Gemeente Ooststellingwerf
Afdeling: Mens & Omgeving
Team: Ruimte & Economie

Postbus 38
8430 AA Oosterwolde

Gemeentehuis
't Oost 11
8431 LE Oosterwolde

T: 14 0516
W: www.ooststellingwerf.nl

Nota van zienswijzen

Woon(zorg)visie Ooststellingwerf 2022-2026

8 december 2021

Gemeentelijke reactie op de

zienswijzen

Nota van zienswijzen Woon(zorg)visie Ooststellingwerf 2022-2026

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Publicaties
3. Overzicht zienswijzen
4. Inhoud zienswijzen en reactie
5. Lijst van wijzigingen
6. Bijlagen (kopieën van zienswijzen)

1. Inleiding

In deze nota worden de zienswijzen behandeld die naar aanleiding van de terinzagelegging van de concept ´woon(zorg)visie Ooststellingwerf 2022-2026´zijn ingediend.

Paragraaf 2 geeft een overzicht van de publicaties en in paragraaf 3 is een overzicht van de ontvangen zienswijzen opgenomen. Paragraaf 4 bevat een samenvatting van de inhoud van de zienswijzen en beantwoording ervan. Paragraaf 5 geeft een overzicht van de wijzigingen en/of aanpassingen ten opzichte van de concept woon(zorg)visie. Tenslotte zijn de bijlagen onder paragraaf 6 gevoegd.

2. Publicaties

De bekendmaking van het ontwerpbestemmingsplan is op dinsdag 19 oktober 2021 gepubliceerd in het Gemeenteblad en op de gemeentepagina in de Nieuwe Ooststellingwerver. De concept woon(zorg)visie heeft gedurende zes weken, van 20 oktober 2021 tot en met 30 november 2021 ter inzage gelegen.

De stakeholders die betrokken zijn bij het proces zijn geïnformeerd over de terinzagelegging van de woon(zorg)visie. Daarnaast zijn de provincie Fryslân en de gemeenten in Zuidoost-Fryslân hierover geïnformeerd.

3. Overzicht zienswijzen

Gedurende de periode van terinzagelegging zijn er zes zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en daarom ontvankelijk.

Van de volgende partijen is binnen de genoemde inzagetermijn een zienswijze ontvangen:

Nr.	naam	adres	Postcode	woonplaats	Datum verzonden	Datum ingekomen
1	OSO	Breikom 1	8431BM	Oosterwolde	18 november 2021	18 november 2021
2	Bouwbedrijf Buiteveld, Bouwgroep de Jong BV, Bouwbedrijf Doornenbal BV, Studio JK, [redacted]	Ploeggang 6	8431NG	Oosterwolde	23 november 2021	25 november 2021
3	Commerciële club Ooststellingwerf (CCO), Vereniging Hart Oosterwolde (VHO), Vastgoed vereniging Winkelgebied Oosterwolde (VVWO)	Anne Vondelingstraat 49	8426LC	Appelscha	29 november 2021	29 november 2021
4.	Indiener 4	[redacted]	[redacted]	[redacted]	27 november 2021	29 november 2021
5.	Actium	Postbus 500	9400 AM	Assen	29 november 2021	1 december 2021
6.	Indiener 6	[redacted]	[redacted]	[redacted]	29 november 2021	02-12-2021

4. Inhoud zienswijzen en reactie

In deze paragraaf worden de zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord. Tot slot wordt aangegeven of de zienswijze wel of niet heeft geleid tot een aanpassing op de woon(zorg)visie. Hoewel samengevat weergegeven, zijn de zienswijzen volledig beoordeeld en beantwoord. Zienswijzen worden zoveel mogelijk per onderwerp gecombineerd behandeld. Dat betekent dus dat kan worden verwezen.

De zienswijzen zullen worden beantwoord voor zover deze ingaan op aspecten die van belang zijn voor de woon(zorg)visie.

In meerdere zienswijzen zijn technische vragen opgenomen. Deze vragen worden niet in deze nota beantwoord. Het college van b&w zal deze vragen schriftelijk beantwoorden.

Zienswijzen zijn openbaar, maar op grond van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) moeten de namen en adressen van indieners, als het geen bedrijven of instellingen zijn, in vrij toegankelijke digitale documenten worden geanonimiseerd. De persoonsgegevens van de reclamant kunnen niet worden vermeld.

Zienswijze 1:

Op 19 oktober 2021 heeft de Onafhankelijke Seniorenvereniging Ooststellingwerf (OSO) een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

Samenvatting zienswijze 1

1. Er moet meer nadruk liggen op uitvoering van de woon(zorg)visie en de gemeente moet eigen regie pakken op woningbouwprojecten.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf
Na vaststelling van de visie zal het college een uitvoeringsagenda opstellen en deze vast laten stellen door de raad. Dit zullen wij als een algemene actie opnemen in de woon(zorg)visie.

Het college is vooruitlopend op de vaststelling gestart met uitvoering van de maatregelen in de woon(zorg)visie. Na vaststelling wordt de uitvoering van de woon(zorg)visie verder opgepakt. Voor concreet overzicht van de planning van de maatregelen in de woon(zorg)visie stelt het college een uitvoeringsagenda op met communicatiekalender. Deze wordt ter informatie toegestuurd aan de raad en op de gemeentewebsite gepubliceerd.

2. Er moet voldoende ruimte zijn voor experimenten zoals Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en woonmengvormen en de gemeente moet hier flexibeler mee omgaan.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf
Wij denken dat de woon(zorg)visie voldoende ruimte biedt om flexibel om te gaan met CPO's en woonmengvormen voor alle doelgroepen. Dit bouwt voort op het huidige beleid om deze initiatieven te ondersteunen. Het is zeker de intentie om dit soort initiatieven als onderdeel van de woon(zorg)visie de komende jaren actief te (blijven) ondersteunen. Hiervoor verwijzen we naar de volgende acties in de woon(zorg)visie:

- Thema 1: Zelf doen, actie 3
- Thema 2: Samenwerking, actie 5
- Thema 2: Beïnvloeding, actie 2
- Thema 3: Zelf doen, actie 1
- Thema 3: Zelf doen, actie 3
- Thema 3: Samenwerking, actie 3
- Thema 3: Beïnvloeding, actie 3

3. Het maken van (prestatie)afspraken met zorgpartijen over welzijn, waaronder ontmoeting en voorkomen van vereenzaming is van groot belang. Hier moet nu mee gestart worden. De gemeente moet dus niet afwachten tot het vastgoed gerealiseerd is.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf
De gemeente is het er mee eens dat ontmoeting een belangrijk onderdeel is van langer en weer zelfstandig thuis wonen. De woon(zorg)visie vormt de basis voor het maken van afspraken met onze partners. Binnen de acties opgenomen in de woon(zorg)visie zitten verschillende activiteiten die de gemeente gaat ontplooien de komende jaren om het ontmoeten te stimuleren en zo vereenzaming te voorkomen. We betrekken hier ook het bestaand beleid bij, zoals de visie op Samenleven met uitwerking in de Doe-agenda's. Dit wordt versterkt doorgezet in de woon(zorg)visie. Met de uitvoering wachten wij inderdaad niet tot nieuw vastgoed gerealiseerd is. We verwijzen hiervoor naar de volgende acties in de woon(zorg)visie:

- Thema 3: Samenwerking, actie 5
- Thema 4: Zelf doen, actie 1
- Thema 4: Zelf doen, actie 2
- Thema 4: Samenwerken, actie 1
- Thema 4: Beïnvloeding, actie 2

4. Er moeten meer huisartsenbedden voor (lichte) revalidatie of terminale zorg in de gemeente Ooststellingwerf komen. Hier moet meer aandacht aan gegeven worden in de woon(zorg)visie

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf
Revalidatie zorg valt onder de Zorgverzekeringswet en daarmee onder (de financiering van) de zorgverzekeraar, niet onder de Wmo/gemeentelijke verantwoordelijkheid. Met enkele uitzonderingen zoals hulpmiddelen etc. Echter, bedden' vallen niet onder de Wmo. Uiteraard kijkt de gemeente in de woon(zorg)visie ook naar zaken die weliswaar niet direct onder gemeentelijk verantwoordelijkheid vallen, maar daar wel raakvlakken mee hebben. Dit is zo'n onderwerp. De huisartsen Zuidoost Fryslân hebben net een regiobeeld (jaarplan) opgesteld. Daarin staat opgenomen dat 'er behoefte is aan spoedzorg, een bed waar patiënten kunnen overnachten, met adequaat toezicht en benodigde zorg. Doordat ouderen steeds langer thuis blijven wonen is de zorgbehoefte vaak groter dan voorheen bij intramurale opname. De verwachting is dat de behoefte aan kortdurende intramurale spoedopvang zal toenemen in de komende jaren. De uitdaging voor de Verpleeg-Verzorgingshuizen en thuiszorg (VVT) aanbieders zal zijn om hun aanbod op peil te blijven houden, om de vraag en het aanbod te blijven matchen, binnen de kwaliteits- en financiële kaders'. Hiermee geven de huisartsen ook aan dat de gevestigde instellingen/organisaties dit aanbod in zouden moeten richten of op peil moeten houden. Dit zijn dan voor ons gespreksonderwerpen tijdens gesprekken met zorgaanbieders. In de visie keert dit terug in opgave 4: Voldoen aan de vraag naar 24-uurszorg op blz. 27.

Palliatieve zorg valt ook onder de Zorgverzekeringswet, uiteraard met raakvlakken met de Wmo. In onze gemeente bieden Liante, ZuidOostZorg, de Friese Wouden en Buurtzorg palliatieve zorg. Buurtzorg maakt ook gebruik van een hospice. Verder zijn de hospices in Assen, Drachten en Heerenveen beschikbaar voor inwoners in Ooststellingwerf. Gezien de huidige mogelijkheden, op locatie en in de thuissituatie, heeft Ooststellingwerf geen ambitie om bijvoorbeeld een eigen hospice op te richten. Dit onderwerp is dan ook niet teruggekeerd in de woon(zorg)visie. Maar ook hiervoor geldt dat dit onderwerpen van gesprek zijn met zorgaanbieders en we in gesprek gaan met initiatiefnemers als dergelijke plannen zich aandienen.

Aanpassingen:
Geen aanpassingen

Zienswijze 2

1. Er dient een duidelijke samenvatting en conclusie toegevoegd te worden. Door de toevoegingen van een samenvatting krijgen we een duidelijk beeld van de ambitie, doelen en aandachtspunten van de gemeente.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf
Als gemeente vinden wij dat een document zoals een Woon(zorg)visie toegankelijk moet zijn voor onze inwoners. Tegelijkertijd heeft het thema wonen veel raakvlakken met andere beleidsdomeinen. Denk bijvoorbeeld aan duurzaamheid, de zorg en leefbaarheid. Als gevolg kan de Woon(zorg)visie als breed of complex ervaren worden. We wijzen er op dat de huidige woon(zorg)visie op pagina 4 een kort overzicht geeft van de thema's en prioriteiten in de visie. Verder staan er aan het begin van elk thema in een kort groen kader aangegeven wat op dit onderwerp de ambitie is van de gemeente is (zie pagina: 7, 12, 22 en 33). Deze kaders fungeren als samenvatting van elk hoofdstuk. Een samenvatting van de ambities en doelen is daarmee opgenomen. Een extra samenvatting leidt tot herhaling en een minder toegankelijke visie.

2. De woon(zorg)visie heeft een te laag ambitieniveau en is inhoudelijk behoudend. De gestelde woningbouwopgave (+520 woningen) is te laag ingezet en getuigt niet van wilskracht en ondernemingszin. Daarom wordt geadviseerd 1.000 tot 1.500 woningen toe te voegen. De gemeente is dus te bescheiden. Ook in relatie tot de economische ontwikkelingen van het bedrijfsleven (bijv. Biosintrum of de toeristische sector in Appelscha) die vaker goed opgeleid personeel nodig hebben dat in de gemeente moeten kunnen wonen.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf
De gemeente is het eens met de noodzaak voor een haalbaar maar ambitieus doel voor het woningbouwprogramma. Vanuit de Provincie Fryslân is in de bevolkings- en huishoudensprognose van juni 2020 aangegeven dat de woningbouwbehoefte voor de gemeente tot 2030 op ongeveer 190 woningen ligt. De huidige krapte op de woningmarkt laat zien dat deze prognose te laag is ingeschat. Daarom heeft de gemeente als onderdeel van het woningmarktonderzoek de Provinciale prognose volledig doorgelicht en herijkt op basis van de ontwikkelingen in de laatste 5 jaar. Uit deze analyse komt naar voren dat er de komende jaren een behoefte ligt van 320 tot 520 woningen. De gemeente is het eens met de indieners van de zienswijze dat de gemeente ambitieus moet inzetten de komende jaren.

Daarom richten we ons op de bovenkant van de bandbreedte voor de behoefte en zetten we in op het toevoegen van 520 woningen tot 2030. Bijna het driedubbele van de door de Provincie vastgestelde behoefte. Een behoefte van 1.000 tot 1.500 woningen ligt dermate ver van wat uit de analyse komt dat we deze momenteel niet kunnen onderbouwen. Wel houden we in de woon(zorg)visie rekening met een scenario waar de behoefte groter is dan de gestelde 520 woningen, bijvoorbeeld als gevolg van het 'Deltaplan van het Noorden' (door Fryslân, Groningen, Drenthe, Flevoland) of de mogelijke vestiging van een groot bedrijf (zie thema 1: zelf doen - acties 1 en 5 p.10). Vanuit 'het Noorden' ligt er een aanbod om in te zetten op de bouw van 45.000 woningen bovenop de eigen behoefte, om het landelijke woningtekort te verminderen. Vooruitlopend op deze uitkomsten is in het woningmarktonderzoek rekening gehouden met een groei van 1.750 woningen en is een inkijkje gegeven wat deze bouwopgave betekent voor de dorpen in Ooststellingwerf.

Omdat dit scenario nog niet concreet is, ver af ligt van de huidige realiteit, en afhankelijk is van de realisatie van infrastructurele projecten zoals bijvoorbeeld de Lelylijn, is inzetten op de bovenkant van het trendmatige scenario voor nu reëler. Daarnaast is de regio Zuidoost Fryslân in samenwerking met de gemeente De Fryske Marren bezig met het opstellen van een bidbook om hiermee een gezamenlijke ambitie te formuleren op het toekomstige profiel van de regio. Dit bidbook zal aandacht geven aan de economie, wonen en leefbaarheid in Zuid Oost Friesland. De ambitie moet leiden tot een gezamenlijke en gedragen integrale koers voor wonen, werken en leven in elk van de gemeenten en als regio Zuidoost Fryslân, en in samenhang hiermee ook op provinciaal niveau. Het bidbook wordt in het voorjaar van 2022 opgeleverd.

3. De focus in de woon(zorg)visie ligt teveel op zorgbehoevenden en lage inkomens en is onvoldoende gericht op het creëren van een vitale samenleving met ruimte voor nieuwkomers met andere woonbehoeften. Dit is van belang om doorstroming te creëren en tegelijkertijd de cirkel van vergrijzing te doorbreken. De gemeente richt zich hierin te veel op de eigen bewoners en te weinig op het aantrekken van nieuwe bewoners die in de gemeente komen werken, consumeren en leven. Ook krijgen starters en middeninkomens te weinig aandacht.

<u>Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf</u>
Wij zien als gemeente zeker de noodzaak om een vitale samenleving te faciliteren en ondersteunen waarin plaats is voor iedereen. Dit geldt voor de huidige bewoners alsmede voor nieuwkomers. Vanuit het woningmarktonderzoek komt duidelijk een kwalitatief diverse woningbehoefte naar voren. Op basis van dit onderzoek, de enquête, gesprekken met bewoners en marktkenners is duidelijk geworden dat de huidige krapte op de woningmarkt vooral gevoeld wordt door starters en senioren. Daarom kiezen we er als gemeente voor om woningbouw vooral in te zetten om de druk voor deze groep te verlichten. Dit betekent niet dat we geen ruimte in het programma laten voor nieuwkomers of mensen met hogere inkomens.

De woningvoorraad in de gemeente Ooststellingwerf kent reeds een groot aandeel vrijstaande en 2-1 kapwoningen in het hogere segment (€300.000+). Deze worden veelal bewoond door senioren. Door voldoende geschikte opties voor senioren te realiseren krijgen we doorstroom op gang en komt een deel van de bestaande voorraad vrij. Zo creëren we ruimte in de bestaande voorraad voor vestigers en huishoudens met midden of hogere

inkomens. Daarnaast is 30% van het woningbouwprogamma vrij invulbaar (zie thema 2: zelf doen, actie 1). Zo blijft er dus ook ruimte voor nieuwbouw in dit segment en het realiseren van kleinschalige landelijke woonmilieu's. We denken daarom dat de woon(zorg)visie voldoende ruimte biedt om te voorzien in de woonbehoefte van nieuwkomers.

4. Het toetsingskader woningbouw werkt belemmerend doordat het te veel beperkingen en voorwaarden oplegt. Vooral de gestelde percentages en prijsgrenzen van verschillende woningtypen in de kerndorpen (Oosterwolde, Appelscha) werken belemmerend en zijn niet reëel. Als doorstroom gerealiseerd moet worden is het bedienen van de bovenkant van de markt een onmisbare schakel.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf
Via het toetsingskader woningbouw wil de gemeente duidelijker communiceren hoe de kaders gesteld in de woon(zorg)visie in daadwerkelijke projecten tot stand moeten komen. We kiezen anders dan voorheen voor een toetsingskader op hoofdlijnen, zodat er voor investeerders ruimte blijft om vanuit eigen expertise plannen in te vullen. Het huidige (eerdere) toetsingskader ervoeren we zelf, maar ook marktpartijen, immers als te dwingend.

De gemeente vindt het wel van belang dat gemaakte keuzes duidelijk zijn voor alle betrokkenen. Dat is geen dwingend toetsingskader, maar vooral een overzichtelijk stelsel van kaders waarbinnen woningbouw gestalte moet krijgen.

De percentages in het toetsingskader zijn gebaseerd op de aantallen woningen die nodig zijn om de ambities uit de woon(zorg)visie te realiseren. Daarbij is het van belang te vermelden dat de gestelde percentages zijn aangegeven op programma niveau. Dit betekent dat er op projectniveau flexibiliteit is wat betreft de percentages. Ook blijft er ruimte om maximaal 30% van het programma vrij in te vullen met woningen in het hogere segment om bijvoorbeeld de bovenkant van de markt te kunnen bedienen.

De prijsgrenzen in het toetsingskader zijn gebaseerd op landelijke normen uit 2021 zoals de liberalisatiegrens voor sociale huur (€752,33), de landelijke grens voor middenhuur (€1.000), en de NHG grens (€325.000) voor betaalbare koop. Deze grenzen zullen jaarlijks worden geïndexeerd op basis van wettelijke aanpassingen of de bouwkostenindex.

5. De woon(zorg)visie wekt de indruk dat de gemeente geen bouwgrond meer gaat ontwikkelen voor woningbouw. Juist het ontbreken van bouwgrond ligt ten grondslag aan het woningtekort.

Reactie van de gemeente Ooststellingwerf
Als gemeente erkennen wij dat er een gebrek is aan bouwlocaties. Daarom zien wij zeker de noodzaak om nieuwe bouwgrond beschikbaar te krijgen. De Taskforce woningbouw is momenteel al actief in gesprek over nieuwe locaties. Momenteel is De Taskforce een inventarisatie aan het maken van alle beschikbare bouwgronden en brengt prioritering aan. Ook is gestart met planvorming voor locaties die snel tot ontwikkeling kunnen komen (laaghangend fruit). Daarnaast gaan we als gemeente onze grondpositie uitbreiden en gaan we deze strategisch inzetten.

6. Uitvoeringsprogramma/tijdsplanning ontbreekt

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf
Zie zienswijze 1 onderdeel 1.

7. Bij het woningmarktonderzoek hadden meer partijen dan huurdersorganisaties en corporaties betrokken moeten worden. Dit had geleid tot realistischer uitkomsten.

Reactie van de Gemeente Ooststellingwerf
Gemeente heeft veel data aangeleverd over de particuliere voorraad. Daarnaast bestond het woningmarktonderzoek uit bureauonderzoek waarbij verschillende bronnen zijn geraadpleegd zoals:

1. Centraal bureau voor de statistiek - Statline
2. Centraal bureau voor de statistiek - Microdata
3. Enquête onder bewoners van Ooststellingwerf (meer dan 400 respondenten)
4. Lokale monitor wonen
5. WOZ - registraties gemeente (geanonimiseerd)
6. Gegevens aangeleverd door woningbouwverenigingen
7. Woningmarktcijfers.nl
8. Provinciale bevolkingsprognoses
9. Onderzoek Flexwonen Friesland

De uitkomsten van het woningmarktonderzoek zijn voor de zomer getoetst tijdens een sessies met marktpartijen en met bewoners. Op basis daarvan is het marktonderzoek verfijnd. Daarnaast is tijdens het opstellen van de Woon(zorg)visie nogmaals input opgehaald bij marktpartijen.

Aanpassingen
Geen aanpassingen

Zienswijze 3:

1. De woon(zorg)visie heeft te weinig ambitie, met name in Oosterwolde. Op de voorgestelde woningbouwgroei van 520 woningen over 8 jaar kan geen beleid worden gemaakt. Daardoor zou het winkelbestand, industrie en ondernemingen op de lange termijn niet in stand gehouden kunnen worden. Met een groeiambitie van 1.000 tot 1.500 woningen kan beter worden voldaan aan de behoefte om: de lokale economie te laten groeien, gezinnen, jongeren en ouderen aan te trekken en te behouden, een goed vestigingsklimaat te realiseren, evenals scholen en voorzieningen te behouden of zelfs uit te breiden. In hoeverre is economische groei meegenomen in de analyse?

Reactie van de gemeente Ooststellingwerf:
Zie zienswijze 2 onderdeel 2.

2. De zienswijze van Bouwbedrijf Buiteveld, Bouwgroep de Jong BV, Bouwbedrijf Doornenbal BV, Studio JK, [redacted] wordt volledig onderschreven. Toetsingskaders en onvoldoende ambities mogen niet als showstoppers gaan fungeren. De gemeente moet niet alleen regisseren maar ook partij willen zijn in Ooststellingwerf.

Reactie van de gemeente Ooststellingwerf:
Zie zienswijze 2 in zijn geheel en specifiek onderdeel 4

Aanpassingen
Geen aanpassingen

Zienswijze 4:

1. Er moet een een commissie van wijzen aangesteld worden bestaande uit mensen van bouw en woningtoezicht, gepensioneerden en onafhankelijke aannemers en uitvoerders, jongeren met een woningbehoefte en ouderen die kleiner en geclusterd willen wonen. Aannemers en projectontwikkelaars moeten hier tot nader orde buiten beschouwing gelaten worden. De commissie schrijft een enquête uit waarin concrete voorstellen worden gedaan voor woningmodellen en prijzen.

Reactie van de gemeente Ooststellingwerf:
Als gemeente hechten we er belang aan om zoveel mogelijk mensen te betrekken bij het opstellen van de woon(zorg)visie. De woon(zorg)visie is dan ook gerealiseerd met input vanuit een breed scala van belanghebbenden. Er zijn drie bijeenkomsten geweest voor bewoners uit alle dorpen. Hier hebben zowel jongeren als ouderen aan meegedaan. Ook is er een enquête uitgezet die door meer dan 400 inwoners uit Ooststellingwerf is ingevuld, waaronder ook jongeren en ouderen. In deze enquête is inwoners bijvoorbeeld gevraagd naar het type woningen dat gebouwd zou moeten worden. Daarnaast hebben panelgesprekken met marktkenners, zorgpartijen en beleidsmedewerkers plaatsgevonden. Als gemeente gaan we daarom niet mee in deze zienswijze omdat we vinden dat de input van de aangewezen groepen voldoende zijn meegenomen bij het opstellen van de woon(zorg)visie.

2. In de woon(zorg)visie moeten keuzes gemaakt worden. De keuze zou moeten zijn: de jeugd voorzien van een huis, en ouderen zoveel mogelijk de mogelijkheid bieden om hun huidige, grote, vaak gedateerde woning te verruilen voor een geclusterde woning met zorg of om te zetten in een meergeneratiewoning.

Reactie van de gemeente Ooststellingwerf:
De gemeente is het ermee eens dat het maken van keuzes belangrijk is. Ook delen wij de voorgestelde keuze om jongeren/starters zoveel mogelijk te prioriteren. Daarom hebben we in onze ambitie bij opgave 2 thema 2: Mismatch tussen vraag en aanbod opgenomen dat vooral starters en senioren de krapte op de woningmarkt in Ooststellingwerf voelen. Dit blijft niet alleen bij een constatering. Hieraan verbinden we ook een groot aantal acties voor de komende jaren. Daarom denken we als gemeente dat we binnen onze mogelijkheden alles doen om deze twee doelgroepen te bedienen. We verwijzen hiervoor naar de volgende acties in de woon(zorg)visie:

- Thema 2: zelf doen - acties 1 t/m 4
- Thema 2: samenwerking - acties 2 t/m 5
- Thema 2: beïnvloeding - acties 1 t/m 3
- Thema 3: zelf doen - acties 1 t/m 4
- Thema 3: samenwerking - acties 1 t/m 3 en 5
- Thema 3: beïnvloeding acties 1 t/m 3

3. Jongeren hebben de toekomst en zullen bij het kopen van een huis zoveel mogelijk gefaciliteerd moeten worden. Denk hierbij aan erfpachtconstructies, met als voorwaarde dat de woning de eerste 10 jaar een starterswoning blijft. Zo wordt doorstroming mogelijk gemaakt.

