in de omliggende kernen en de effecten die hierdoor kunnen optreden.
Wij staan geheel achter uw streven vooral uw inzet te focussen op transformatie, herstructurering en inbreiding. Dit is ook geheel in lijn met de principes uit onze onlangs vastgestelde Omgevingsvisie. Om aan de gehele woningvraag te kunnen voldoen bent u van mening dat er ook nog enigszins sprake zal moeten zijn van uitbreiding. Gelet op de ladder Duurzame verstedelijking en het principe zuinig ruimte gebruik zal dit gedegen onderbouwd moeten worden ook gelet op de grootschalige binnenstedelijke ontwikkellocaties die er nog liggen in Dokkum.

Reactie gemeente
De gemeente heeft nadrukkelijk aandacht voor de marktvraag in Dokkum en is in dit kader bezig met het uitvoeren van een bredere volkshuisvestelijke analyse op het wonen in Dokkum. Daarnaast wordt voor de Stad Dokkum en voor alle dorpen in de gemeente in het 1e / 2e kwartaal van 2021 een nieuw gemeentelijk woonprogramma opgesteld. Hierbij zal ook de verkregen input vanuit de in oktober en november 2020 door de gemeente uitgevoerde gespreksronde met dorpen en wijken worden meegenomen en meegewogen. Wij zullen waar dit in het proces passend is nader contact met de indieners van deze inspraakreacties opnemen en hen consulteren en/of betrekken bij het verdere proces.
De zienswijze geeft geen aanleiding de tekst aan te passen.

Regionale woningbouwafspraken en woningbouwprogramma
In mei 2020 hebben wij met uw regio 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. Afgesproken is dat de voortgang in onderling overleg gemonitord zal 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 dynamische 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 in uw concept-woonvisie.

Reactie gemeente

De cijfermatige uitwerking wordt opgenomen in het flexibele woningbouwprogramma en de woonagenda en zal met u worden gedeeld.

Resumerend
Gelet op de voorgaande opmerkingen kunnen wij op hoofdlijnen instemmen met uw concept woonvisie. Op termijn zien wij van uw gemeente (of regio NO) een (regionaal) woningbouwprogramma tegemoet.

Reactie gemeente

Zoals afgesproken zullen we u in het kader van de met u gemaakte regionale woningbouwafspraken een gemeentelijk en regionaal woonprogramma aan u toe sturen.