Reactie van de gemeente Ooststellingwerf:
De gemeente is het ermee eens dat starters gefaciliteerd moeten worden bij het vinden van een woning. Wij denken hierbij aan het inzetten van erfpachtconstructies bij het ontwikkelen op grond van de gemeente (zie thema 2: zelf doen - actie 3). We willen ons echter als gemeente niet verbinden aan één instrument. In de nota Regie op koop- en huursector die we gaan opstellen bepalen we welk instrument het best past bij onze gemeente (zie thema 2: zelf doen - actie 4). Verder verwijzen we naar de volgende acties in de woon(zorg)visie die woningen betaalbaarder moeten maken voor jongeren en/of starters:

- Thema 2: Zelf doen - acties 1, 3 en 4
- Thema 2 Samenwerking - acties 1, 2 en 5
- Thema 2 beïnvloeding - actie 1

4. Als ouderen naar een gefaciliteerde woning gaan, zou de vrijgekomen woning in eerste instantie aangeboden moeten worden aan inwoners van Ooststellingwerf. Daarnaast mogen woningen alleen voor eigen bewoning verkocht worden.

Reactie van de gemeente Ooststellingwerf:
Het doel van de woon(zorg)visie is inderdaad om de druk te verlichten voor de huishoudens die het meest in de knel komen op de woningmarkt. Wij denken daarom aan het invoeren van een opkoopbescherming zodat woningen in bepaalde gedeelten van de gemeente alleen voor eigen bewoning gebruikt kunnen worden (zie thema 2: Opgave 1 - pag. 13).

Het voorrang geven aan eigen inwoners bij het vrijkomen van een woning is lastiger te realiseren. In de huursector kan dit via een huisvestingsverordening. In de koopsector kan dit momenteel niet vanwege het ‘vrijheid van vestiging’- principe dat is verankerd in de Huisvestingswet (2014). Wel heeft het kabinet recentelijk aangekondigd dat het de Huisvestingswet wil aanpassen om direct toewijzen van koopwoningen tot de NHG grens tot op zekere hoogte mogelijk te maken. Of en hoe we deze instrumenten in gaan zetten zullen we besluiten in de nota “Regie op koop- en huursector” (Zie thema 2: Zelf doen - actie 4).

5. De prijsgrenzen die zijn gehanteerd in de Woon(zorg)visie voor betaalbare koopwoningen liggen te hoog. De grens van €355.000 is niet betaalbaar voor de doelgroep. Woningen met een prijs boven de €355.000 (30% van het programma) zijn al helemaal niet bereikbaar. De grens voor betaalbare koopwoningen zou op een maximum van €180.000 gezet moeten worden. Daarnaast kan beter worden opgenomen dat jongeren veelal in het eigen dorp willen blijven bij familie, voetbal en vrienden. Hier meer mogelijkheden bieden kan helpen bij het in stand houden van de leefbaarheid en voorzieningen.

Reactie van de gemeente Ooststellingwerf:
Bij het vaststellen van de behoefte is het van groot belang om de woonwensen en mogelijkheden van alle doelgroepen goed mee te nemen. Tijdens het woningmarktonderzoek is onderzocht wat de behoefte is in Ooststellingwerf op basis van

demografie (wie woont er nu en in de toekomst in Ooststellingwerf), woonwensen uit het WoOn 2018[1] voor de gemeente Ooststellingwerf, en daadwerkelijke verhuisbewegingen op basis van CBS microdata. Hieruit komt naar voren dat er vraag is naar woningen tot €200.000 en woningen tot ongeveer €300.000 (zie bijlage 2: p. 68).

Daarnaast zien we door het hele land dat het bouwen van woningen tot €200.000 door gestegen grond en bouwkosten binnen de gewenste kwaliteit lastig te realiseren is. Om vertraging in de woningbouw te voorkomen is de afweging gemaakt om geen specifiek percentage woningen onder de €200.000 vast te leggen in de Woon(zorg)visie. Wel geven we aan dat we als gemeente binnen het aandeel nieuwbouwwoningen onder de NHG grens (€325.000 in 2021) gaan sturen op een spreiding in de prijsklassen (zie thema 2: zelf doen - actie 1). Hierdoor wordt de realisatie van woningen met een prijs van €250.000 of lager bevorderd.

Tot slot erkennen we de noodzaak om in alle dorpen woningen toe te blijven voegen. Daarbij moet gezegd worden dat de grootste vraag in de kerndorpen (Oosterwolde, Appelscha en Haulerwijk) en Donkerbroek en Oldeberkoop zit. Daarom richten we ons hier primair op planmatige nieuwbouw. Met de overige dorpen gaan we op kleinere schaal passend bij het dorp toevoegen (zie thema 1: zelf doen - actie 3). Ook gaan we eigen initiatief hier beter faciliteren zodat jongeren die niet weg willen in hun eigen dorp kunnen blijven wonen (zie thema 2: zelf doen - actie 2; thema 2: samenwerken - actie 5 en thema 2: beïnvloeding - actie 2).

6. Bij Rikkingahof staan woonblokken leeg waar jongeren blij mee zouden kunnen staan. Sloop van deze woningen is voorkomen. Hier zal actie op ondernomen moeten worden.

Reactie van de gemeente Ooststellingwerf:
De gemeente onderschrijft dit. Wij vinden het zeer onwenselijk dat deze locatie leeg staat, helemaal in deze tijden met hoge druk op de woningmarkt. Daarbij komt dat een deel van de bewoners van Rikkingahof nu tijdelijk is gehuisvest in de aangrenzende woningen van Actium. Hierdoor houden zij reguliere huurwoningen bezet, waardoor deze niet beschikbaar zijn om een actuele marktvraag op te lossen. De gemeente is met de eigenaar (Liante) in gesprek om een spoedige invulling van deze locatie te bevorderen.

Aanpassingen
Geen aanpassingen.

Zienswijze 5:

1. Er moet een gemeentelijke woningmarktmonitor opgericht worden om doorlopend de ontwikkeling van de woningmarkt te kunnen volgen op basis van bekende plannen voor onttrekkingen en nieuwbouw en daarop tijdig te kunnen anticiperen.

Reactie van de gemeente Ooststellingwerf:
De gemeente kan zich vinden in de wens om een woningmarktmonitor op te richten. Deze wens is ook verwoord in thema 1: zelf doen - actie 5 waarin wordt aangegeven om de

[1] Het WoOn is landelijk een onderzoek naar Woonwensen dat elke 3 jaar wordt uitgevoerd door het Ministerie van Binnenlandse zaken en het Centraal bureau voor de statistiek.

woningbehoefte periodiek te monitoren. Hoe we dit exact vorm gaan geven is nog niet definitief besloten. Eén van de mogelijkheden is om aan te sluiten bij de Friese woonmonitor die momenteel wordt opgesteld door de provincie Fryslân als onderdeel van de Friese uitvoeringsagenda wonen 2021-2023.

2. Het realiseren van nieuwbouw met huren onder de aftoppingsgrenzen (€442,46 - Kwaliteitskortingsgrens; €633,25 - Aftoppingsgrens laag en €678,66 - Aftoppingsgrens hoog) staat onder druk. De gemeente moet zich in haar woon(zorg)visie uitspreken over een blijvende financiële bijdrage aan betaalbare sociale nieuwbouwwoningen.

Reactie van de gemeente Ooststellingwerf:
Het realiseren van de opgave is alleen mogelijk als alle partijen zich volledig inzetten. Hierbij wordt veel gevraagd van corporaties. Het is dan ook vanzelfsprekend dat ook wij als gemeente binnen onze mogelijkheden bijdragen aan de opgave. Hoe we dit gaan vormgeven werken we uit in de 'nota regie op koop- en huursector' (zie thema 2: zelf doen - actie 3). Ook is opgenomen in het uitvoeringsprogramma onder thema 2: zelf doen - actie 3 dat de gemeente sociale grondprijzen wil hanteren om woningen binnen de gestelde prijsgrenzen in actie 1 mogelijk te maken. Hier vallen ook sociale huurwoningen onder. De tekst op pagina 13 van de Woon(zorg)visie suggereert dat sociale grondprijzen alleen voor goedkope koop ingezet zal worden. Dit passen we aan. Tot slot blijven we ons uiteraard inspannen om de financiële obstakels voor het realiseren van sociale huurwoningen te verwijderen. Denk bijvoorbeeld aan het lobbywerk dat wij samen met de Vereniging Friese Gemeenten doen om de verhuurdersheffing af te schaffen of de acties die wij hiervoor in het verleden met een corporatie hebben ondernomen.

3. Sociale huurwoningen in het bezit van een toegelaten instelling of een particuliere investeerder zijn niet hetzelfde. Daarom is het van belang bewust stil te staan bij het verschil tussen sociale huurwoningen van corporaties en van niet-corporaties. Dit verschil zou ook opgenomen moeten worden in de periodieke monitoring.

Reactie van de gemeente Ooststellingwerf
Momenteel beschouwt de gemeente alle woningen die worden aangeboden onder de liberalisatiegrens als een sociale huurwoning. We willen daarom in het beleid geen onderscheid maken tussen sociale huurwoningen aangeboden door corporaties en sociale huurwoningen die worden aangeboden door particulieren. Dat gezegd hebbende zijn we het er mee eens dat een particuliere investeerder en een corporatie met andere doeleinden actief zijn op de woningmarkt. Dat is goed om te benoemen omdat corporatiewoningen hierdoor vaak langer beschikbaar blijven voor de doelgroep dan sociale huurwoningen die verhuurd worden door particuliere verhuurders. We passen daarom de tekst onder thema 2: opgave 1: Realiseren van voldoende betaalbare woningen in alle segmenten - paragraaf 2 (p.13) aan tot het volgende: "Naast een vraag naar betaalbare koop, blijft er de komende jaren behoefte aan sociale huurwoningen. Een sociale huurwoning kan worden aangeboden door een toegelaten instelling (corporatie) of een particuliere verhuurder. Echter de ervaring leert dat corporaties sociale huurwoningen langer in bezit houden waardoor deze woningen voor langere tijd beschikbaar blijven voor de doelgroep".

4. De corporaties hebben in eerste instantie de taak om de primaire doelgroepen met de laagste inkomens (tot en met €40.025; 2021) te huisvesten. De Woon(zorg)visie ziet een

rol voor corporaties bij het realiseren voor de opgave middenhuur. Beperk u echter niet tot de corporaties voor het toevoegen van middeldure huurwoningen en neem ook een rol op voor derden wanneer corporaties niet kunnen of willen bouwen.

Reactie van de gemeente Ooststellingwerf:
De gemeente ziet het realiseren van middenhuurwoningen in eerste instantie als taak voor marktpartijen. Echter, de praktijk leert dat marktpartijen dit niet overal kunnen of willen oppakken. Om aan deze zienswijze tegemoet te komen passen we de tekst op pagina 13 aan tot het volgende: “Voor deze groep is er behoefte aan middeldure huurwoningen (€752,33 tot €1.000). In ons programma willen we woningen in dit segment toevoegen, waarbij wij (gelet op de actuele verruiming in de Woningwet) naast marktpartijen een rol zien voor de corporaties vanuit hun duurzame verbondenheid met onze gemeente.

5. Als corporatie zouden wij graag actief betrokken zijn bij de totstandkoming van de nota ‘Regie op koop- en huursector’ (thema 2: zelf doen - actie 4)

Reactie van de gemeente Ooststellingwerf:
Als gemeente vinden wij het van belang dat elk instrumentarium dat wij inzetten goed besproken is met onze directe partners. Daarom passen we de tekst op pagina 18 aan tot het volgende: “Om tot een passend instrumentarium te komen stellen we een “nota Regie op koop- en huursector op. In deze nota leggen het definitieve instrumentarium dat wij in zullen zetten vast. Hierbij zullen we onze partners (corporaties en marktpartijen) actief betrekken”.

6. In de uitvoeringsagenda staat: “Voor de ontwikkeling van de sociale huurwoningvoorraad gaan we uit van het aantal sociale huurwoningen. Verkoop valt onder het principe nee-tenzij. De tenzij zit erin dat er eerst voldoende woningen toegevoegd moeten zijn en dat verkoop (voor lange tijd) bijdraagt aan aanbod goedkope koopwoningen voor starters (bijvoorbeeld Koopgarant). Deze zin is niet duidelijk en zou aangescherpt kunnen worden. Daarnaast kan het principe ‘nee tenzij’ in deze actie in conflict zijn met ons huidige verkoopbeleid.

Reactie van de gemeente Ooststellingwerf:
Het lijkt inderdaad dat er wat woorden zijn weggevallen uit deze zin. We passen daarom de tekst onder thema 2: samenwerking - actie 2 aan tot: “Voor de ontwikkeling van de sociale huurvoorraad gaan we uit van het *bestaande* aantal sociale huurwoningen. Verkoop valt onder het principe ‘nee-tenzij’. De tenzij zit erin dat er eerst voldoende woningen toegevoegd moeten zijn, en dat verkoop (voor lange tijd) bijdraagt aan *het* aanbod goedkope koopwoningen voor starters (bijvoorbeeld via Koopgarant).

Het doel van het principe ‘nee-tenzij’ is niet om verkoop van sociale woningen onmogelijk te maken. Enkel om ervoor te zorgen dat bij verkoop de voorraad niet krimpt tot onder de verwachte behoefte en dat bij verkoop de woningen ten goede komen aan de goedkope koopvoorraad. Wij hopen hier in samenspraak met de corporaties als onderdeel van de jaarlijkse prestatieafspraken nader invulling aan te geven (zie thema 2: samenwerking - actie 3).

7. Thema 2: zelf doen - actie 1 suggereert dat 100% van de toegevoegde sociale huurwoningen levensloopgeschikte woningen moeten zijn. Dit sluit het opnemen van grondgebonden sociale éénsgezinswoningen uit als segment in het

nieuwbouwprogramma uit. Op projectniveau moet differentiatie in producten niet op voorhand uitgesloten moeten zijn.

Reactie van de gemeente Ooststellingwerf:
Het doel van deze actie is niet om het realiseren van ééngezinswoningen in het sociale segment niet meer mogelijk te maken. Het betreft hier vooral de netto toevoeging sociaal in met name de kerndorpen (Oosterwolde, Appelscha en Haulerwijk). Door levensloopgeschiktheid hier als voorwaarde op te nemen voor alle sociale huurwoningen denken we dat we dit onnodig op slot zetten. We wijzigen daarom de tekst van thema 2: zelf doen - actie 1 als volgt: “en sturen we op het netto toevoegen van 25% (levensloopgeschikte) woningen in het sociale huursegment”.

8. In Thema 3 Organiseren van wonen en zorg wordt gesproken over de kwaliteitskortingsgrens en jongeren van 23 jaar en jonger die geen huurtoeslag kunnen krijgen als de woning een huurprijs heeft boven de kwaliteitskortingsgrens. Het gaat hierbij echter om jongeren jonger dan 23 jaar (dus tot en met 22 jaar).

Reactie van de gemeente Ooststellingwerf:
Dit is een terechte correctie. We zullen deze overnemen door aan te geven dat het hier gaat om jongeren tot 23 jaar.

9. De gemeente moet op tactisch niveau meer regie pakken om integraliteit te realiseren rond de thema’s leefbaarheid, energietransitie, veranderingen in de woningvoorraad, wonen en zorg etc. Het gezamenlijk opstellen van integrale wijkplannen/gebiedsstrategiën op tactisch niveau is hier een goed instrument voor.

Reactie van de gemeente Ooststellingwerf:
Wij onderschrijven de wens en noodzaak om meer regie te nemen. Op pagina 4 van de woon(zorg)visie geven we aan graag “een belangrijke, sturende en regisserende rol te willen spelen op de woningmarkt”.

Aanpassingen

- Onderdeel 2: tekst op p.13 van de Woon(zorg)visie aanpassen om aan te geven dat sociale grondprijzen ook voor sociale huur ingezet kunnen worden
- Onderdeel 3: Tekst op p.13 aanpassen om onderscheid te maken tussen sociale huurwoningen verhuurd door toegelaten instellingen (corporaties) en particuliere verhuurders.
- Onderdeel 4: laatste regel van de tekst in hoofdstuk 3, thema 2, opgave 1 (p.13) ‘Realiseren van voldoende betaalbare woningen in alle segmenten’ wordt aangepast zodat duidelijk wordt dat we voor zowel marktpartijen als corporaties een rol zien in de ontwikkeling van middeldure huurwoningen.
- Onderdeel 5: tekst op p. 18 aanpassen om duidelijk te maken dat de partners betrokken zullen worden bij het opstellen van de “nota Regie op koop- en huursector
- Onderdeel 6: Tekst onder thema 2: samenwerking - actie 2 (p.19) aanscherpen met “bestaande voorraad”
- Onderdeel 7: Tekst van thema 2: zelf doen - actie 1 (p.18) wijzigen zodat het realiseren van sociale ééngezinswoningen niet onmogelijk gemaakt wordt.

- Onderdeel 8: Tekst van thema 3 opgave 3 voetnoot (p. 27) aanpassen naar jongeren tot 23 jaar in plaats van jongeren (23 jaar en jonger).

Zienswijze 6:

1. De visie geeft aan dat er tot 2030 520 woningen gebouwd zullen worden. Dit kan onverstandig zijn omdat er behoefte is aan flexibiliteit. We weten uit het verleden dat prognoses over bevolkingsgroei en krimp er behoorlijk naast kunnen zitten. Momenteel is de vraag naar woningen extreem. In de toekomst kan dit veranderen. Een meer flexibel aantal zou daarom beter passen in deze visie. Er kunnen aantallen genoemd worden, maar een vaststaand aantal van 520 woningen is te star.

Reactie van de gemeente Ooststellingwerf:
Als gemeente onderschrijven we de behoefte om flexibiliteit in de planning te behouden. Tegelijkertijd zien we momenteel een grote druk op de markt. Daarom vinden we het nu van belang om op de hoge kant van de bandbreedte in te zetten, en er voor te zorgen dat we het tekort aan woningen inlopen. Dat betekent niet dat we als gemeente niet snel willen schakelen mochten er veranderingen optreden in de markt. De visie biedt hier ook ruimte voor. We hebben bijvoorbeeld opgenomen de woningbehoefte actief en periodiek te monitoren. Op basis daarvan hebben we ook de mogelijkheid de genoemde aantallen in deze visie naar boven of beneden bij te stellen mocht dit nodig zijn (zie thema 1: zelf doen - actie 5).

2. De Woon(zorg)visie stelt in thema 1: zelf doen - actie 3 dat grotere planlocaties alleen bedoeld zijn voor de kerndorpen (Oosterwolde, Appelscha en Haulerwijk) Donkerbroek en Oldeberkoop. Ook wordt de suggestie gewekt dat in de overige dorpen alleen ruimte is voor alternatieve woonvormen zoals bijvoorbeeld tiny houses. Dit is erg beperkend en niet de wens die is uitgesproken tijdens de bewonersbijeenkomst. Ook in de overige dorpen moet ruimte zijn voor planlocaties naar schaal van het dorp.

Reactie van de gemeente Ooststellingwerf:
Het is inderdaad niet de bedoeling dat er in de overige dorpen enkel alternatieve woonvormen kunnen worden gebouwd. Zoals de tekst nu staat opgeschreven kan dit inderdaad zo geïnterpreteerd worden. We vervangen daarom deze tekst door: “Naast het toevoegen van grotere planlocaties in de kerndorpen, is het belangrijk actief met de overige dorpen in gesprek te gaan over mogelijke bouwlocaties die passen bij de aard en schaal van deze dorpen. Daarnaast stimuleren we eigen initiatief. Vanuit gesprekken met bewoners komt naar voren dat er vaak al veel ideeën zijn hoe woningbouw op een creatieve manier gerealiseerd kan worden (denk aan splitsing of meergeneratiewonen). Door bewoners te informeren en te faciliteren bij het aanvragen van vergunningen en doorlopen van procedures komen we ook in deze dorpen tot maatwerk”.

Aanpassingen:

- Onderdeel 2: Thema 1: zelf doen - actie 3 aanpassen zodat het niet langer suggereert dat in de overige dorpen enkel alternatieve woonvormen gerealiseerd kunnen worden.

5. Lijst van wijzigingen

5.1. Aanpassingen n.a.v. zienswijzen

Uit de zienswijzen volgen een aantal aanpassingen.

Aanpassingen:

a. De tekst in Hoofdstuk 3, thema 2, opgave 1 (p.13) 'Realiseren van voldoende betaalbare woningen in alle segmenten, laatste zin van paragraaf 1 luidt als volgt:

> *Om te komen tot oplossingen die structureel voorzien in aanbod van goedkope koopwoningen, onderzoeken we het instrumentarium dat we als gemeente hiervoor in kunnen zetten. Naast sociale grondprijzen denken we hierbij aan maatschappelijk gebonden eigendom, opkoopbescherming (op basis van de Huivestingswet) of het instellen van een zelfbewoningsplicht.*

Dit onderdeel wordt als volgt gewijzigd:

> *Om te komen tot oplossingen die structureel voorzien in aanbod van betaalbare woningen, onderzoeken we het instrumentarium dat we als gemeente hiervoor in kunnen zetten. Naast sociale grondprijzen denken we hierbij aan maatschappelijk gebonden eigendom, opkoopbescherming (op basis van de Huivestingswet) of het instellen van een zelfbewoningsplicht.*

b. De tekst in hoofdstuk 3, thema 2, opgave 1 (p.13) 'Realiseren van voldoende betaalbare woningen in alle segmenten', laatste zin luidt als volgt:

> *In ons programma willen we woningen in dit segment toevoegen, waarbij wij (gelet op de actuele verruiming in de Woningwet) een rol zien voor de corporaties vanuit hun duurzame verbondenheid met onze gemeente.*

Dit onderdeel wordt als volgt gewijzigd:

> *In ons programma willen we woningen in dit segment toevoegen, waarbij wij (gelet op de actuele verruiming in de Woningwet) naast marktpartijen een rol zien voor de corporaties vanuit hun duurzame verbondenheid met onze gemeente.*

c. De tekst in hoofdstuk 3, thema 2, opgave 1: Realiseren van voldoende betaalbare woningen in alle segmenten (p.13) luidt als volgt:

> *Naast een vraag naar betaalbare koop, blijft er de komende jaren behoefte aan sociale huurwoningen.*

Dit onderdeel wordt als volgt gewijzigd:

> *"Naast een vraag naar betaalbare koop, blijft er de komende jaren behoefte aan sociale huurwoningen. Een sociale huurwoning kan worden aangeboden door een toegelaten instelling (corporatie) of een particuliere verhuurder. Echter de ervaring*

leert dat corporaties sociale huurwoningen langer in bezit houden waardoor deze woningen voor langere tijd beschikbaar blijven voor de doelgroep".

d. De tekst in hoofdstuk 3, thema 2, uitvoeringsprogramma - zelf doen: actie 4 (p. 18) luidt als volgt:

Om tot een passend instrumentarium te komen, stellen we een "nota Regie op koop- en huursector" op waarin we het definitieve instrumentarium vastleggen.

Dit onderdeel wordt als volgt gewijzigd:

"Om tot een passend instrumentarium te komen stellen we een "nota Regie op koop- en huursector op. In deze nota leggen we het definitieve instrumentarium dat we in zullen zetten vast. Hierbij zullen we onze partners (corporaties en marktpartijen) actief betrekken".

e. De tekst in hoofdstuk 3, thema 2, uitvoeringsprogramma - samenwerking: actie 1 (p. 18) luidt als volgt:

Voor de ontwikkeling van de sociale huurvoorraad gaan we uit van het aantal sociale huurwoningen. Verkoop valt onder het principe 'nee-tenzij'. De tenzij zit erin dat er eerst voldoende woningen toegevoegd moeten zijn, en dat verkoop (voor lange tijd) bijdraagt aan aanbod goedkope koopwoningen voor starters (bijvoorbeeld via Koopgarant).

Dit onderdeel wordt als volgt gewijzigd:

Voor de ontwikkeling van de sociale huurvoorraad gaan we uit van het bestaande aantal sociale huurwoningen. Verkoop valt onder het principe 'nee-tenzij'. De tenzij zit erin dat er eerst voldoende woningen toegevoegd moeten zijn, en dat verkoop (voor lange tijd) bijdraagt aan het aanbod goedkope koopwoningen voor starters (bijvoorbeeld via Koopgarant).

f. De tekst in hoofdstuk 3, thema 2, uitvoeringsprogramma - zelf doen: actie 1 (p.18) luidt als volgt:

Om te zorgen voor voldoende betaalbare woningen en het op gang brengen van doorstroming, nemen we een regisserende rol bij nieuwbouw en sturen op het toevoegen van 25% levensloopgeschikte woningen in het sociale huursegment

Dit onderdeel wordt als volgt gewijzigd:

Om te zorgen voor voldoende betaalbare woningen en het op gang brengen van doorstroming, nemen we een regisserende rol bij nieuwbouw en sturen we op het netto toevoegen van 25% (levensloopgeschikte) woningen in het sociale huursegment".

g. De tekst in hoofdstuk 4, thema 3, opgave 3 voetnoot (p.27.) luidt als volgt:

Voor jongeren met een laag inkomen is een huurprijs boven de kwaliteitskortingsgrens te hoog. Jongeren (23 jaar en jonger) die een (zelfstandige) woning betrekken met een huur boven de kwaliteitskortingsgrens, kunnen géén huurtoeslag krijgen.

Dit onderdeel wordt als volgt gewijzigd:

Voor jongeren met een laag inkomen is een huurprijs boven de kwaliteitskortingsgrens te hoog. Jongeren tot 23 jaar die een (zelfstandige) woning betrekken met een huur boven de kwaliteitskortingsgrens, kunnen géén huurtoeslag krijgen.

h. De tekst in hoofdstuk 2, thema 1, uitvoeringsprogramma - zelf doen: actie 3 (p. 10) luidt als volgt:

Naast het toevoegen van grotere planlocaties in de kerndorpen, is het belangrijk actief met de overige dorpen in gesprek te gaan over mogelijke bouwlocaties die passen bij de aard en schaal van deze dorpen. Vanuit gesprekken met bewoners komt naar voren dat er vaak al veel ideeën zijn hoe woningbouw op een creatieve manier gerealiseerd kan worden (denk aan splitsing of een tiny house in een achtertuin). We stimuleren dit eigen initiatief door bewoners te informeren en te faciliteren bij het aanvragen van vergunningen en doorlopen van procedures. Zo komen we in de dorpen tot maatwerk.

Dit onderdeel wordt als volgt gewijzigd:

Naast het toevoegen van grotere planlocaties in de kerndorpen, is het belangrijk actief met de overige dorpen in gesprek te gaan over mogelijke bouwlocaties die passen bij de aard en schaal van deze dorpen. Daarnaast stimuleren we eigen initiatief. Vanuit gesprekken met bewoners komt naar voren dat er vaak al veel ideeën zijn hoe woningbouw op een creatieve manier gerealiseerd kan worden (denk aan splitsing of meergeneratiewonen). Door bewoners te informeren en te faciliteren bij het aanvragen van vergunningen en doorlopen van procedures komen we ook in deze dorpen tot maatwerk.

5.2. Ambtshalve wijziging

Er zijn een aantal ambtshalve wijzigingen:

a. De tekst onder uitvoeringsagenda thema 2, zelf doen maatregelen 2 (p.18) luidt als volgt:

We actualiseren het toetsingskader woningbouw om het levensloopgeschikter te maken voor initiatiefnemers en aan te laten sluiten op deze visie zodat we actiever op gewenste projecten kunnen sturen en eigen initiatieven uit de dorpen kunnen promoten.

Dit onderdeel wordt als volgt gewijzigd:

We vervangen het afwegingskader woningbouw door het toetsingskader in bijlage 1 om het werkbaarder te maken voor initiatiefnemers en aan te laten sluiten op deze

visie zodat we actiever op gewenste projecten kunnen sturen en eigen initiatieven uit de dorpen kunnen promoten.

Hiermee wordt een foutieve omschrijving verbeterd en verduidelijkt

b. De tekst onder bijlage 1, paragraaf 2 ‘kwalitatieve toets’ (p.39) luidt als volgt:

Om een stapeling van eisen te voorkomen en het tempo van de woningbouw op peil te houden maken we onderscheid tussen eisen en wensen. Op het gebied van eisen moet een project voldoen aan de kaders om actieve medewerking te krijgen van de gemeente. OP het gebied van wensen geven we onze voorkeuren aan, om te komen tot woningbouwplannen die het best aansluiten op de gemeentelijke behoefte en visie.

Dit onderdeel wordt als volgt gewijzigd:

Om een stapeling van eisen te voorkomen en het tempo van de woningbouw op peil te houden maken we onderscheid tussen ambities en overige aspecten. Op het gebied van ambities moet een project voldoen aan de kaders om actieve medewerking te krijgen van de gemeente. Op het gebied van overige aspecten geven we onze voorkeuren aan, om te komen tot woningbouwplannen die het best aansluiten op de gemeentelijke behoefte en visie.

Hiermee sluit de toelichting beter aan op het toetsingskader (de tabel op de daaropvolgende pagina).

c. De zin in de introductietekst onder Hoofdstuk 3, thema 2 ‘mismatch tussen vraag en aanbod’ (p.12) luidt als volgt:

Toch vinden mensen van elders vinden in onze gemeente nog altijd een woning met een relatief gunstige prijs-kwaliteitverhouding. Voor mensen met een laag inkomen uit Ooststellingwerf betekent dit dat deze woningen voor hen te duur worden.

Deze zin wordt als volgt gewijzigd:

Toch vinden mensen van elders in onze gemeente nog altijd een woning met een relatief gunstige prijs-kwaliteitverhouding. Voor mensen met een laag inkomen uit Ooststellingwerf betekenen stijgende woningprijzen dat deze woningen voor hen te duur worden.

Hiermee wordt een slecht lopende zin verbeterd en een zin verduidelijkt.

d. Figuur 51 in bijlage 2: Woningmarktonderzoek (p.74) mist het aanbod van Phusis in Oosterwolde (17 woningen).

Deze tabel zal worden aangepast door deze woningen toe te voegen. Zo wordt het aanbod compleet in beeld gebracht.

6. Bijlagen

Gedurende de periode van terinzagelegging zijn 6 zienswijzen ontvangen. Daar waar het zienswijzen van inwoners betreft zijn deze geanonimiseerd en hierna op datum van binnenkomst opgenomen.

Bijlage 1. Zienswijze Onafhankelijke Seniorenvereniging Ooststellingwerf (OSO)

Onafhankelijke Seniorenvereniging Ooststellingwerf

Secretariaat OSO:
Breikom 1 8431 BM Oosterwolde
Telefoon: 0516 51 26 00
Email: info@os-ooststellingwerf.nl
Website: www.os-ooststellingwerf.nl

Aan: Het College van Burgemeester en Wethouders en
de Leden der Raad van de Gemeente Ooststellingwerf

Van: Bestuur Onafhankelijke Seniorenvereniging Ooststellingwerf

Betreft: Reactie op concept Woon(zorg)Visie 2022-2026 (d.d. 18 oktober 2021)

Datum: 18 november 2021

De concept Woon(zorg)visie 2022-2026 van de gemeente Ooststellingwerf schetst een stevige (ver)bouw en herinrichtingsopdracht voor de komende jaren die nogal verschilt van het beleid dat de afgelopen jaren gevolgd is.

De Onafhankelijk Seniorenvereniging Ooststellingwerf (OSO) herkent de noodzaak van deze koerswijziging en is in grote lijnen positief over de in de Woon(zorg)visie beschreven analyse en daarop geformuleerde beleidskaders en opdrachten. Maar de OSO heeft nog wel een aantal vragen en opmerkingen die hieronder met **dik gedrukte letters** zijn aangegeven.

In onze reactie op de Woon(zorg)visie reageren we eerst op de woonaspecten en daarna op enkele zorgthema's.

De afgelopen jaren heeft de OSO consequent aangedrongen op meer aandacht voor de woon- en zorgvragen van de groeiende groep ouderen. De OSO is dan ook verheugd met de expliciete aandacht voor ouderen in de concept visie. Maar de OSO is daarnaast ook blij met de specifieke aandacht voor de starters. De OSO realiseert zich namelijk dat een gezonde samenleving gebaat is bij een evenwichtige demografische en sociale samenstelling van de wijken en dorpen van Ooststellingwerf.

De OSO verwacht dat de gemeente een proactieve regierol op zich zal nemen bij het vertalen van de Beleidsvisie naar de uiteindelijke verwezenlijking. Dit om te voorkomen dat het in de toekomst ter beschikking komende bouwquotum geleidelijke ingevuld gaan worden met projecten op louter commerciële gronden. Hier ligt het gevaar van suboptimale oplossingen om de hoek.

De OSO vraagt zich in dit kader af of er op de kaart van de gemeente al gebieden geoormerkt zijn? En welke visie het college heeft op de verhouding van doorstroom en instroom? Wat zou een ideale verhouding zijn en hoe gaat dit bereikt worden?

De OSO realiseert zich dat de uiteindelijke vraag naar de verschillende soorten van woonruimte moeilijk te voorspellen is. **Daarom willen we vooral pleiten voor flexibele aanpak en ruimte voor experimenten zoals Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).** Sommige CPO-initiatieven waarbij jong en oud gezamenlijk onder één dak wonen kunnen bijvoorbeeld leiden tot een bevordering van de onderlinge gemeenschapszin (zie bijvoorbeeld Vledder of Berltsum/Waadhoeke).

In de Visie wordt gesproken over erfpachtoplossingen voor starters. **Is de gemeente ook bereid om bijvoorbeeld woonmengvormen CPO-initiatieven (zoals Knarrenhoven) op die manier te ondersteunen?**

De OSO vraagt in dat kader of de gemeente heeft nagegaan wat er voor nationale subsidies beschikbaar zijn voor bijzonder projecten en bouw- en zorgexperimenten? En is de gemeente bereid ruimte te geven aan dergelijke experimenten? (Zie rijksbegroting 2019)

De OSO heeft verder nog een aantal specifieke vragen:

1. **Hoeveel woningen en appartementen in de gemeente zijn specifiek voor de ouderen bestemd?**
2. **Hoeveel van deze woningen en appartementen worden inderdaad door ouderen bewoond?**
3. **In hoeverre voldoen die woningen aan de minimale eisen voor senioren huisvesting zoals geformuleerd in de Woonzorgatlas 2017 (is er mogelijk sprake van een achterstand)?**
4. **In de concept Visie wordt gesproken over een verhuisteam dat ouderen kan helpen de stap te maken naar een passender woning.**
    a. **Is zo'n team er al?**
    b. **Waar bestaat die ondersteuning uit (is dat financiële en/of fysieke ondersteuning)?**
    c. **Welke rol speelt het WMO-gebiedsteam hierbij?**

Als we het over Zorg voor ouderen in Ooststellingwerf en dan met name Oosterwolde hebben kunnen we niet om de positie van Rikkingahof heen.

Rikkingahof was en is nog steeds een begrip in Oosterwolde. Gestart als een gemeentelijk bejaardenhuis is het inmiddels een onderdeel van de Zorggroep Liante geworden. Waar het vroeger gezien werd als één woonfaciliteit voor ouderen die binnen konden komen met verschillende zorgzwaarte vragen is het noodgedwongen verworden tot een "gesplitste" faciliteit bestaande uit een verpleeghuis en een groep van "losstaande" seniorenwoningen. Vroeger heette die laatste ook wel aanleunwoningen waarbij de mensen uit die woningen konden "meeliften" op de verzorghuisfaciliteiten. De afgelopen jaren zijn die bewoners van de vroegere aanleunwoningen eigenlijk aan hun lot overgelaten. De gezamenlijke faciliteiten voor sociale interactie (ook met de mensen uit de eigen wijk) zijn namelijk afgesloten. En de meeste op welzijn gerichte ondersteuning is helaas ook afgebouwd.

Waarom dit weer oprakelen? De casus Rikkingahof illustreert dat er een schakel ontbreekt tussen geheel zelfstandig wonen, waarbij men de volledige regie kan nemen voor de eigen zorg en welzijn, en de levensfase waarop men het leven toe moet vertrouwen aan een verpleeghuis organisatie.

Dit is een onderwerp waarover ook in de Woon(zorg)visie gesproken wordt. Hier wordt het plan gelanceerd om met een zorgpartij prestatieafspraken te maken voor welzijnsdiensten, ontmoeting en het voorkomen van eenzaamheid.

De OSO vindt dit een heel belangrijk aspect. **De OSO dringt erop aan hier zo spoedig mogelijk vorm en inhoud aan te geven en stelt voor om hierbij vooral te kijken naar al bestaande gebouwen en faciliteiten.** De OSO is van mening dat we hier dus niet mee moeten wachten tot er nieuwe faciliteiten (de hardware) gebouwd zijn maar begin morgen met het bouwen aan het sociale fundament hiervoor (de software).

Verder vindt de OSO dat er in Ooststellingwerf, naast de z.g. "huisartsenbedden" behoefte is aan lokale logeer faciliteiten die ook ingezet kunnen worden bij (lichte) revalidatie of terminale zorg, en verzoekt daar in de Woon(zorg)visie meer aandacht aan te besteden.

Afrondend wil het bestuur van de OSO nogmaals benadrukken dat zij de concept Woon(zorg)visie een goede stap vindt in de juiste richting.
De OSO wil graag betrokken worden bij het vertalen van dit beleidsdocument naar een actieplan met duidelijke prioriteiten.

Namens het bestuur van de Onafhankelijke Seniorenvereniging Ooststellingwerf (OSO)

[redacted]

Bijlage 2. Zienswijze Bouwbedrijf Buiteveld e.a. (incl. bijlagen)

De Raad van de
Gemeente Ooststellingwerf
Postbus 38
8430 AA Oosterwolde

Oosterwolde, 24 november 2021

Betreft: zienswijze op de concept-woon(zorg) visie Ooststellingwerf
zaaknummer 008598020.

Geachte raadsleden,

Hierbij doen wij u onze zienswijze toekomen namens een drietal bouwbedrijven uit de gemeente Ooststellingwerf, Studio JK en [redacted].

De concept- visie van de gemeente Ooststellingwerf heeft veel te weinig ambitie. Het is heel erg betuttelend en helaas gericht om de sociale achterstand te handhaven en niet te verbeteren.
De visie leest als dat de gemeente geen bouwgronden meer wil ontwikkelen maar alleen maar wil regisseren (toetsen), dit blijkt overduidelijk uit het opgestelde toetsingskader.
De bedragen genoemd in het toetsingskader zijn niet reëel en de bouwpercentages zijn dwingend en niet flexibel. Dit zal er toe leiden dat de noodzakelijke doorstroming en vernieuwing van het woningbestand niet of in ieder geval onvoldoende tot stand zal komen in Ooststellingwerf.

De visie leest als dat het is opgelegd, een "moetje". Het is niet geschreven als een proactief stuk waarin de Gemeente het initiatief neemt. Het opstellen van deze nieuwe visie is DE KANS om ambitie en visie te tonen en het behoudende te laten varen.
Onze dringende oproep is dan ook: Ga voor een vitale samenleving in Ooststellingwerf.

Bij de zienswijze zijn de volgende bijlagen toegevoegd:

- bijlage 1; de mailwisseling [redacted] met [redacted].
  Dit is om te onderstrepen dat bij deze uitgebreide concept-visie een samenvatting en conclusie noodzakelijk is.

- bijlage 2 ; recente zoekopdrachten Funda (bijlagen 2a, 2b en 2c ; uitdraaien van resp. Oosterwolde, Appelscha en Haulerwijk).
  Dit om aan te geven dat deze recente zoekopdrachten afwijken van de uitgangspunten in uw concept- visie?

- bijlage 3; woningbouwlocaties (De Langekamp en Rikkingahof te Oosterwolde en locatie Hut te Haulerwijk).
  Dit om aan te geven dat genoemde woningbouwplannen erg beperkt kunnen worden in de kans van slagen a.g.v. het door de gemeente beoogde toetsingskader. Hierbij willen we benoemen dat het plannen betreft waarbij Bouwbedrijf Buiteveld betrokken is, maar
  dat er binnen de gemeente natuurlijk meer van dergelijke initiatieven zijn.
  Voor de Langekamp is reeds een principeverzoek ingediend. In de directe omgeving ligt echter ook nog gemeentegrond, dat al vele jaren op een woningbouw ontwikkeling wacht.

Inspirerend is een initiatief als Rikkingahof; het plan heeft betrekking op de huidige locatie Rikkingahof (leegstand gedeelte), de 2 voormalige voetbalvelden van de Griffioen , de oude afgeschreven sportkantine ,oude aula en het parkeerterrein tegenover Rikkingahof (en als het mogelijk is ook de oude panden van drukkerij van der Meer).
Kortom oude leegstaande gebouwen in ruilen voor een nieuwe vitale woonomgeving. Op deze wijze creëer je een complete upgrading van dit gebied.

- bijlage 4; woningbouwlocatie Donkerbroek; hier heeft Studio JK een principeverzoek ingediend voor de bouw van starterswoningen aan de Schoolstraat. De memo voor het principeverzoek, het schetsontwerp en de reactie van de gemeente / Taskforce is bijgesloten.

Voor dit laatste plan lijkt het gezien de huidige markt, de vraag in de woningmarkt en de wensen van de gemeente, dat er sprake is van laaghangend fruit. Toch wordt het plan, nadat het eerst met open armen ontvangen is, op het moment dat het principeverzoek wordt ingediend, door de Taskforce op hold gezet. Onbegrijpelijk en vertragend zoals voorspeld in onze zienswijze.

Voor al deze initiatieven hebben we wel een gemeente nodig met ambitie. Ambitie die zij uitstraalt in haar woon(zorg)visie. Geen toetsingskaders die ongewild als showstoppers gaan optreden. Een gemeente die niet alleen wil regisseren, maar partij wil zijn in deze voor Ooststellingwerf zo belangrijke ontwikkelingen.

Namens,
Bouwbedrijf Doornenbal BV
Bouwgroep De Jong BV
Studio JK [redacted]
[redacted]
Bouwbedrijf Buiteveld BV

Met vriendelijke groet,

[redacted]

OOSTST3LLINGW3RF

Gemeente Ooststellingwerf
Ontvangstdatum
[redacted]

De Raad van de
Gemeente Ooststellingwerf
Postbus 38
8430 AA Oosterwolde

[redacted]

Betreft: zienswijze op de concept-woon(zorg) visie Ooststellingwerf
zaaknummer 008598020.

Geachte raadsleden,

Wij schrijven u onze gezamenlijke zienswijze (opmerkingen en vragen) op de concept woon(zorg-) visie.
Deze zienswijze wordt u aangedragen door:

- [redacted] Bouwbedrijf Buiteveld BV.
- [redacted] Bouwgroep De Jong BV.
- [redacted] Bouwbedrijf Doornenbal BV.
- Studio JK [redacted]
- [redacted]

Na het lezen van de concept –woon(zorg) visie is ons positieve gevoel (wat we hadden gekregen vanuit de sessies in de klankbordgroep) verdwenen.

Deze visie heeft veel te weinig ambitie. Het is heel erg betuttelend en helaas gericht om de sociale achterstand te handhaven en niet te verbeteren.
De visie leest als dat de gemeente geen bouwgronden meer wil ontwikkelen maar alleen maar wil regisseren (toetsen), dit blijkt overduidelijk uit het opgestelde toetsingskader.

De bedragen genoemd in het toetsingskader zijn niet reëel en de bouwpercentages zijn dwingend en niet flexibel. Dit zal er toe leiden dat de noodzakelijke doorstroming en vernieuwing van het woningbestand niet of in ieder geval onvoldoende tot stand zal komen in Ooststellingwerf.

De visie leest als dat het is opgelegd, een "moetje". Het is niet geschreven als een proactief stuk waarin de Gemeente het initiatief neemt. Het opstellen van deze nieuwe visie is DE KANS om ambitie en visie te tonen en het behoudende te laten varen.
Onze dringende oproep is dan ook: Ga voor een vitale samenleving in Ooststellingwerf.

Onze zienswijze bestaat uit 2 gedeelten namelijk:

- 1ste gedeelte: algemene opmerkingen.
- 2de gedeelte: inhoudelijk opmerkingen per onderdeel.

DEEL 1: Algemene opmerkingen over de concept-woon(zorg) visie Ooststellingwerf:

1. Er dient een duidelijke samenvatting en een conclusie toegevoegd te worden aan dit concept. Het rapport is te breed, onsamenhangend en niet eenduidig.
   Door deze toevoegingen krijg je een duidelijk beeld waar de ambitie, doelen en de aandachtpunten liggen van de gemeente. Dit geeft ook een beeld waar deze niet liggen.
   Zie hiervoor ook bijgevoegde mailwisseling dd. [redacted] van en met [redacted]

2. Het ambitieniveau is laag. De visie kenmerkt zich inhoudelijk als behoudend, voorzichtig en absoluut niet vooruitstrevend. De visie getuigt niet van wilskracht en ondernemingszin. Het is eerder een reactief gevolg van het laat onderkennen van de veranderende markt in combinatie van het gevolg van een jarenlang inspelen op een ontmoedigend beleid m.b.t. wonen en ontwikkelingen binnen de gemeente.
   De concept visie leest nu als een "moetje": er moet in 2022 een nieuwe visie liggen.

   In deze visie wordt te weinig ingezet op een meer vitale samenleving in Ooststellingwerf, waarbij alle leeftijdsgroepen deel van uit maken (jongeren, middengroepen en ouderen). Ooststellingwerf heeft nu een onevenwichtige samenstelling van de bevolkingsopbouw. Doorbreek deze opbouw / trend.
   Er dient meer de focus op de jongeren en de middengroepen gericht te worden. Hierdoor komt er een evenwichtiger bevolkingsopbouw en dus ook een gezondere bevolkingsopbouw.

3. Er is nu een grote zorgvraag onder bijna alle leeftijdsgroepen: ook deze trend moet doorbroken worden.
   Er dient ingezet te worden op een vitale samenleving; hier maken alle inwoners van Ooststellingwerf deel vanuit. Kortom, niet alleen focussen op de ouderen of mensen met een zorgvraag of jongeren met een beperkt inkomen.
   Geef mensen zonder zorgvraag en jongeren zonder een beperkt inkomen en gezinnen die een goede boterham verdienen ook ruimschoots de mogelijkheid om hier te wonen.

4. De visie zit vol onnodige beperkingen welke niet zullen bijdragen tot een vlotte uitvoering van deze visie:
   - Dwingende percentages voor de typen te bouwen woningen zijn ongewenst.
   - Prijsklassen zijn niet reëel.

   Laat veel meer vrij of geef een brede range aan:
   - Het percentage koopwoningen boven € 300.000.
     Het percentage van 35% voor de sociale woningbouw is te knellend.
   - Het toetsingskader is niet reëel. Als dit toetsingskader wordt gehandhaafd dan gaat de woningbouw de komende 10 jaar in Ooststellingwerf op slot.

Het lijkt ons niet de bedoeling van deze visie om de sociaal zwakke status van Ooststellingwerf te behouden of te vergroten.

Als je doorstroming wilt creëren is het bedienen van de bovenkant van de markt een onmisbare schakel.
Aanbeveling; kijk naar de nieuwbouwplannen en het prijsniveau van de omliggende gemeenten; Weststellingwerf, Heerenveen, Opsterland, Westerkwartier, Westerveld, Midden-Drenthe en Noordenveld.

5. In de concept visie staat vermeld dat de gemeente een belangrijke sturende en regisserende rol wil. Hierbij stelt de gemeente echter veel beperkingen en randvoorwaarden.
   De gemeente gaat zelf geen bouwgrond voor woningbouw meer ontwikkelen?
   Dit blijkt niet duidelijk uit deze visie.
   De gemeente ziet de inwoners, corporaties, bouwbedrijven en ontwikkelaars als primaire investeerders. Volgens ons dient de gemeente juist de primaire investeerder te zijn. Met de geformuleerde beperkingen in deze visie zal het moeilijk zijn investeerders te vinden.

6. De visie is erg gericht op eigen bewoners en veel minder op het aantrekken van nieuwe bewoners welke hier werken, consumeren en leven.
   Het aantal van 520 woningen getuigt niet van een groei- en ontwikkelambitie.
   Het aantal van 520 is "pappen en nathouden". De vraag naar woningen is veel hoger.
   Ons advies is ga voor minimaal 1000 en liefst 1500 nieuwe woningen.
   Nieuwe woningen zorgen voor een natuurlijke verduurzaming van het woningbezit.
   Dit geldt tevens voor de bestaande woningvoorraad als resultaat van de doorstroming.
   Ervaring leert dat nieuwe eigenaren gaan verbeteren en verduurzamen.

   Daarnaast is de gemeente in zijn concept-visie te bescheiden in de kansen welke samengaan met de ontwikkelingen van het bedrijfsleven binnen haar eigen gemeentegrenzen. Naast het Biosintrum zijn er veel bedrijven die een flinke groei doormaken en hiervoor hoger opgeleid personeel nodig hebben. Deze werknemers "van buiten" en hun gezinnen moeten in de eigen gemeente kunnen wonen.
   Appelscha wil zich toeristisch op een hoger niveau etaleren; ook dat verdient een positiever aanpak om draagvlak te creëren gedurende het hele jaar.

7. In de visie wordt een beeld gecreëerd dat de hoge huizenprijs oorzaak is dat mensen moeilijk een woning kunnen vinden / betalen.
   Als de gemeente bouwlocaties had dan waren deze zonder problemen ontwikkeld.
   Niet de hoge prijs maar het niet hebben van bouwlocaties is de oorzaak.

Het niet hebben van bouwlocaties is nu al jaren bij gemeente bekend en onderkend. Gaat de gemeente locaties ontwikkelen of wacht ze eerst op deze visie en daarna op de input van de taskforce groep?
Als deze weg wordt gevolgd dan zal het nog jaren duren voordat er nieuwe locaties zijn ontwikkeld en woningbouw kan worden gerealiseerd.
Zet in op het versnellen van ontwikkellocaties.

8. Er ontbreekt een heldere tijdsplanning in deze concept visie. Voeg een tijdsplanning toe waaruit duidelijk blijkt hoe de invulling van deze visie in tijd wordt ingevuld.

9. In de bijlagen zijn mogelijke woningbouwplannen toegevoegd. Bedoeling is om concreet mogelijke plannen te tonen, waarbij het belang van een goed ingerichte woonvisie (met flexibiliteit in het toetsingskader) inzichtelijk wordt. Een te strak toetsingskader kan ongewild als showstopper fungeren en ambitie in de weg staan.

DEEL 2 – inhoudelijke opmerkingen c.q. vragen

Nr.	Pag.		Opmerking/vraag
1	2-1	Inleiding	De huizenprijzen zijn niet de oorzaak van het woningtekort: er is in Ooststellingwerf geen aanbod van woningen. Er zijn geen bouwlocaties! De huizen welke worden aangeboden worden allemaal verkocht.
2	3-1	Inleiding	Wat is het karakter van Ooststellingwerf?
3	3-2	Inleiding	Stap 2: woningmarkt onderzoek is beperkt opgezet: hierin hadden ook andere partijen dan alleen huurders en corporaties betrokken moeten worden. Denk aan particulieren binnen en buiten de gemeente die wel kunnen kopen, ondernemers etc. De gehanteerde prijzen zijn niet reëel.
3	3-3	Wonen centraal	De regio biedt aan dat er 45.000 woningen mogen worden gebouwd. Neem hiervan 1 a 1,5 % extra mee. Inzetten op groei zal alle onderdelen van de gemeente goed doen.
4	4-4	Prioriteiten	De gemeente wil een belangrijke sturende, regisserende en toetsende rol vervullen. De hierbij gestelde kaders zullen belemmerend zijn om de woningbouw op gang te krijgen. De gemeente moet een proactieve ontwikkelende gemeente zijn, die bouwgrond verzorgd, buiten de huidige kaders denkt en durft.
5	4-5	Prioriteiten	Wat wordt bedoeld met versnelling van de woningbouwopgave? Hoe wordt er ingespeeld op vraag vanuit de dorpen. En elders? Wat wordt hiermee bedoeld.
6	4-6	Prioriteiten	De prijzen zijn niet de oorzaak van het woning tekort maar het niet kunnen aanbieden van woningen. Er wordt in de visie veel nadruk gelegd op lage inkomens en de lage sociale economische status van de inwoners van Ooststellingwerf. Er wordt te weinig aandacht gegeven in deze visie aan de midden en bovenkant van de markt. Doorstroming is heel erg belangrijk. Creëer daarom ook woningaanbod in het midden en hoger woning segment. Hierdoor zal de lage sociaaleconomisch status van de inwoners van Ooststellingwerf verbeteren.
7	4-5	Prioriteiten	Hoe wordt er meegewerkt aan leefbare omgeving en verduurzaamde woningen?

8	5-1	Onze rol	De gemeente ziet de inwoners, corporaties en bouwbedrijven als de primaire investeerders. De gemeente dient juist de primaire investeerder te zijn! De gemeente kijkt toe (als een schoolmeester)en kijkt of de plannen voldoen aan het toetsingskader.
9	5-2	Actiegericht	De woonvisie is bedoeld om actiegericht met concrete opgaven te zijn. Dit kan alleen als de gemeente zelf primair de acties op zich neemt, c.q. het voortouw neemt m.b.t. ontwikkelingen. De woonvisie is nu geschreven vanuit een "afwachtende houding"... men wacht op de partijen benoemd bij punt 5. Wanneer vindt de uitvoering plaats- tijdschema toevoegen.
10	7-17	Ambitie	Zie punt 3. Hoe komt men op 520 stuks? Dit getuigt niet van groei- en ontwikkelambitie. De vraag en de behoefte (en de mogelijkheden) liggen vele malen hoger dan dit aantal. Ook gelet op de mogelijkheid vanuit de Regio. Ga voor 1000 a 1500 woningen. 520 is pappen en nathouden. Door nieuwbouw zet je ook grote stappen in de verduurzaming van het woningbestand in de gemeente.
11	8-1	Groeien naar capaciteit	Inzetten op versnelling van de ontwikkellocaties. Welke dan en hoe dan? Direct wordt er weer een voorzichtigheid naar voren gebracht "conjunctuurgevoeligheid", hierdoor angst en twijfel. Dit zal niet helpen de ambitie handen en voeten te geven.
12	8-2	Groeien naar capaciteit	Wat zijn nieuwe woonmilieus?
13	9-1	Groeien naar capaciteit	De wensen van de dorpen zijn tijdens de jaarlijkse gesprekken met dorpsbelangen en bewoners toch al lang bekend. Wil de gemeente deze wensen faciliteren? Zo ja: uitvoeren Nee: dan geen geld en tijd hierin insteken, maak de dorpen niet blij met een dode mus. Ga voor een JA. Het toetsingskader is niet reëel en zal belemmerd werken.
14	10-1	Uitvoeringsagenda thema 1	Zie hiervoor ook punt 10. Er ligt bij de gemeente al jaren een plan voor uitbreiding bij de Lange Kamp in Oosterwolde (kleine en uitgebreide versie). Waarom ligt dit plan nog steeds in de lade?
15	10-2	Uitvoeringsagenda thema 1	Tijdens deze woonsessies zijn ook via de enquête uitbreidingslocaties opgegeven. De inventarisatie moet nog worden opgestart? Dat kan toch niet waar zijn? Taskforce woningbouw klinkt stoer maar wordt dat niet een bestuurlijk onderonsje waarbij kostbare tijd verloren gaat?

16	10-3	Uitvoeringsagenda thema 1	Zie punt 13. Splitsing en Tiny houses: mogelijkheden binnen bestemmingsplannen, beeldkwaliteitsplannen en andere vergunningsbehoeftige plannen dienen dan verruimd te worden. Alleen stimulatie, informatie en faciliteren bij het aanvragen zal niet leiden tot daadwerkelijke bouw.
17	10-4	Uitvoeringsagenda thema 1	Toetsingskader is niet reëel. Bijgevoegd in de bijlage 2 uitbreidingsplannen. Graag deze plannen toetsen met de nieuwe kaders op haalbaarheid.
18	11-1	Uitvoeringsagenda thema 1	Alleen afspraken maken met corporaties en huurders zal niet voldoende zijn en is te selectief m.b.t. het uit te voeren beleid.
19	12-1	Realiseren van voldoende woningen ...	Als een woning niet betaalbaar is wordt een woning niet gebouwd en dus niet verkocht. De gehele visie is doorspekt met termen als betaalbaar, goedkoop. Er is in Ooststellingwerf gebrek aan alle typen woningen Huur, sociale huur, koop (vrijstaand of geclusterd, senioren.... Door een bouwbeleid met ambitie zal dit ook de inkomensopbouw van Ooststellingwerf verhogen. Uit de zoekopdrachten (bijgevoegd) van Funda zoeken mensen juist in het duurdere prijssegment.
20	13-1	Realiseren van voldoende woningen ...	Welke woonkwaliteit is men in Ooststellingwerf gewend? Concept visie sluit qua koopsommen niet aan op huidige bouwkosten. Houtskeletbouw is zeker niet voordeliger dan andere bouwmethoden. Prefab woningen zijn deze goedkoper dan andere bouwmethoden. Wat zijn sociale grondprijzen? Betekent dit dat de gemeente dan lage grondprijzen gaat aanbieden? Wellicht goed om dat dan ook zo te omschrijven. Opkoopbescherming / zelfbewoning is dit geen belemmering in het tot stand brengen van de noodzakelijke woning uitbreiding. Het is Ooststellingwerf en niet Amsterdam!
21	13-2	Realiseren van voldoende woningen ...Corporaties	Zie punt 19. Is er ook onderzocht of de corporaties wel willen investeren in de dorpen van Ooststellingwerf? Of is dit een ambitie die de gemeente verwacht c.q. zelf voor ogen heeft. De corporaties hebben in het verleden duidelijk aangegeven niet meer te willen investeren in nieuwbouw. WoonFriesland in geen enkel dorp in Ooststellingwerf. Actium misschien nog in Oosterwolde?
22	13-3	Realiseren van voldoende woningen	Probleem is niet het niet kunnen betalen maar dat er geen aanbod is van woningen. Alle huizen welke worden aangeboden zijn super snel verkocht. Zie punt 19.

23	14-1	Realiseren van voldoende woningen	Zie punt 22. Doorstroming stagneert omdat er geen aanbod is.
24	14-2	Realiseren van voldoende woningen Balans	??? tot de NHG grens? Wie gaat zorgdragen voor de sociale huur? Heel erg beperkend. Het realisme m.b.t. de huidige bouwkosten / stichtingskosten ontbreekt. Een plan als een herontwikkeling kan niet alleen bestaan uit goedkope woningen, zonder dat er (in de gesloten business case) sprake is van een compensatie vanuit duurdere koopwoningen. Ingeval een marktpartij ook de infra, sanering etc. moet bekostigen, dan dient er een gezonde stichtingskostenopzet mogelijk zijn.
25	14-3	Realiseren van voldoende woningen flexibel	Tijdelijk bouwen van Tiny huizen is niet reëel. De stichtingskosten zullen onevenredig hoog zijn. Voorkom problemen zoals in Read. Verwachtingspatroon voor starters welke absoluut niet aansluit bij de werkelijkheid.
26	15-1	Realiseren van voldoende woningen Specifieke aandachtgroepen	De genoemde specifieke aandachtgroepen zullen (kunnen) ervoor zorgen dat de druk op beschikbare woningen nog groter wordt dan al de huidige druk. Creëren van woningen in alle segmenten is van groot belang om de druk te verminderen.
27	18-1	Uitvoeringsagenda thema 2	Wie moet de woningen in het sociale woonsegment realiseren? De gehanteerde prijzen en percentages kunnen belemmerend werken in de ontwikkeling.
28	18-2	Uitvoeringsagenda thema 2	Wat wordt hiermee bedoeld.? Gestelde prijsgrenzen zijn deze leidend? Sociale grondprijzen? zijn de grondprijzen dan de sluitpost om binnen de gestelde prijsgrenzen te blijven. Erfpachtconstructies is het dan ook mogelijk om een bankfinanciering te krijgen.
29	18-3	Uitvoeringsagenda thema 2	Complete waanzin. We mogen blij zijn als wij investeerders vinden. Het lijkt wel dat Ooststellingwerf een deelgemeente is van Amsterdam.
30	19-1	Uitvoeringsagenda thema 2 samenwerking	Voor het verder ontwikkelen van sociale huurwoningen moet de gemeente actief meewerken aan een ontheffingsverzoek. Voor de sociale woningbouw is Actium voor Ooststellingwerf van levensbelang.
31	19-2	Uitvoeringsagenda thema 2 samenwerking	Hoe wordt dit gefaciliteerd. Demontabel bouwen grote twijfel op de financiële haalbaarheid. Beschikbare locaties is een eerste vereiste.

32	19-3	Uitvoeringsagenda thema 2 samenwerking	Als je de ene groep met voorrang gaat behandelen zal je een andere groep moeten laten wachten. Zie punt 26.
33	20-1	Uitvoeringsagenda thema 2 beïnvloeding	Wat is een toegankelijk stappenplan.
34	20-2	Uitvoeringsagenda thema 2 beïnvloeding	Wat zijn de bestaande initiatieven. Verhuisteam?
35	20-3	Uitvoeringsagenda thema 2 beïnvloeding	Hoe werkt dit in de praktijk. Er is nu vraag bij enkele bedrijven in Ooststellingwerf naar personeel.
36	23-1	Wonen en zorg	Om woonvormen te realiseren als in Vledder maar ook het woonproject voor De Zandroos in Diever en het Knarrenhof in Heerenveen is het belangrijk dat de locatie dicht bij de voorzieningen ligt. Prijzen appartementen De Borgstee te Vledder tussen € 202.000 en € 269.000 VON. Prijsniveau januari 2019. Prijzen geschakelde woningen van het Knarrenhof te Heerenveen € 300.00,00 vrij op naam. Prijsniveau december 2020 Geeft indruk over de woningprijzen ook met het oog op het gehanteerde toetsingskader.
37	24-1	Wonen en zorg	Bijgevoegd planontwikkeling bij Rikkingahof, voetbalvelden van de Griffioen en gedeelte van de Kuiperstreek in Ooststerwolde. Dit plan voldoet aan de toekomst gerichte wensen.
38	25-1	Wonen en zorg	Zie punt 37. Een Knarrenhof is in dit plan goed inpasbaar.
39	25-2	Wonen en zorg	400 geclusterde senioren woningen. Maken deze deel uit van het totaal van 520? Dat is onevenredig veel. Klopt dit wel!!
40	29-1	Wonen en zorg uitvoeringsagenda	Dit wordt gerealiseerd door corporaties? Knarrenhof in Heerenveen en de Borgstee in Vledder is een particulier initiatief. Met deze aantallen wordt alleen de onderkant van markt bediend. Hierdoor zal geen doorstroming tot stand komen. Verhoog het aantal te bouwen woningen 1000 – 1500 stuks.
41	29-2	Wonen en zorg uitvoeringsagenda	Zie plan Rikkingahof. Ambitie en toekomstgericht plan.
42	30-1	Wonen en zorg samenwerking	Is dit kortgesloten met de corporaties?
43	30-2	Wonen en zorg samenwerking	Toetsingskader ruimer opzetten. Toetsingskader moet niet belemmerend werken.

44	31-1	Wonen en zorg beïnvloeding	Gaat dit ten koste van de 520 woningen.
45	33-1	Leefbaarheid en duurzaamheid thema 4	In het verleden is de gemeente samen met bouw gerelateerde bedrijven ook actief geweest om huiseigenaren te bewegen hun woningen te verduurzamen. Het was toen teleurstellend dat de voorlichtingsdagen weinig werden bezocht. Helaas toen weinig resultaat. Monitor goed wat aanslaat bij bewoners en wat niet.
46	33-2	Leefbaarheid en duurzaamheid	Nieuwbouw moet voldoen aan BENG dit zorgt nu en in de toekomst voor hoge installatieprijzen voor nieuwbouw woningen. Medio volgend jaar moet waarschijnlijk ook nog voldaan worden aan de eis voor kwaliteitsborging van nieuwbouw woningen dit zorgt ook voor een kostenverhoging van de nieuwbouwwoningen.
47	35-1	Leefbaarheid en duurzaamheid	Vreemde zin. Woningproductie in alle segmenten brengt doorstroming opgang. Tevens voldoen alle nieuwe woningen aan de BENG norm. De nieuwbouw van woningen is de beste verduurzaming.
48	37-1	Leefbaarheid en duurzaamheid Uitvoeringsagenda	Klinkt mooi maar onzin. Kostenverhogend dus leg zulke eisen niet op. Heeft geen toegevoegde waarde.
49	37-2	Leefbaarheid en duurzaamheid Uitvoeringsagenda	Zie ook punt 45.
50	38-2	Leefbaarheid en duurzaamheid Uitvoeringsagenda	Zie ook punt 45. Monitor dit proces. Werkt het niet stop er dan geen duurzaam geld in.
51	39-1	Bijlage 1	Ga voor een groeiscenario tussen 3 en 4.
52	40-1	Bijlage 1 tabel	De genoemde prijzen missen elke realiteit bij het huidige prijsniveau. Onder de € 200.000 wordt er geen woning / appartement meer gebouwd (met uitzondering van kleine studio's). Grondgebonden koopwoningen tot € 250.000 en € 300.000? Zonder een extreem lage grondwaarde zal dit niet meer mogelijk zijn. In 2022 nemen de eisen voor nieuwbouw toe (WKB en consumentendossier etc.). Kosten van bouwmaterialen stijgen nog steeds. Het percentage woningen boven de € 300.000, - is laag. Hierdoor scheefgroei en een onevenwichtig aanbod. Daarnaast belemmert dit wat hierboven is benoemd: een gezonde business case om ook goedkopere woningen te kunnen realiseren. Het toetsingskader sluit nu woningen in duurder segment uit. Dat mag niet de bedoeling zijn. Er ontbreekt visie / tekst m.b.t. appartementen. Zijn deze niet mogelijk?

53	40-1A	Bijlage 1 tabel	De genoemde percentages zijn belemmert door deze dwingend op te leggen. Wie gaat de sociale huur bouwen? Actium mag niet dan WoonFriesland ? Is hierover contact geweest met de 2 woningcorporaties?
54	40-2	Bijlage 1 tabel	Duurzaamheid: wat wordt bedoeld met klimaat adaptief. Leidt dit tot hogere/aanvullende eisen en hierdoor ook tot hogere bouwkosten? Zo ja, dan belemmert dit toetsingskader de ambitie en de mogelijkheden. Dit geeft een grote prijsverhoging van de nieuwbouwwoningen. (doe navraag bij de opbouw van de kosten van het Bio-centrum mooi maar je moet er wel wat voor over hebben). De term goedkoop en betaalbaar komt bijna in elke pagina voor. Dat realiseer je niet met deze bouwmethoden.
55	40-3	Bijlage 1 tabel	Welke invloed heeft dit op het aantal van de 520 woningen
56	41-1	Bijlage 1 toelichting	Zie punt 52. Prijzen niet reëel. Percentages- maakt deze flexibel. Wees reëel.
57	41-2	Bijlage woonzorg initiatieven	Zie in de bijlage bijgevoegd plan van de Rikkingahof en de sportvelden - kan direct even getoetst worden.
58	44-1	Compaenen Analyse prognose	De prognoses uit het verleden van de provincie sloegen de plank helemaal mis. In Ooststellingwerf is bij groeiende bedrijven vraag naar personeel – dit zal de druk op de woningmarkt verhogen. Voor Ooststellingwerf is het fijn dat mensen hier wonen, werken, consumeren en leven. Ga voor minimaal 1000+
59	44-2	Compaenen kwalitatieve woonvoorkeuren	Mis 1000+ optie.
60	49-1	Bijlage 3 groeiscenario's	Ga voor 3+ scenario. Doorstroming – verduurzaming kwalitatief verbeteren van je voorzieningsniveau, verhoging van het gemiddelde besteedbare inkomen, tegengaan van armoede. Iedereen wil bij een winnend team behoren.
61	69-1	Indicatie per kern	Gehanteerde woning prijzen niet reëel

			Als er koopgrondgebonden woningen in Appelscha / Haulerwijk / Donkerbroek en Oldeberkoop worden aangeboden boven de € 300.000,00 dan worden deze woningen verkocht. Dus gooi alstublieft de prognose van de provincie in de prullenbak of door de papierversnipperaar. In deze tabel wel op paar plaatsen mogelijkheden voor appartementen... dit vinden we niet terug in concept woonvisie. Op meer plaatsen in de grotere dorpen zijn zeer geschikte (inbreidings-)locaties voor appartementen. Ook is hier een grote vraag naar. Waarom zien we dit niet terug in deze tabel?

Ons dringende advies c.q. oproep: Ga voor een vitale samenleving! De nieuwe woonvisie biedt een prachtige mogelijkheid om de gemeentelijke ambities op het gebied van wonen vorm te geven. Wees niet te bescheiden toon ambitie.

Voor een vitaal prachtig Ooststellingwerf.

Met een vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] Bouwbedrijf Buiteveld,

[redacted]

[redacted] Bouwbedrijf Doornenbal BV

[redacted]

[redacted]

[redacted] Bouwgroep De Jong BV

[redacted]

Studio JK

[redacted]

[redacted]

Bijgevoegd:

1. Mailwisseling [redacted]
2. Recente zoekopdrachten van Funda: hoe mensen zoeken en in welke prijsklasse.
3. Woningbouwlocaties

- 31 woningen aan de Lange Kamp, principe verzoek is ingediend.
- Zorg en wonen bij de huidige locatie Rikkingahof met uitbreiding naar de 2 oude voetbalvelden en kantine kleedruimten van de Griffioen en oude aula.
- Inbreidingslocatie Hut Haulerwijk.

4. Woningbouwlocatie Schoolstraat door Studio JK

- Ingediende principeverzoek met schetsplan
- Reactie gemeente / Taskforce op het verzoek

Niet bijgevoegd:

- Uitbreidingslocatie Gemeente Lange Kamp – hier ligt een eenvoudige versie en een uitgebreide versie in laden van de gemeente.

[redacted]

Van: [redacted]
Datum: [redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Woon(zorg)visie Ooststellingwerf ligt ter inzage

[redacted]
Verzonden: [redacted]
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Woon(zorg)visie Ooststellingwerf ligt ter inzage

Beste [redacted]

De woonvisie bevat geen samenvatting inderdaad. Het woningmarktonderzoek wel, zie p. 43. De ambities kun je als kernachtige samenvatting beschouwen.

Spijtig om te horen dat het lastig is om door te tekst heen te komen. We hebben juist geprobeerd om een beknopte woonvisie op te stellen, met korte alinea's en duidelijke tussenkopjes voor een goede leesbaarheid.

Mocht u nog vragen hebben, dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
beleidsadviseur wonen

Aanwezig op: maandag, dinsdag en donderdag

gemeente ooststellingwerf

Bezoekadres
't Oost 11
8431 LE Oosterwolde
Postadres
Postbus 38
8430 AA Oosterwolde

Algemeen bereikbaar
T 14 0516
M 06 82558861
Internet
@owerf
www.ooststellingwerf.nl

Directe mail
[redacted]
www.ooststellingwerf.nl

Wij zijn Fair Trade - Denk aan het milieu voor u besluit deze mail te printen

[redacted]
Verzonden: [redacted]
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Woon(zorg)visie Ooststellingwerf ligt ter inzage

Geachte [redacted]

Bedankt voor het toesturen van het concept woonvisie 2022 Gemeente Ooststellingwerf.

Een heel onnozele vraag van mij (misschien?); heeft dit concept ook een samenvatting,

[redacted]

conclusie of kan ik de ambitie lezen als samenvatting / c.q. conclusie?

Het is zoveel tekst dat ik het spoor bijster raak, maar ook een beetje de samenhang.

Dit kan natuurlijk ook liggen aan mijn leeftijd en/of mijn korte spanningsboog.

Een boek van Marijke Lucas Rijneveld lees ik ook niet in 1 keer uit; trouwens een Donald Duck lees ik wel in 1x keer uit.

De gewone mens heeft moeite hier iets van te vinden.

Met een vriendelijke groet,
[redacted]

[redacted]
Verzonden: [redacted]
Onderwerp: Woon(zorg)visie Ooststellingwerf ligt ter inzage

L.S.

Graag breng ik u er van op de hoogte dat bijgevoegde concept-woon(zorg)visie tot en met 30 november ter inzage ligt.

Een nieuwe woon(zorg)visie voor Ooststellingwerf
De gemeente Ooststellingwerf stelt een nieuwe woon(zorg)visie op. Aanleiding hiervoor is dat de bestaande woonvisie eind 2021 afloopt. Daarnaast speelt er op dit moment veel op het gebied van wonen. Daarom is actueel woonbeleid nodig.

Proces
Voor de zomer hebben we op verschillende manieren onze inwoners betrokken bij de nieuwe woon(zorg) visie. Een enquête leverde meer dan 400 reacties op. Daarnaast hebben we twee inwonersbijeenkomsten georganiseerd. Ook hebben we met verschillende partijen gesproken die betrokken zijn bij wonen in Ooststellingwerf, zoals marktpartijen, huurdersorganisaties en corporaties. Omdat wonen met zorg de komende jaren een grotere rol gaat spelen, hebben we ook informatie opgehaald bij zorgorganisaties. Na de zomer is er een fysieke inwonersbijeenkomst geweest om de eerste uitkomsten te bespreken. Die uitkomsten hebben we ook weer besproken met onze partners in het wonen. De woon(zorg)visie is nu in concept klaar. Deze wordt nu ter inzage gelegd.

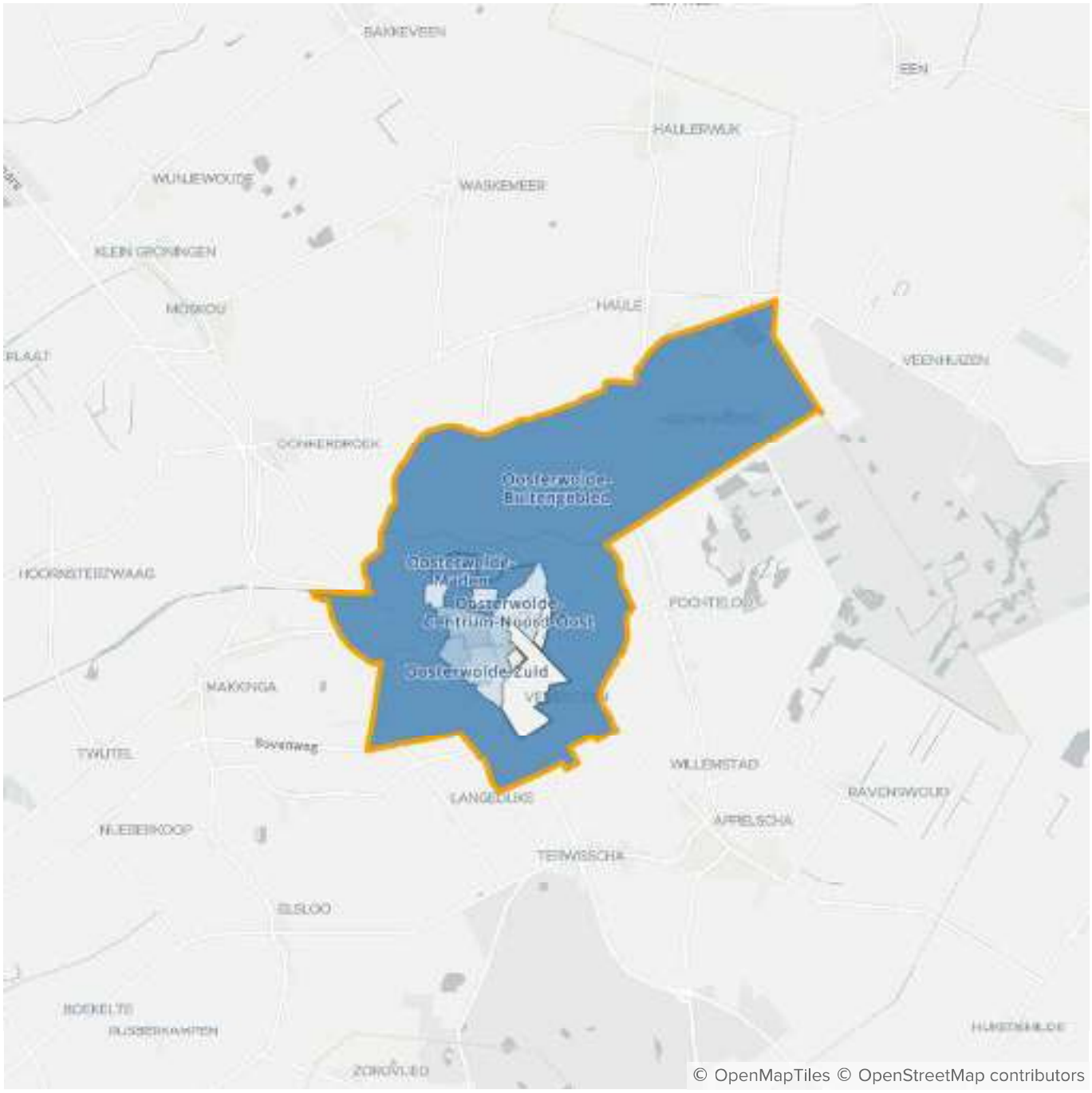
Ter inzage
De concept woon(zorg)visie ligt de komende zes weken ter inzage. Na het ophalen van de zienswijzen wordt beoordeeld of deze leiden tot wijzigingen in de concept woon(zorg)visie. De (aangepaste) visie, inclusief zienswijzennota wordt in januari 2022 ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd. Voor meer informatie over het indienen van een zienswijze verwijs ik naar de website.

Ik nodig u van harte uit deze woon(zorg)visie door te nemen. Als u nog vragen heeft, dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
beleidsadviseur wonen

Aanwezig op: maandag, dinsdag en donderdag



Vraagscan

Scan voor Oosterwolde (FR): **koop • woonhuis en appartement**

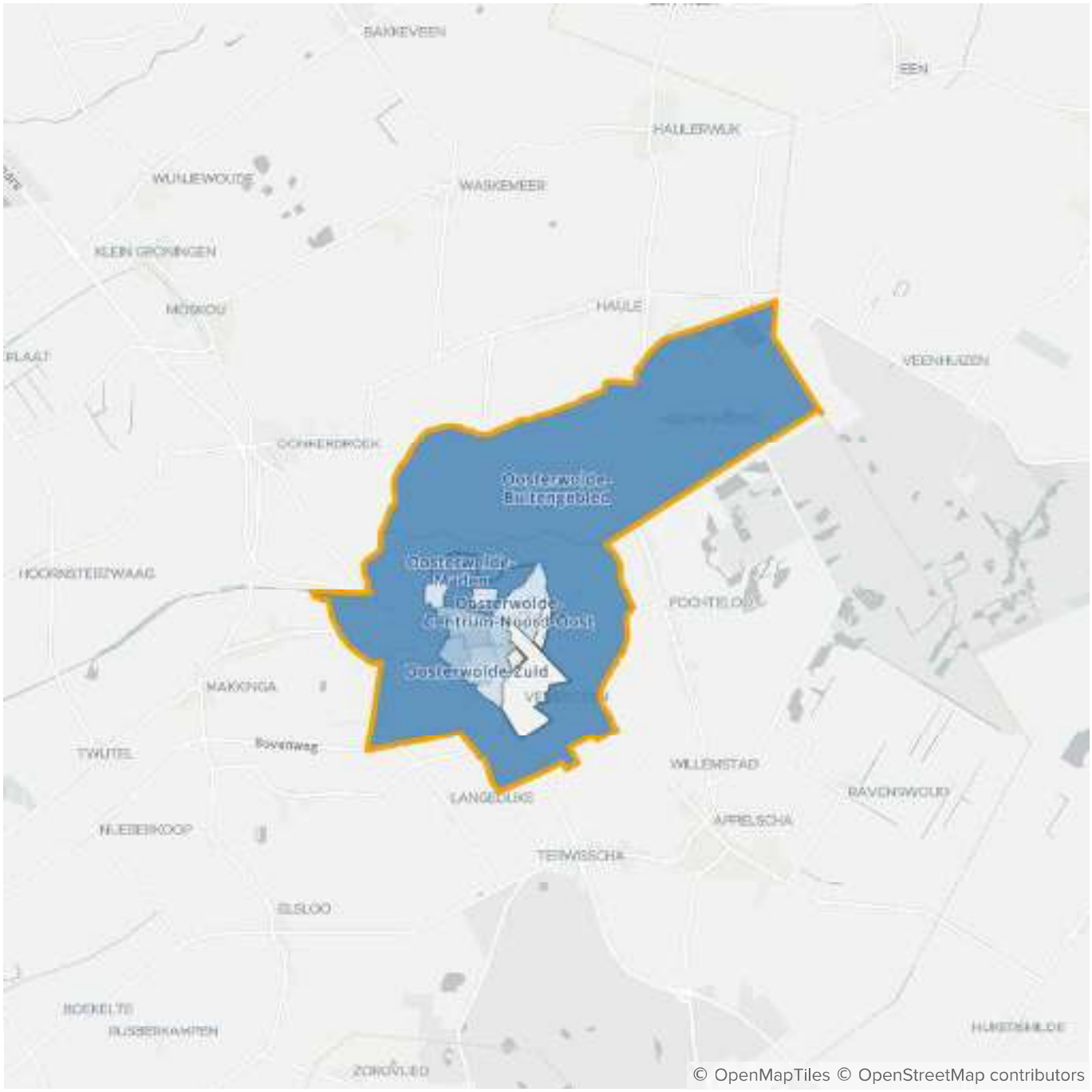
5 november 2021

BOEKENRODE
makelaars & taxateurs

funda

Serieuze zoekers per buurt

Op onderstaande kaart ziet u hoeveel er de afgelopen 4 maanden gezocht is naar vergelijkbare objecten op basis van uw selectiecriteria. Hoe donkerder een gebied, hoe meer er gezocht is.



0 zoekers | 1 - 43 zoekers | 44 - 87 zoekers | 88 - 131 zoekers | 132 - 175 zoekers

Oosterwolde (FR)

Hieronder vindt u een actueel overzicht van de vraag en het aanbod van woonhuizen en appartementen op basis van uw selectiecriteria.

956 serieuze zoekers

Het aantal mensen dat vergelijkbare woonhuizen en appartementen heeft bekeken in de laatste 4 maanden

Veel bezoekers kijken regelmatig op funda maar overwegen niet om direct een woning te kopen. Om de serieuze zoeker van deze 'funzoeker' te onderscheiden, analyseert funda het gedrag van serieuze zoekers per buurt. Er wordt onder meer gekeken naar hoe gericht iemand zoekt, hoe vaak een gebruiker terugkeert naar een bepaald object, of hij/zij het object bewaart, en of er eventueel contact wordt opgenomen via het contactformulier. De Vraagscan gebruikt op basis van dit nauwkeurig in beeld gebrachte zoekgedrag alleen serieuze zoekers bij het samenstellen van data.

15 te koop

Het aantal vergelijkbare woonhuizen en appartementen dat nu te koop staat

Het getoonde getal omvat alle woonhuizen en appartementen die op dit moment worden aangeboden op funda - binnen de gevraagde omgeving en binnen de opgegeven selectiecriteria.

40 verkocht

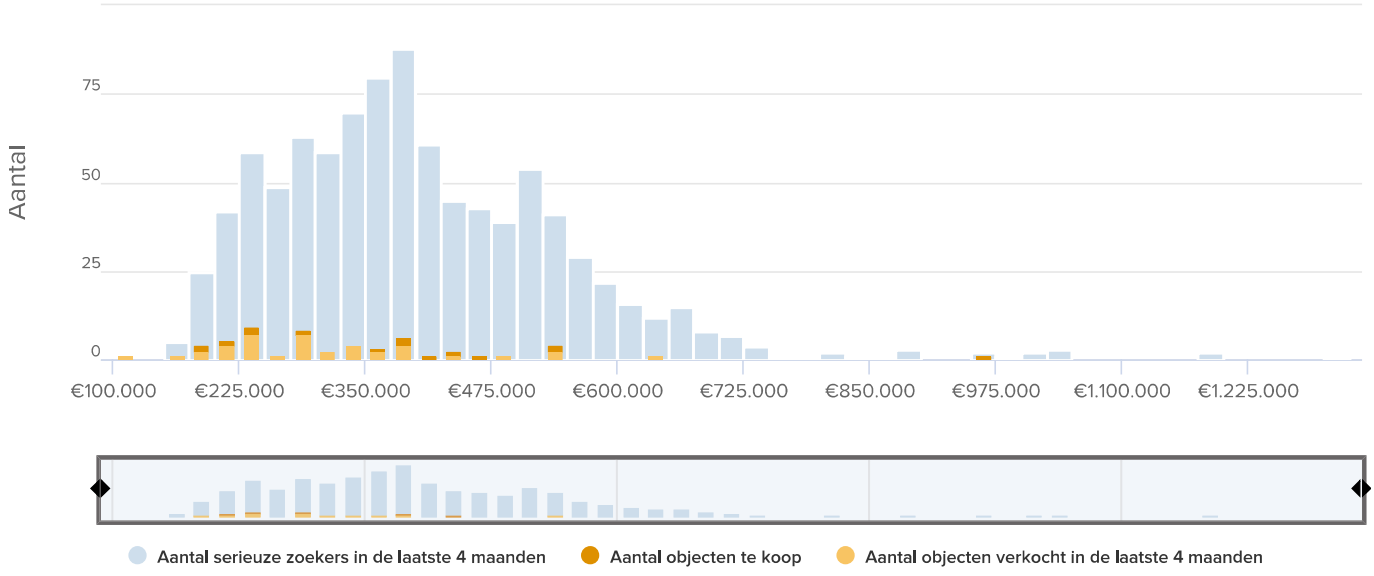
Het aantal vergelijkbare woonhuizen en appartementen dat de laatste 4 maanden is verkocht

Het getoonde getal omvat alle woonhuizen en appartementen die de afgelopen 4 maanden verkocht zijn, nadat ze werden aangeboden via funda - binnen de gevraagde omgeving en binnen de opgegeven selectiecriteria.

Verdeling van het aantal serieuze zoekers binnen deze plaats

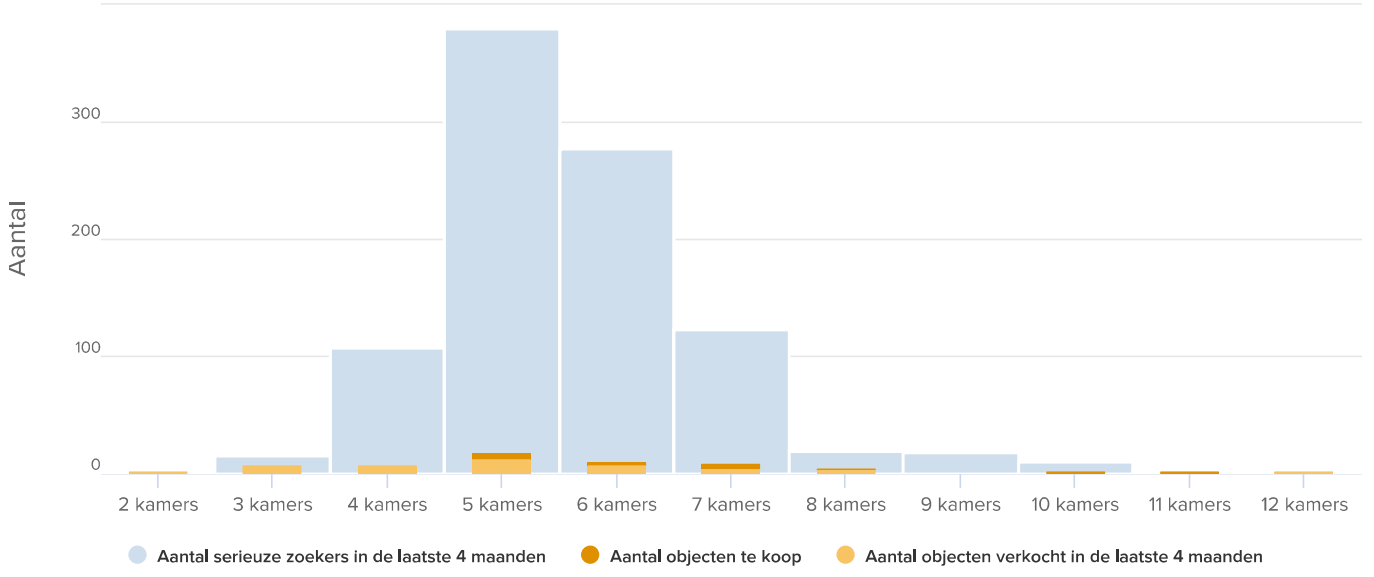
Serieuze zoekers per prijsklasse

Welke prijsklasse heeft de voorkeur onder deze serieuze zoekers?



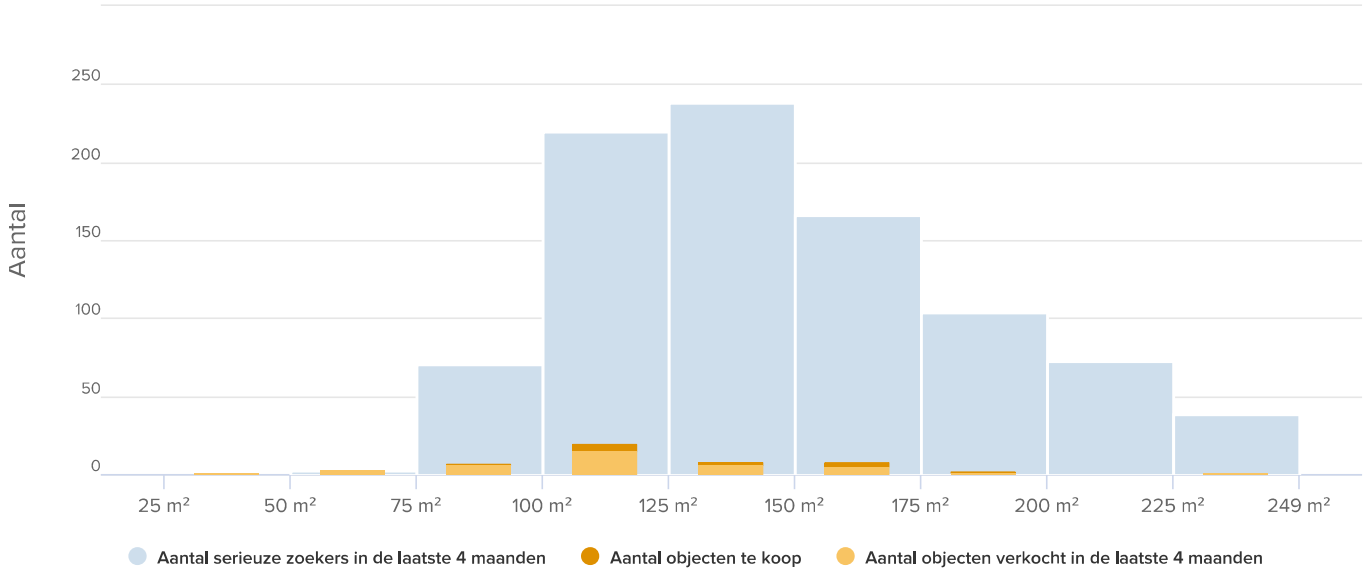
Serieuze zoekers per aantal kamers

Welk aantal kamers heeft de voorkeur?



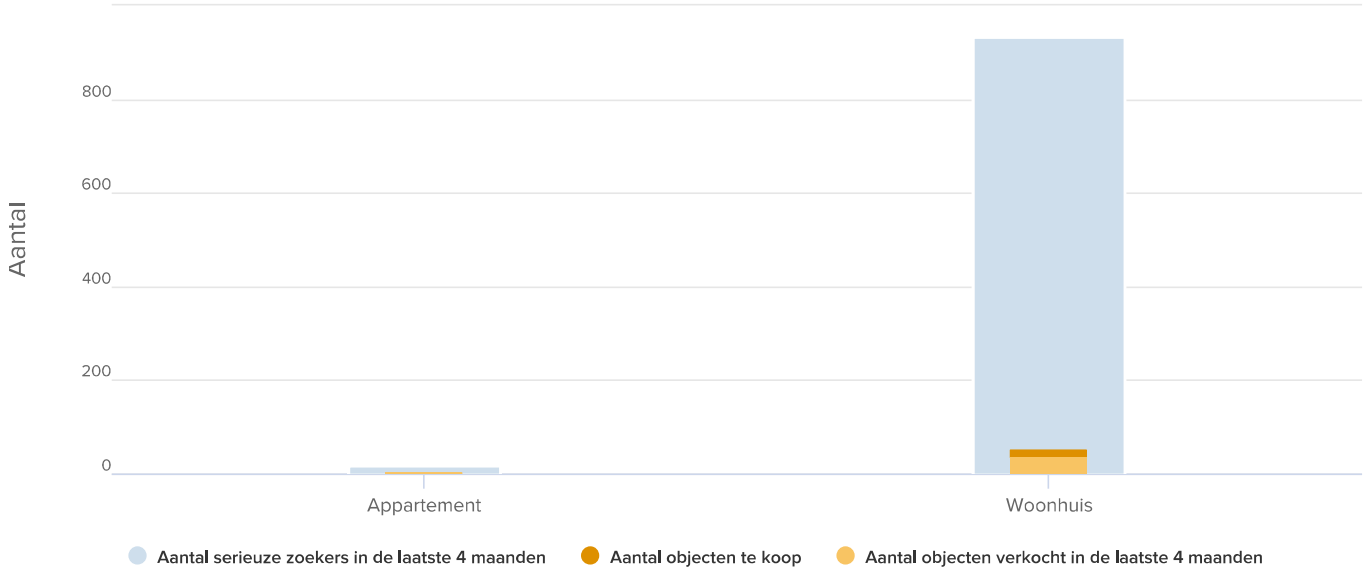
Serieuze zoekers per gebruiksoppervlakte wonen

Welke gebruiksoppervlakte wonen heeft de voorkeur?



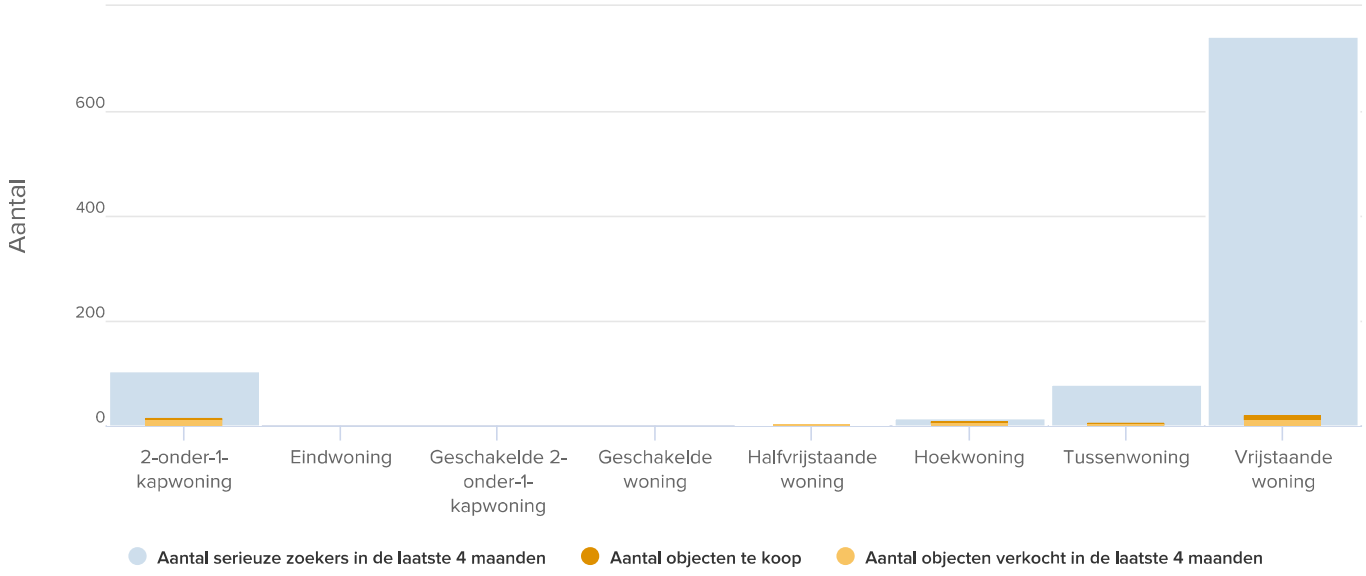
Serieuze zoekers per soort woning

Welk soort woning heeft de voorkeur?



Serieuze zoekers per type woonhuis

Welk type woonhuis heeft de voorkeur?





Vraagscan

Scan voor Appelscha: **koop • woonhuis en appartement**

5 november 2021

BOEKENRODE
makelaars & taxateurs

funda

Serieuze zoekers per buurt

Op onderstaande kaart ziet u hoeveel er de afgelopen 4 maanden gezocht is naar vergelijkbare objecten op basis van uw selectiecriteria. Hoe donkerder een gebied, hoe meer er gezocht is.



0 zoekers | 1 - 55 zoekers | 56 - 110 zoekers | 111 - 165 zoekers | 166 - 221 zoekers

Appelscha

Hieronder vindt u een actueel overzicht van de vraag en het aanbod van woonhuizen en appartementen op basis van uw selectiecriteria.

593 serieuze zoekers

Het aantal mensen dat vergelijkbare woonhuizen en appartementen heeft bekeken in de laatste 4 maanden

Veel bezoekers kijken regelmatig op funda maar overwegen niet om direct een woning te kopen. Om de serieuze zoeker van deze 'funzoeker' te onderscheiden, analyseert funda het gedrag van serieuze zoekers per buurt. Er wordt onder meer gekeken naar hoe gericht iemand zoekt, hoe vaak een gebruiker terugkeert naar een bepaald object, of hij/zij het object bewaart, en of er eventueel contact wordt opgenomen via het contactformulier. De Vraagscan gebruikt op basis van dit nauwkeurig in beeld gebrachte zoekgedrag alleen serieuze zoekers bij het samenstellen van data.

5 te koop

Het aantal vergelijkbare woonhuizen en appartementen dat nu te koop staat

Het getoonde getal omvat alle woonhuizen en appartementen die op dit moment worden aangeboden op funda - binnen de gevraagde omgeving en binnen de opgegeven selectiecriteria.

12 verkocht

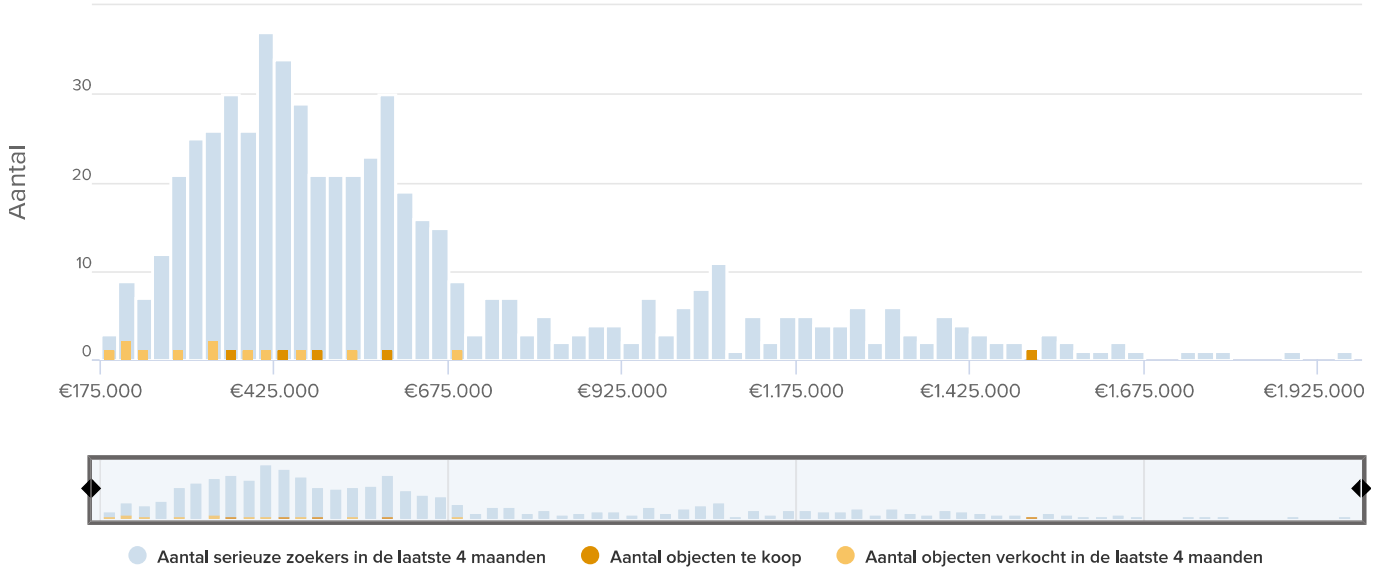
Het aantal vergelijkbare woonhuizen en appartementen dat de laatste 4 maanden is verkocht

Het getoonde getal omvat alle woonhuizen en appartementen die de afgelopen 4 maanden verkocht zijn, nadat ze werden aangeboden via funda - binnen de gevraagde omgeving en binnen de opgegeven selectiecriteria.

Verdeling van het aantal serieuze zoekers binnen deze plaats

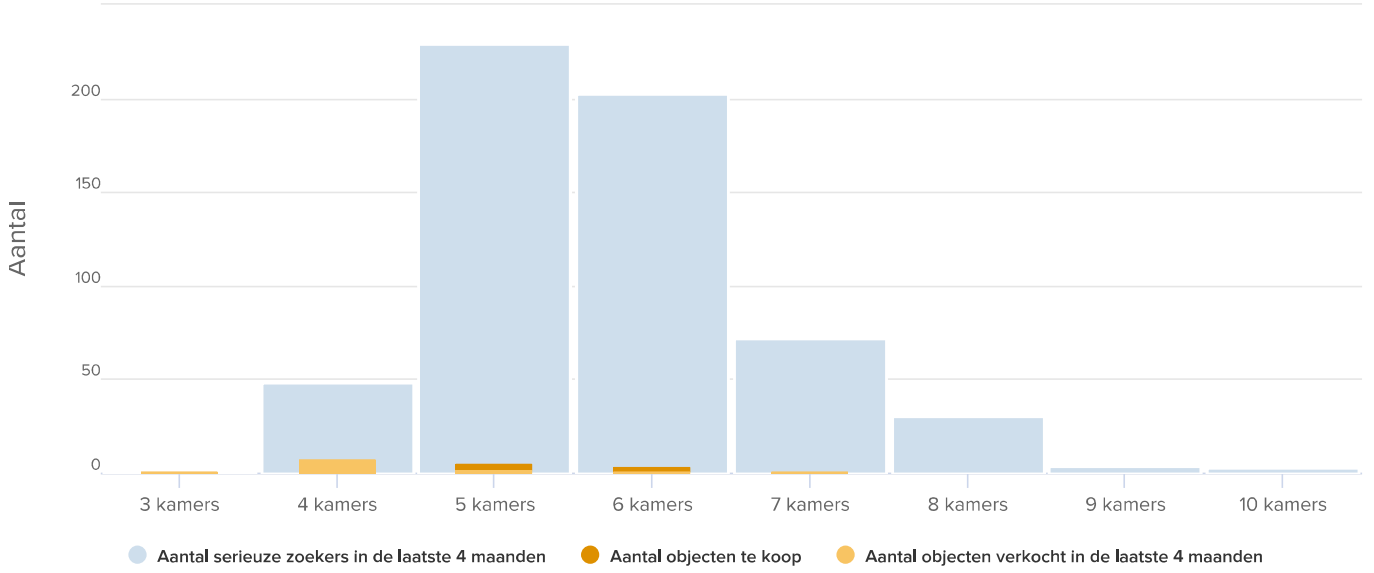
Serieuze zoekers per prijsklasse

Welke prijsklasse heeft de voorkeur onder deze serieuze zoekers?



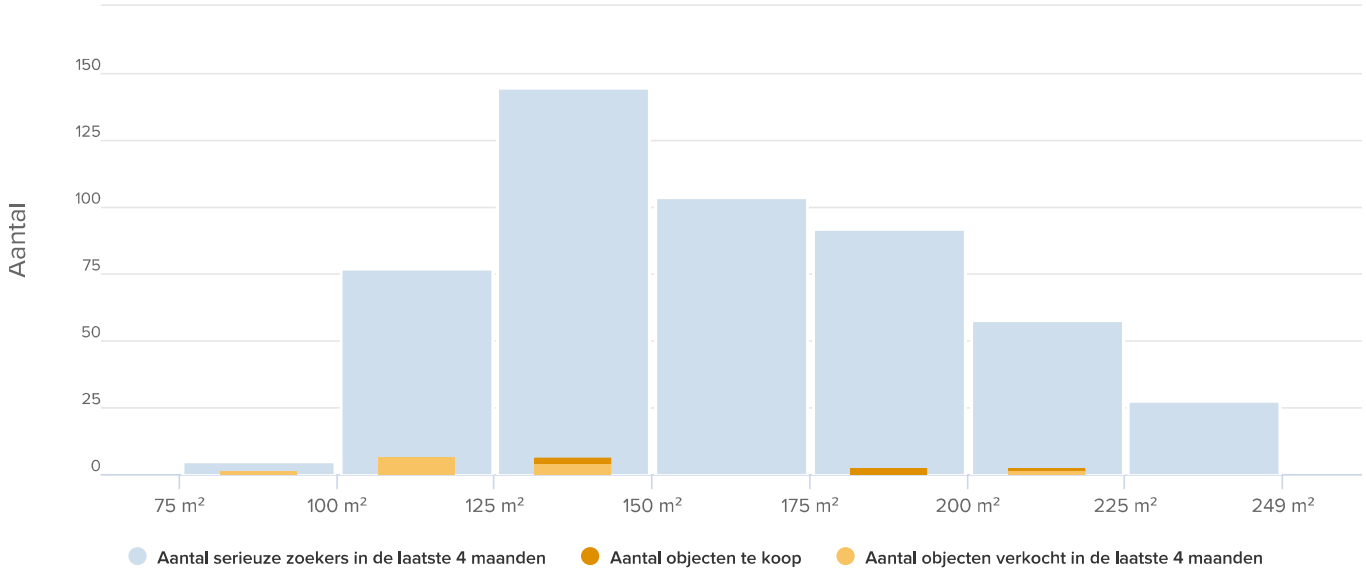
Serieuze zoekers per aantal kamers

Welk aantal kamers heeft de voorkeur?



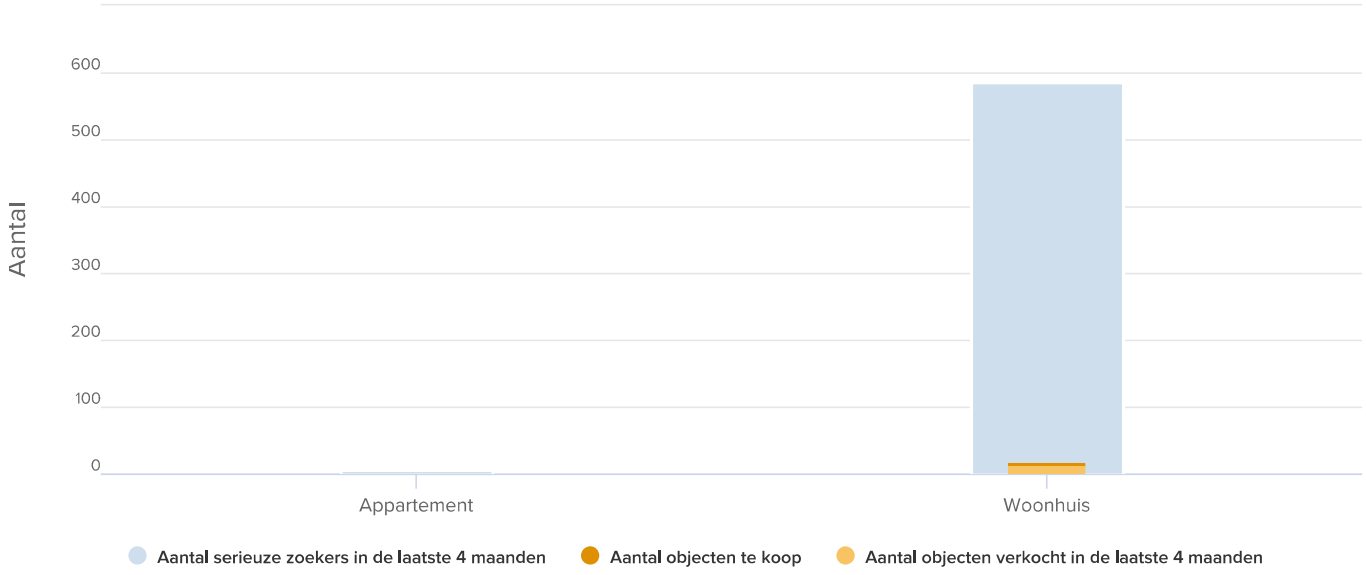
Serieuze zoekers per gebruiksoppervlakte wonen

Welke gebruiksoppervlakte wonen heeft de voorkeur?



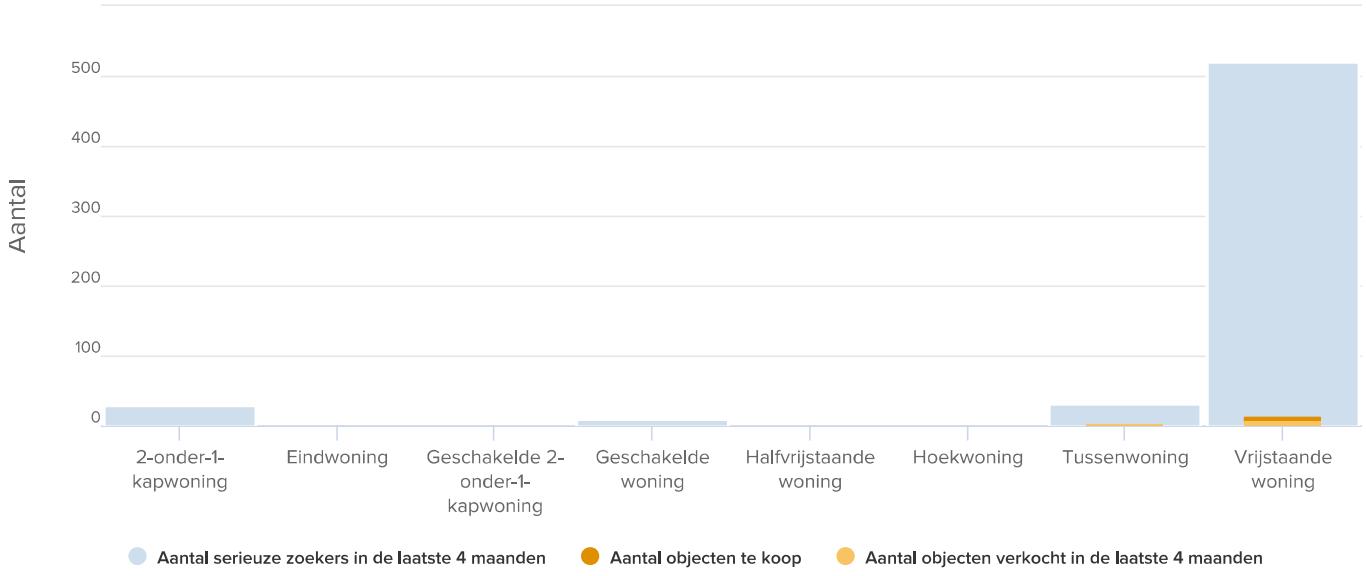
Serieuze zoekers per soort woning

Welk soort woning heeft de voorkeur?



Serieuze zoekers per type woonhuis

Welk type woonhuis heeft de voorkeur?





Vraagscan

Scan voor Haulerwijk: **koop • woonhuis en appartement**

4 november 2021

BOEKENRODE makelaars & taxateurs

funda

Serieuze zoekers per buurt

Op onderstaande kaart ziet u hoeveel er de afgelopen 4 maanden gezocht is naar vergelijkbare objecten op basis van uw selectiecriteria. Hoe donkerder een gebied, hoe meer er gezocht is.



0 zoekers | 1 - 46 zoekers | 47 - 92 zoekers | 93 - 138 zoekers | 139 - 185 zoekers

Haulerwijk

Hieronder vindt u een actueel overzicht van de vraag en het aanbod van woonhuizen en appartementen op basis van uw selectiecriteria.

289 serieuze zoekers

Het aantal mensen dat vergelijkbare woonhuizen en appartementen heeft bekeken in de laatste 4 maanden

Veel bezoekers kijken regelmatig op funda maar overwegen niet om direct een woning te kopen. Om de serieuze zoeker van deze 'funzoeker' te onderscheiden, analyseert funda het gedrag van serieuze zoekers per buurt. Er wordt onder meer gekeken naar hoe gericht iemand zoekt, hoe vaak een gebruiker terugkeert naar een bepaald object, of hij/zij het object bewaart, en of er eventueel contact wordt opgenomen via het contactformulier. De Vraagscan gebruikt op basis van dit nauwkeurig in beeld gebrachte zoekgedrag alleen serieuze zoekers bij het samenstellen van data.

14 te koop

Het aantal vergelijkbare woonhuizen en appartementen dat nu te koop staat

Het getoonde getal omvat alle woonhuizen en appartementen die op dit moment worden aangeboden op funda - binnen de gevraagde omgeving en binnen de opgegeven selectiecriteria.

13 verkocht

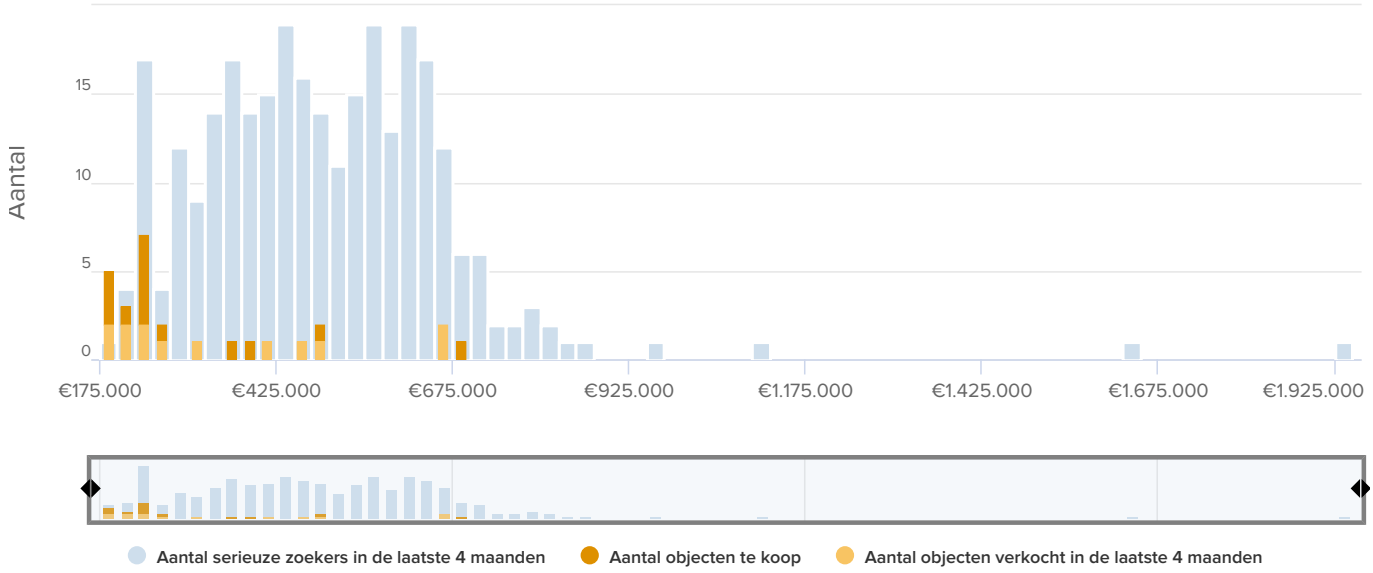
Het aantal vergelijkbare woonhuizen en appartementen dat de laatste 4 maanden is verkocht

Het getoonde getal omvat alle woonhuizen en appartementen die de afgelopen 4 maanden verkocht zijn, nadat ze werden aangeboden via funda - binnen de gevraagde omgeving en binnen de opgegeven selectiecriteria.

Verdeling van het aantal serieuze zoekers binnen deze plaats

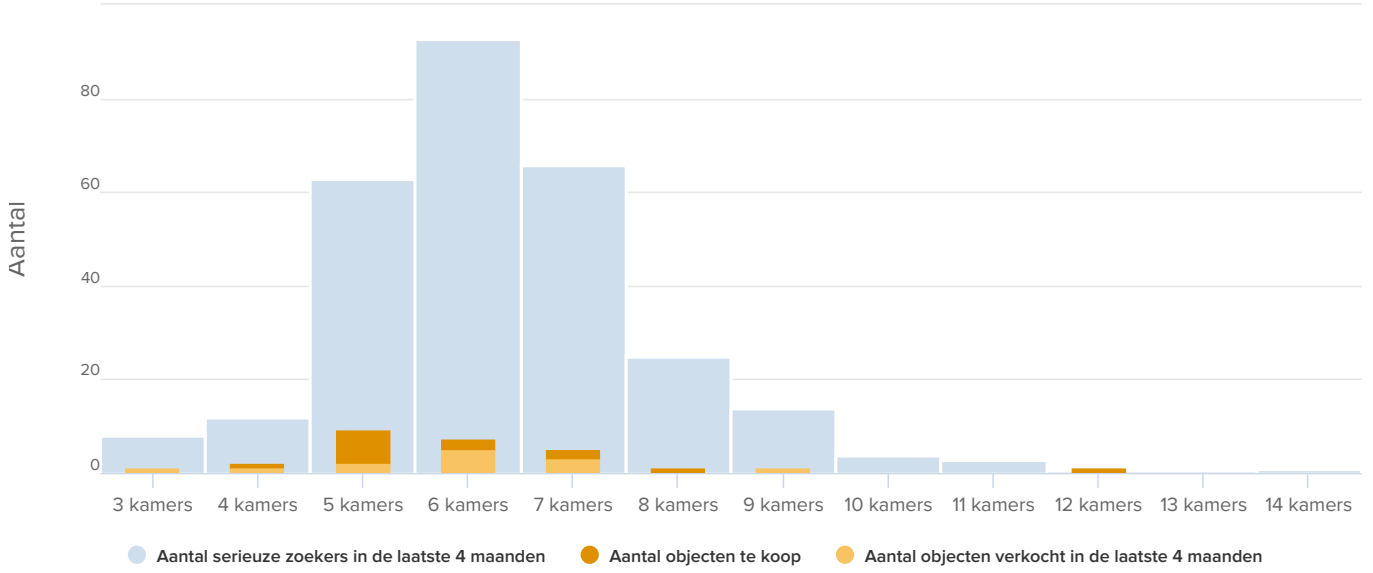
Serieuze zoekers per prijsklasse

Welke prijsklasse heeft de voorkeur onder deze serieuze zoekers?



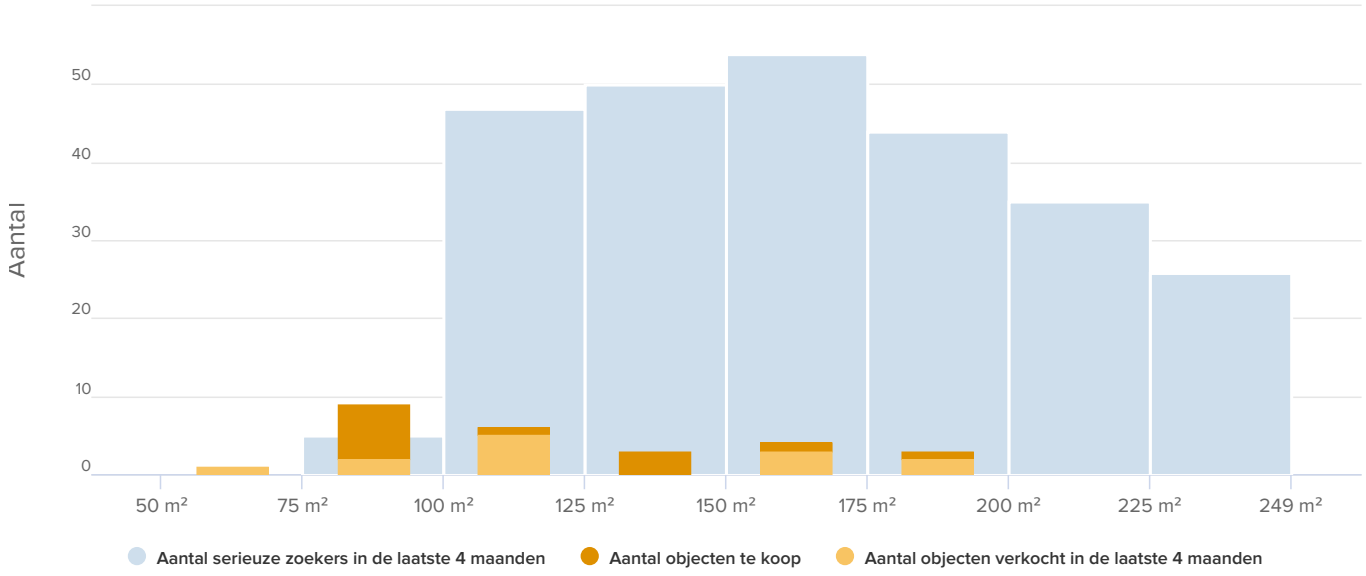
Serieuze zoekers per aantal kamers

Welk aantal kamers heeft de voorkeur?



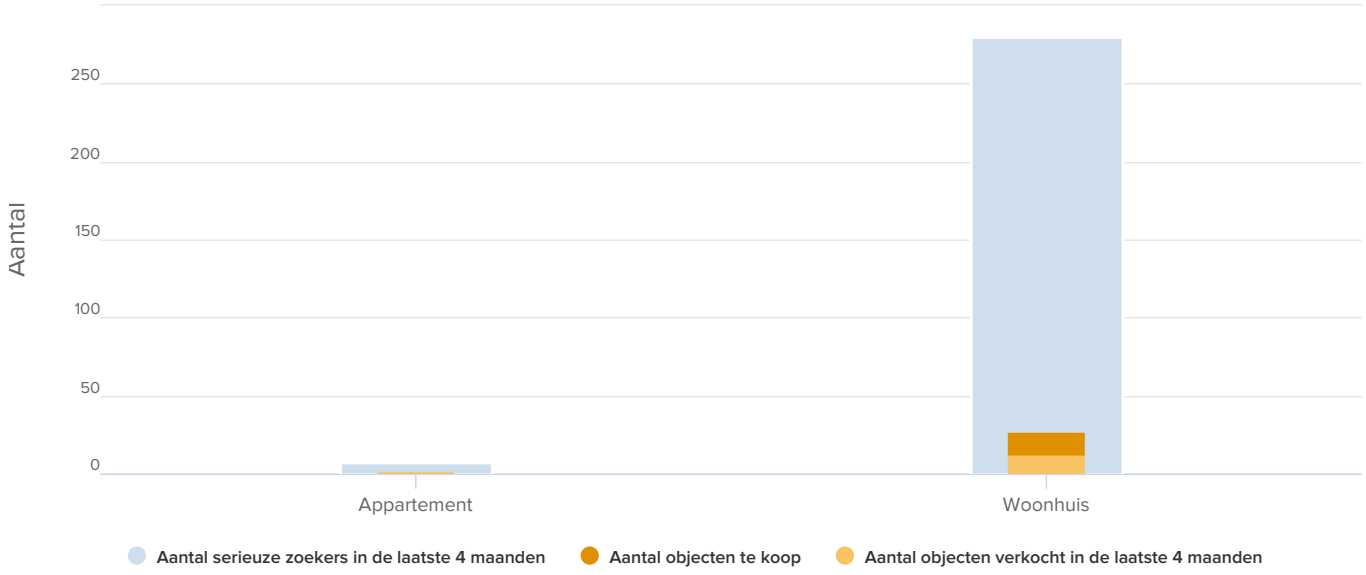
Serieuze zoekers per gebruiksoppervlakte wonen

Welke gebruiksoppervlakte wonen heeft de voorkeur?



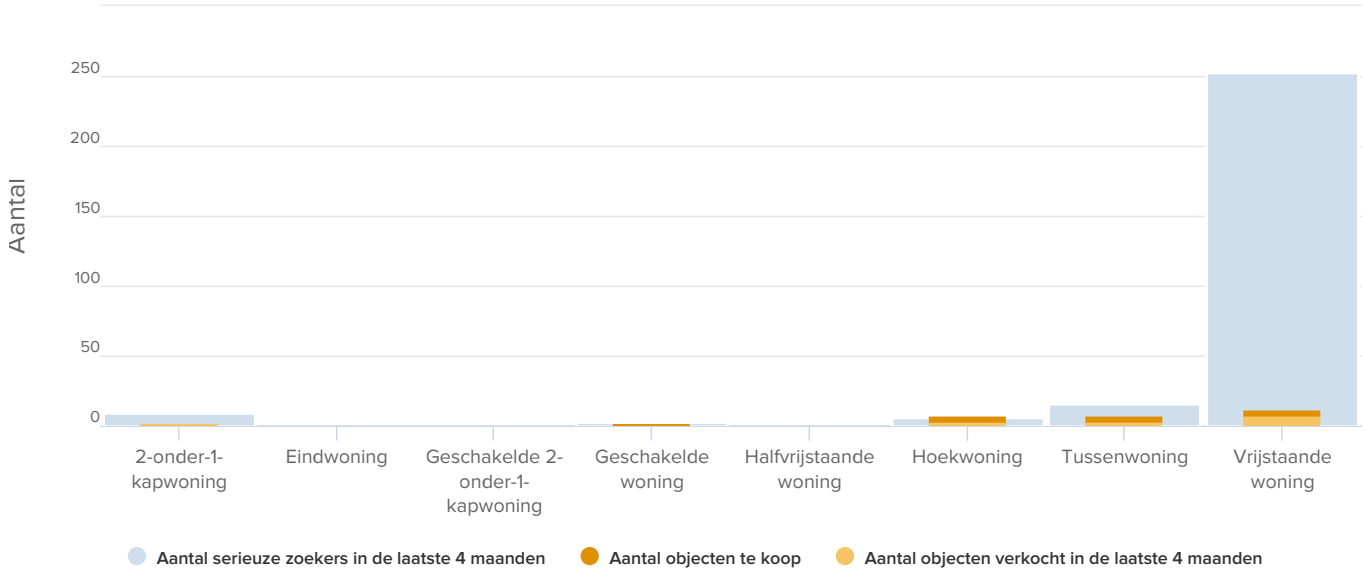
Serieuze zoekers per soort woning

Welk soort woning heeft de voorkeur?



Serieuze zoekers per type woonhuis

Welk type woonhuis heeft de voorkeur?



Uw makelaar

BOEKENRODE makelaars & taxateurs

Uw betrokken specialist op het gebied van Woningmakelaardij, Taxaties en meer!

Bezoek- en postadres
Ubbo Emmiussingel 19
9711BB Groningen

Telefoon
050 - 76 76 690

E-mail
groningen@boekenrode.nl

Website
www.boekenrode.nl

NVM makelaar

Indien informatie uit dit document wordt gebruikt in andere externe communicatie, dient u funda te vermelden als bron. Aan de informatie in dit document kunt u geen rechten ontlenen. Funda staat niet in voor de juistheid en volledigheid van informatie in dit document. U bent zelf verantwoordelijk en aansprakelijk voor het gebruik van deze informatie.



Langekamp Oosterwolde

Martin Luther Kingsingel 11 | 9203 JC Drachten | 0512 584646 | info@vmez.nl

V M Ξ Z ARCHITECTEN









omgeving

Martin Luther Kingsingel 11 | 9203 JC Drachten | 0512 584646 | info@vmez.nl

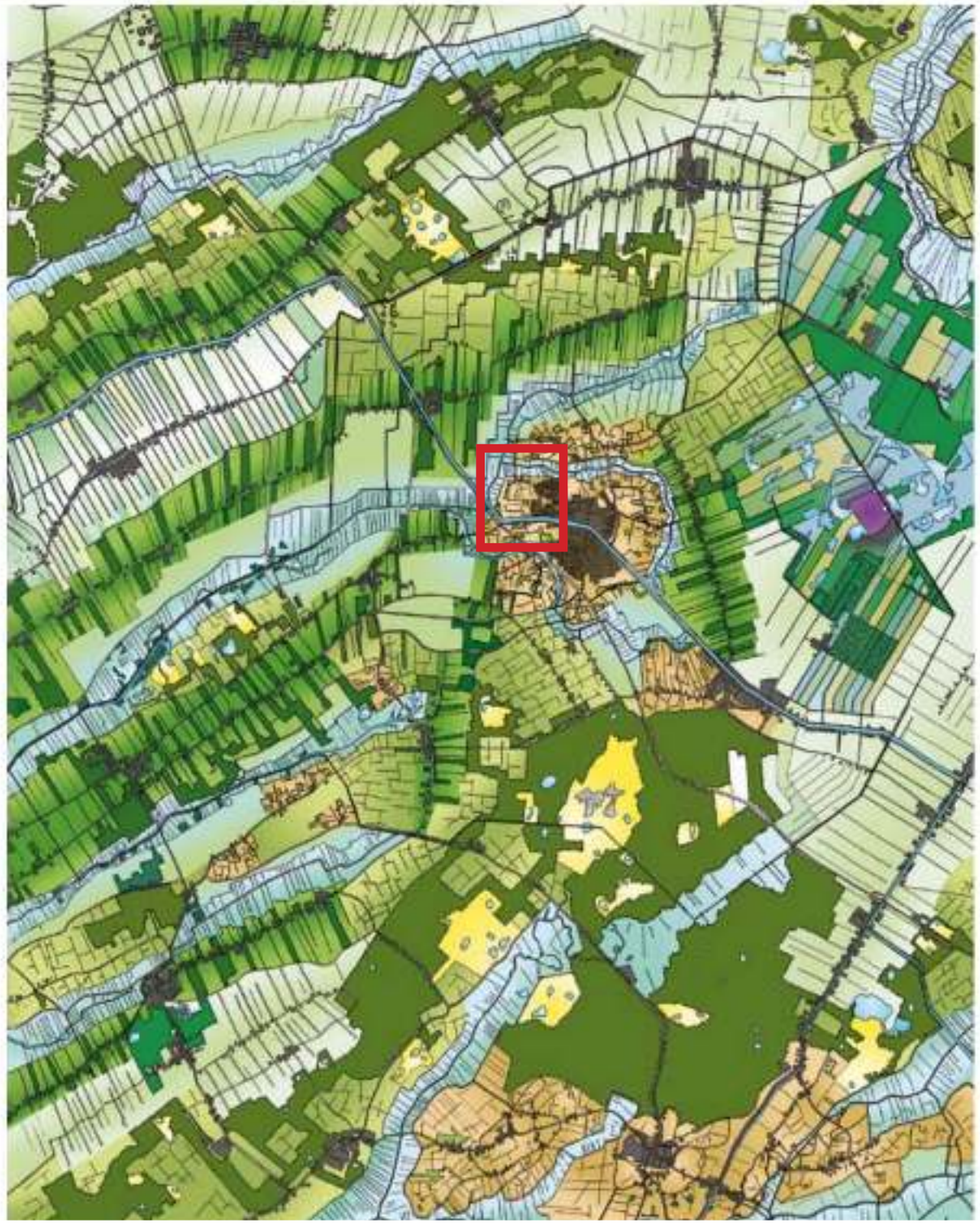
V M E Z ARCHITECTEN



locatie

Martin Luther Kingsingel 11 | 9203 JC Drachten | 0512 584646 | info@vmez.nl
VMEZ ARCHITECTEN

H8 LANDSCHAP ALS ONDERLEGGER OOSTSTELLINGWERF



Legenda


bebouwing


essenlandschap


beekdal


hooilanden


woudontginningen


heide-ontginningen


heidevelden en bos


hoogveen

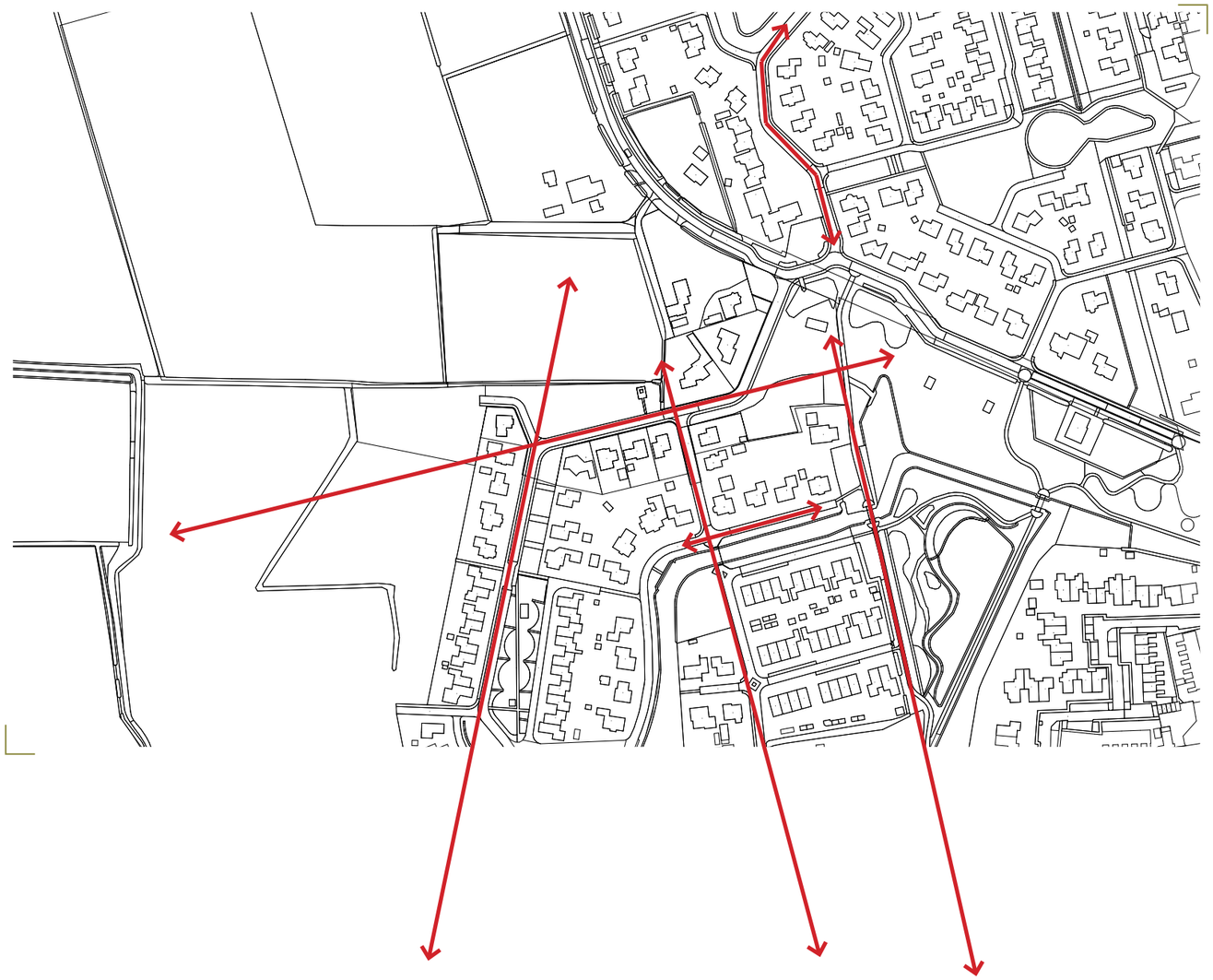

hoogveenontginning met accent op natuur


hoogveenontginning met accent op agrarische functies


Opsterlânske Kompenjonsfeart

landschap

Martin Luther Kingsingel 11 | 9203 JC Drachten | 0512 584646 | info@vmez.nl
V M Ξ Z ARCHITECTEN



bebouwingsrichting

Martin Luther Kingsingel 11 | 9203 JC Drachten | 0512 584646 | info@vmez.nl
V M Ξ Z ARCHITECTEN

4.1 Bestaande bouwwerken

Binnen het verordeningsgebied zijn aanwezige bestaande bouwwerken toegestaan en mogen op dezelfde locatie worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen.

4.2 Vergroting van bestaande en nieuwe bouwwerken

4.2.1 Gebouwen

a. Ter plaatse van de besluitsubvlakken 'bouwvlak' en 'gemengd 1' mogen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen worden uitgebreid waarbij de volgende regels gelden:
   1. de goothoogte van gebouwen is maximaal de ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
   2. de bouwhoogte van gebouwen is maximaal de ter plaatse van het besluitsubvlak 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.

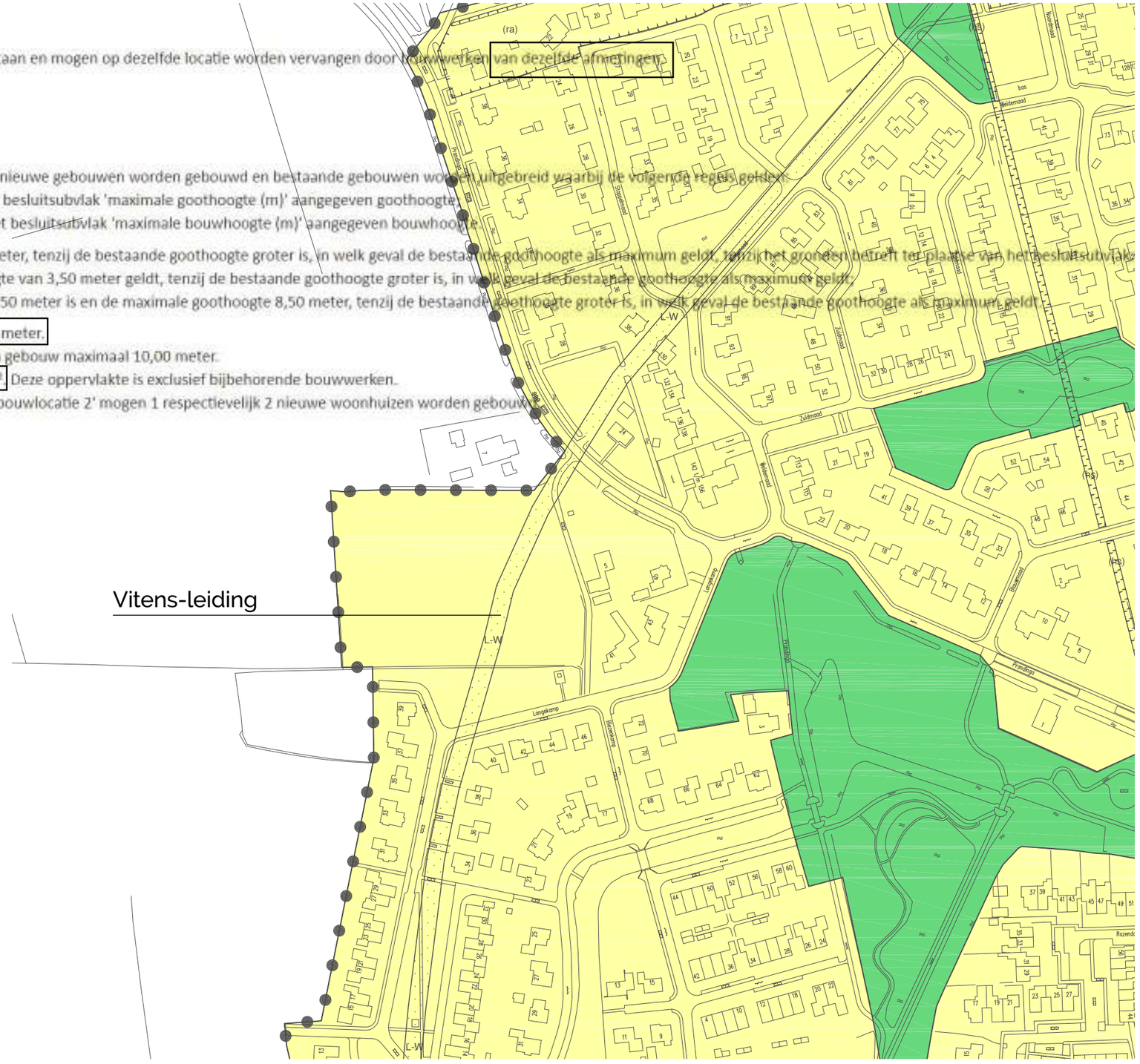
b. De goothoogte van een bedrijfswoning of woonhuis is maximaal 5,50 meter, tenzij de bestaande goothoogte groter is, in welk geval de bestaande goothoogte als maximum geldt, tenzij het gronden betreft ter plaatse van het besluitsubvlak:
   1. 'randen', in welk geval voor woonhuizen een maximale goothoogte van 3,50 meter geldt, tenzij de bestaande goothoogte groter is, in welk geval de bestaande goothoogte als maximum geldt;
   2. 'bijzondere bouwvorm', in welk geval de minimale goothoogte 5,50 meter is en de maximale goothoogte 8,50 meter, tenzij de bestaande goothoogte groter is, in welk geval de bestaande goothoogte als maximum geldt.

c. De bouwhoogte van een bedrijfswoning of woonhuis is maximaal 11,00 meter.

d. Ter plaatse van het besluitsubvlak 'gestapeld' is de bouwhoogte van een gebouw maximaal 10,00 meter.

e. De oppervlakte van een bedrijfswoning of woonhuis is maximaal 150 m². Deze oppervlakte is exclusief bijbehorende bouwwerken.

f. Ter plaatse van de besluitsubvlakken 'woningbouwlocatie 1' en 'woningbouwlocatie 2' mogen 1 respectievelijk 2 nieuwe woonhuizen worden gebouwd.



Martin Luther Kingsingel 11 | 9203 JC Drachten | 0512 584646 | info@vmez.nl

V M Ξ Z ARCHITECTEN









straatprofielen

Martin Luther Kingsingel 11 | 9203 JC Drachten | 0512 584646 | info@vmez.nl

V M Ξ Z
ARCHITECTEN

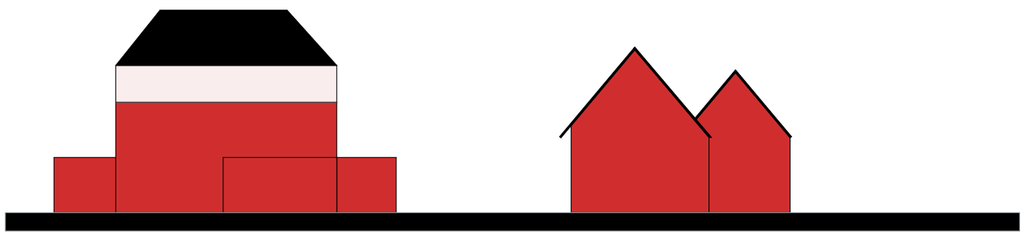


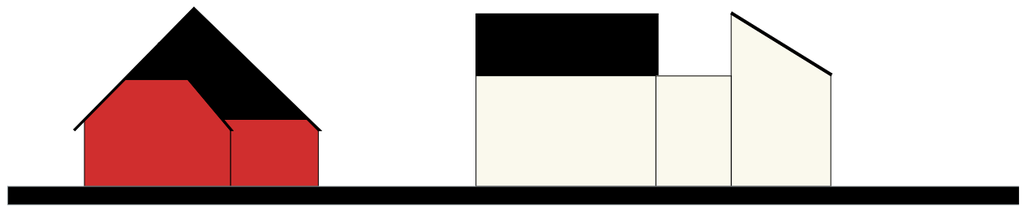












bestaande typologiën

Martin Luther Kingsingel 11 | 9203 JC Drachten | 0512 584646 | info@vmez.nl

V M E Z ARCHITECTEN



kleurgebruik

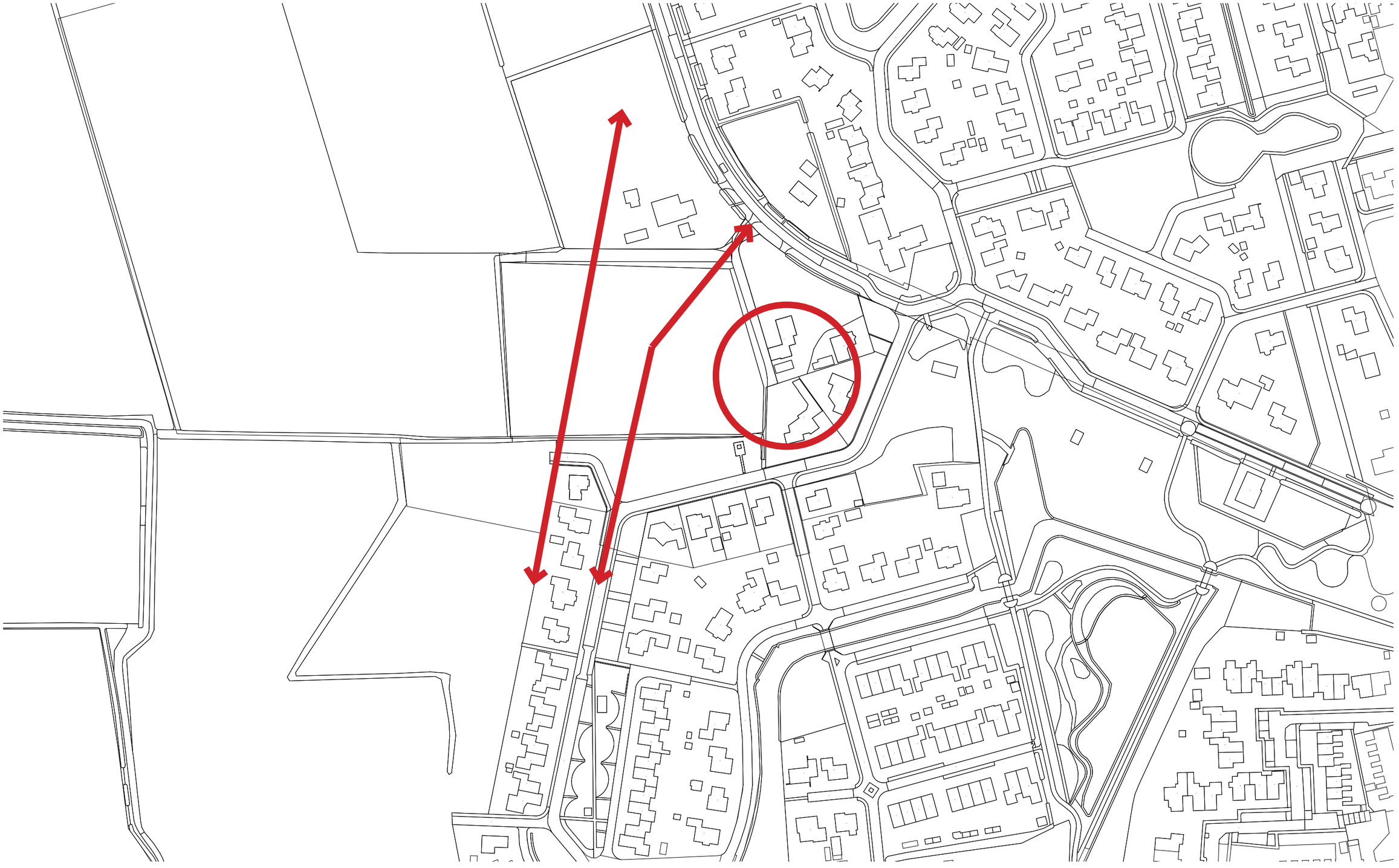
Martin Luther Kingsingel 11 | 9203 JC Drachten | 0512 584646 | info@vmez.nl

V M Ξ Z ARCHITECTEN



bestaande groenstructuur

Martin Luther Kingsingel 11 | 9203 JC Drachten | 0512 584646 | info@vmez.nl
V M Ξ Z ARCHITECTEN



bebouwingsrichting

Martin Luther Kingsingel 11 | 9203 JC Drachten | 0512 584646 | info@vmez.nl

V M Ξ Z ARCHITECTEN



verkaveling

Martin Luther Kingsingel 11 | 9203 JC Drachten | 0512 584646 | info@vmez.nl

V M E Z ARCHITECTEN



impressie

Martin Luther Kingsingel 11 | 9203 JC Drachten | 0512 584646 | info@vmez.nl

V M E Z ARCHITECTEN



impressie

Martin Luther Kingsingel 11 | 9203 JC Drachten | 0512 584646 | info@vmez.nl

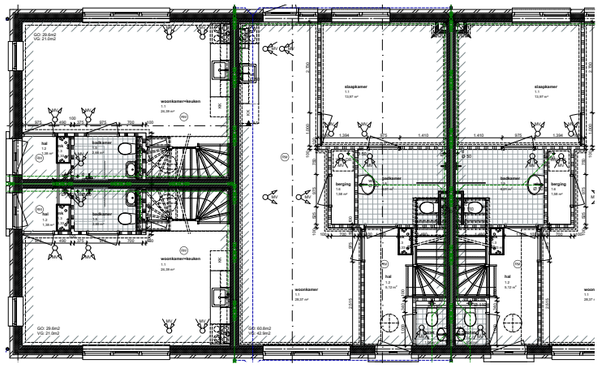
V M E Z ARCHITECTEN

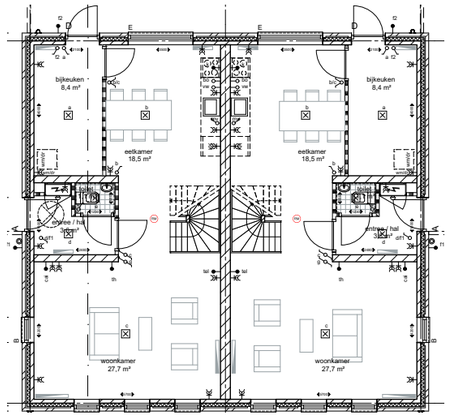


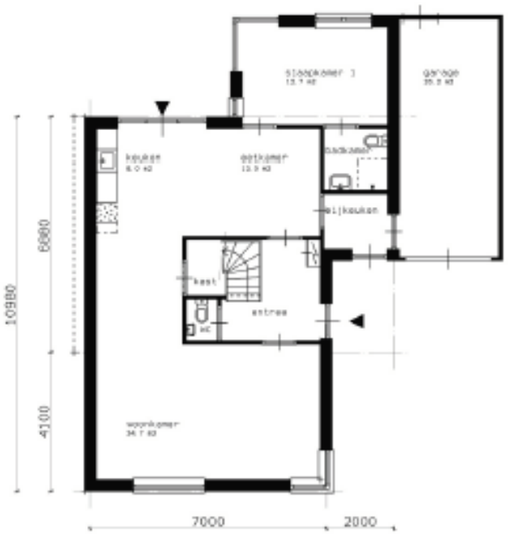
impressie straatbeeld

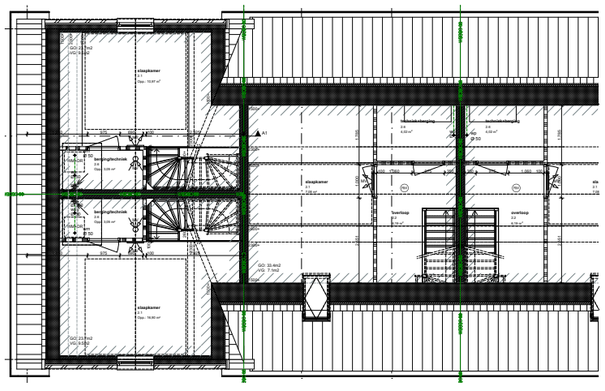
Martin Luther Kingsingel 11 | 9203 JC Drachten | 0512 584646 | info@vmez.nl

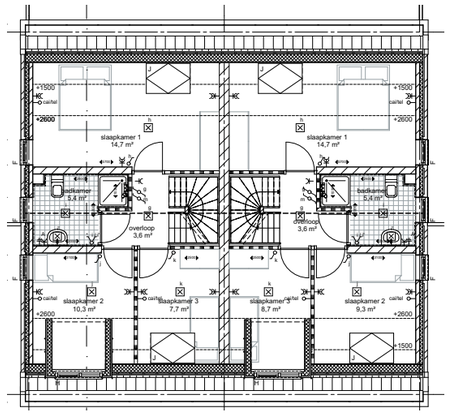
V M E Z ARCHITECTEN

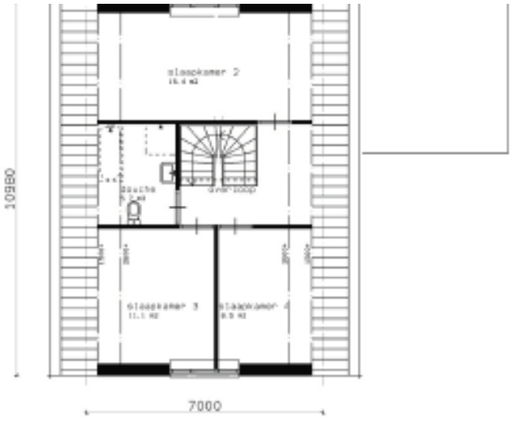


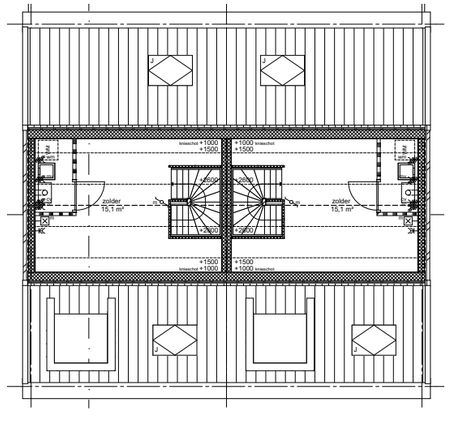












plattegronden

Martin Luther Kingsingel 11 | 9203 JC Drachten | 0512 584646 | info@vmez.nl
V M E Z ARCHITECTEN



referentiebeelden

Martin Luther Kingsingel 11 | 9203 JC Drachten | 0512 584646 | info@vmez.nl

V M Ξ Z ARCHITECTEN



klic melding

Martin Luther Kingsingel 11 | 9203 JC Drachten | 0512 584646 | info@vmez.nl

V M E Z ARCHITECTEN

Woonhofjes

Wonen met zorg

dicht bij het dorp

Ontmoeting

sportveldje/ voetbalvereniging/ clubhuisje

moestuin

Wonen

houten huizen

lokale typologie

parkeren

combineren met gemeentehuis

Wonen

houten huizen

lokale typologie

Ontmoeting

open lucht theater

pleintje, harmonie/ carnaval

viskraam

speeltuin/ groen

Wonen

appartementen NB

parkeren

kortparkeren gemeentehuis

Oosterwolde 21213

Buitenveld — Opdrachtgever

stedenbouwkundige studie — Onderwerp

onderzoek en studie

A3-17-01 — Blad / formaat A0

1:100 — Schaal

14-09-2021 — Datum

..-..-.... — Gewijzigd

BB — Getekend / Gezien

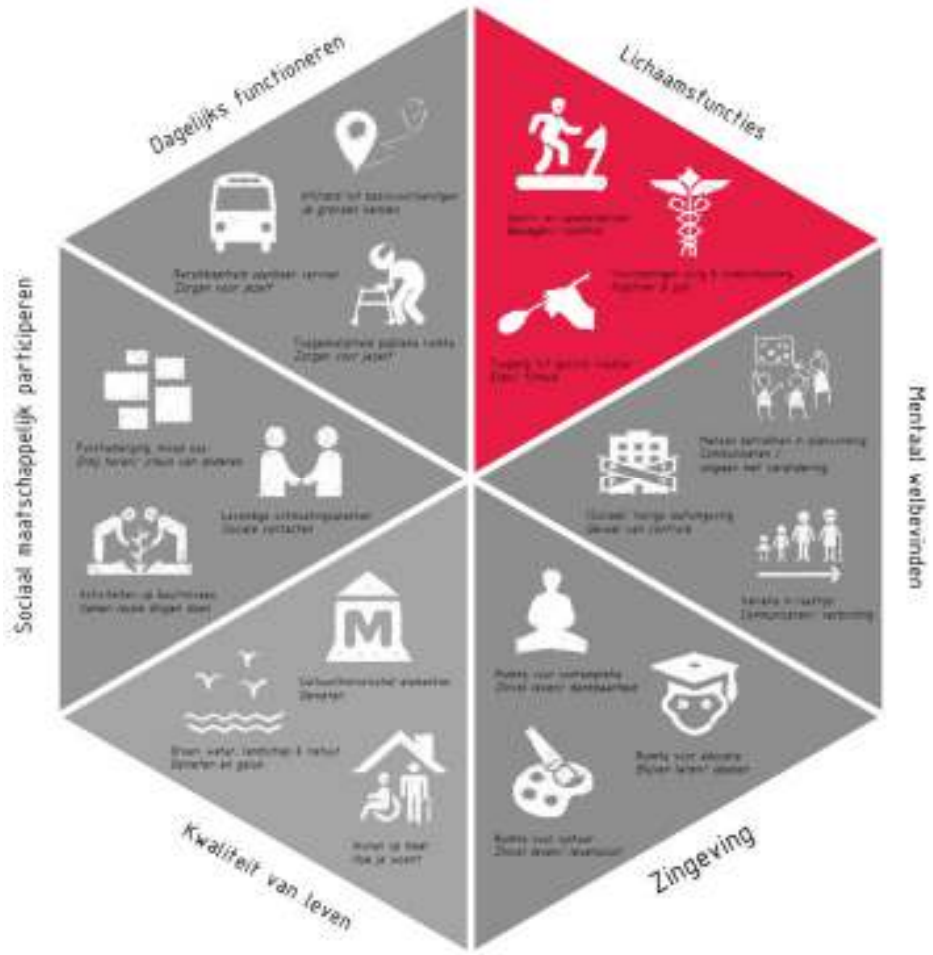
INFO@ADEMA-ARCHITECTEN.NL

VLEESMARKT 7 | 9101MH DOKKUM | 0519-295665

OOSTERKADE 1 | 9718IS GRONINGEN | 050-2073141

IJSSELKADE 60 | 8261AH KAMPEN | 0519-295665

ADEMA ARCHITECTEN



Themes	Features	
Sport – en speelplaatsen Bewegen/ conditie	Playground areas	
	Tai Chi	
	walkways	
Voorzieningen zorg & ondersteuning Klachten & Pijn	Housing with balconies for health services	
Toegan tot gezond voedsel – Eten/ fitheid	Community gardens	Sensory gardens
	Grocery stores	

Sport – en speelplaatsen
Bewegen/ conditie









Sport – en speelplaatsen
Bewegen/ conditie









Voorzieningen zorg & ondersteuning
Klachten & Pijn







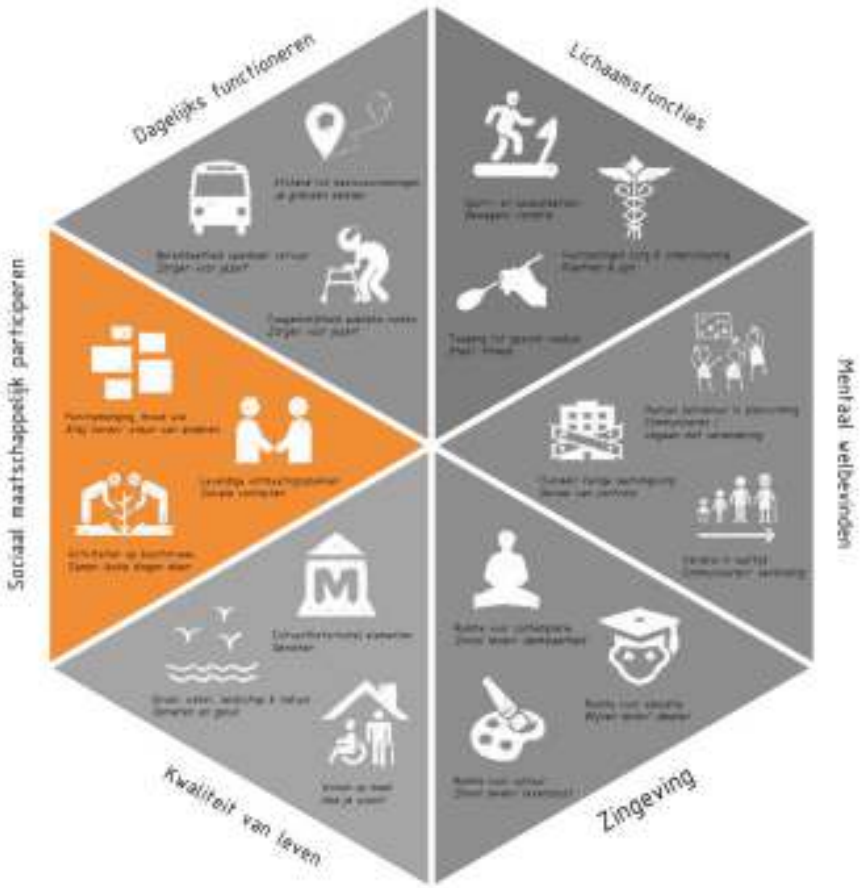
Toegang tot gezond voedsel
– Eten/ fitheid











Themes	Features	
Functiesmeng, mixed use – *Erbij horen/ steun van anderen*	Intergenerational housing	
Activieteiten op buurtniveau – Samen leuke diner doen		
Levendig ontmoetingsplekken – sociale contacten		

Functiesmenging, mixed use –
Erbij horen/ steun van anderen







Activiteiten op buurtniveau
– Samen leuke dingen doen





Levendige ontmoetingsplekken
– sociale contacten

- - Good for people with cognitive barriers ->dementia
- -Meeting point for community

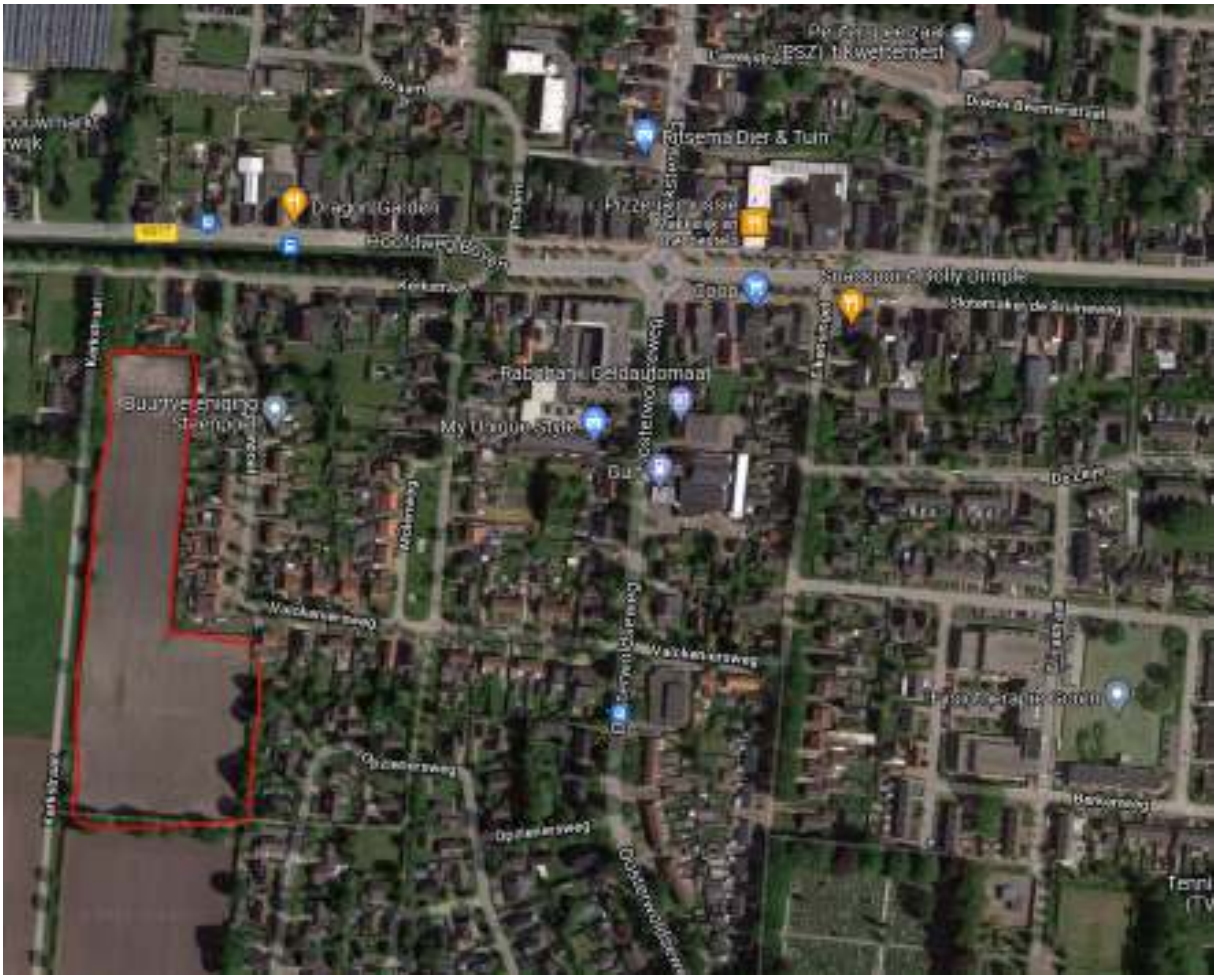






Locatie Hut – Haulerwijk

Direct tegen bestaande bebouwing



Memo principeverzoek

5 mei 2021

Initiatief

Studio JK en SNIJ Noord (hierna: initiatiefnemers) hebben het plan opgevat om aan de Schoolstraat in Donkerbroek, ter plaatse van het deels in onbruik geraakte volkstuinencomplex, gefaseerd starterswoningen te ontwikkelen. In de eerste fase worden twaalf woningen gebouwd. Bij gebleken behoefte, kunnen daar in fase twee nog eens vier woningen aan worden toegevoegd. In afbeelding 1 is het beoogde plangebied aangegeven. De grond is thans in eigendom van de gemeente Ooststellingwerf en zal door de initiatiefnemers worden aangekocht.



Afbeelding 1. Globale begrenzing plangebied

Stedenbouwkundige voorverkenning (BügelHajema Adviseurs BV)

"Het plangebied ligt in/aan de rand van het woudontginningenlandschap. De Herenweg met lintbebouwing is de oorspronkelijke ontginningsas. De opstrekkende verkaveling met elzen-/boomsingels (vooral in de lengterichting), min of meer haaks op de Herenweg, is kenmerkend voor dit landschapstype. Dit is weergegeven in afbeelding 2. Het pad met bomenrij aan de westzijde van het plangebied is een restant van een oud pad tussen de Herenweg en het achterland en is zowel ruimtelijk als cultuurhistorisch waardevol.

Opvallend aan Donkerbroek is dat de dorpsuitbreidingen in de meeste gevallen met de achterkant op het landschap georiënteerd zijn. De stedenbouwkundige hoofdstructuur heeft daardoor op veel plekken geen sterke relatie met de oorspronkelijke structuur.

Vanuit het plangebied is er zicht op het omringende landschap en is de oorspronkelijke landschappelijke hoofdstructuur goed 'voelbaar'. Door in het plangebied te bouwen in de landschappelijke hoofdrichting ontstaat een duidelijke binding met de ondergrond. Ook is sprake van

een kwalitatieve toevoeging aan de dorpsstructuur, omdat de Herenweg (en het dorp) op deze wijze via de (verlengede) Schoolstraat een sterkere verbinding krijgt met het buitengebied."

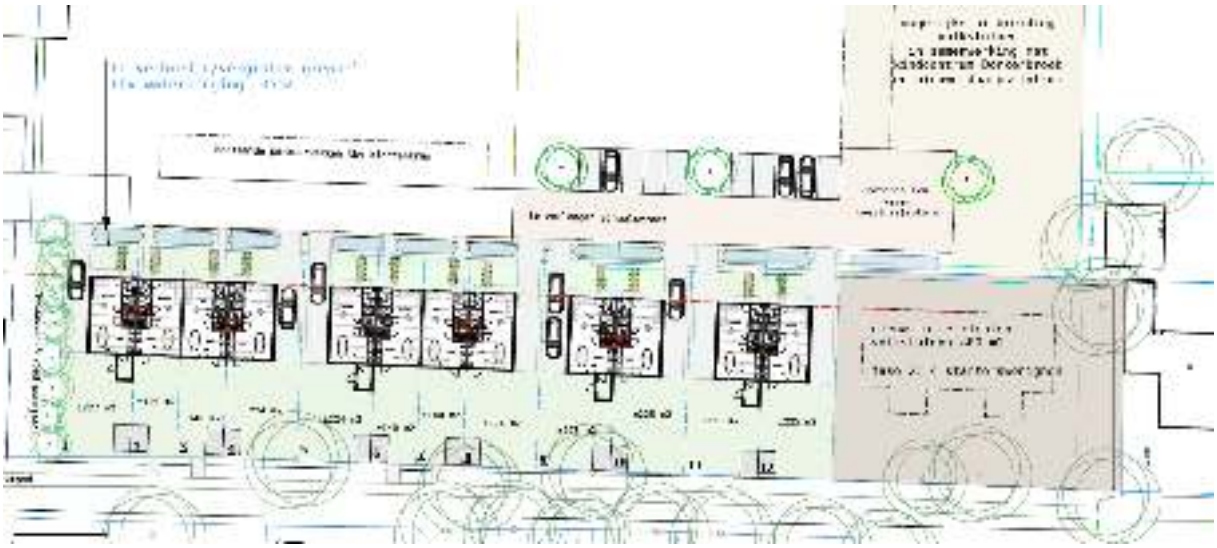


Afbeelding 2. Plangebied binnen landschappelijke hoofdstructuur (bron: BügelHajema Adviseurs BV)

"In afbeelding 3 is een illustratie van de beoogde starterswoningen opgenomen. Gezien de landschappelijk context is een hoofdvorm van één bouwlaag met een kap het meest passend. Door een nokrichting evenwijdig aan de verkavelingsrichting bepaalt het dak mede het aanzicht en ontstaat een kleinschalige sfeer. Het terughoudende kleur- en materiaalgebruik sluit eveneens aan bij de landschappelijke context."



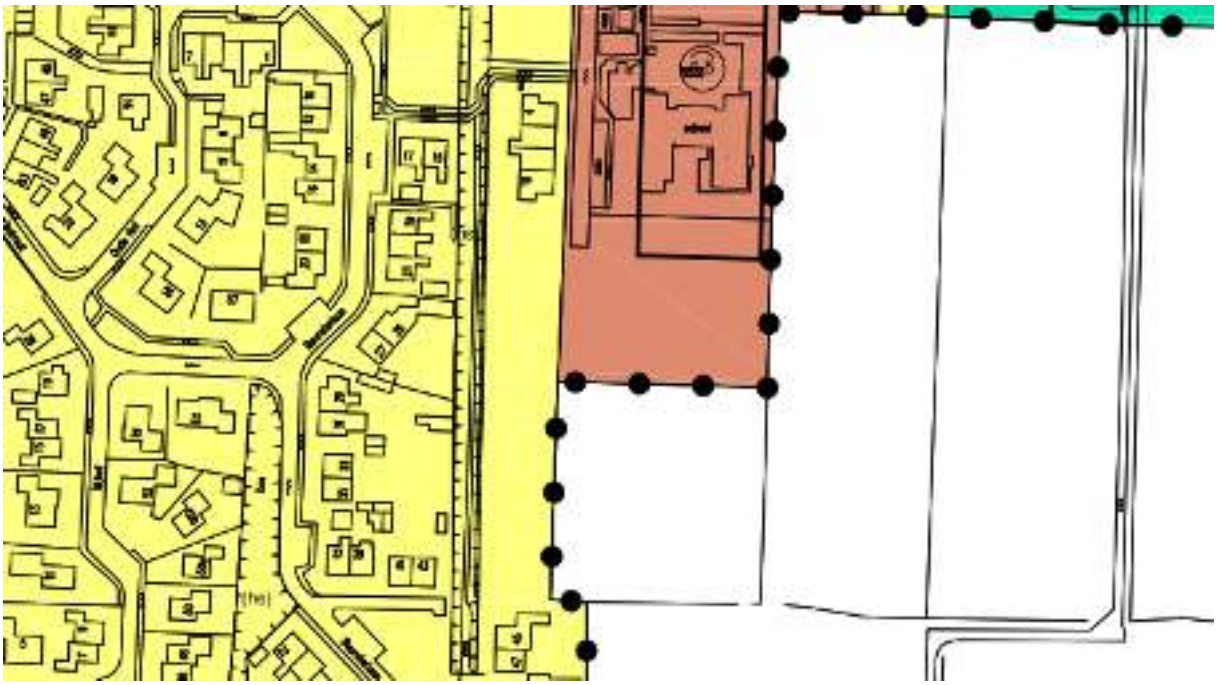
Afbeelding 3. Illustratie starterswoningen (bron: Studio JK)



Afbeelding 4. Mogelijke uitwerking (bron: Studio JK)

Planologische verkenning

Op grond van de beheersverordening 'Overige dorpen 2014' (vastgesteld d.d. 20 mei 2014) is het grootste deel van het plangebied bestemd als 'Wonen'. Dit is weergegeven in afbeelding 5. Het bouwen van woningen is niet mogelijk op grond van de beheersverordening omdat alleen 'bestaande bouwwerken' zijn toegestaan. Er zijn geen afwijkingsregels opgenomen om het aantal woningen te vermeerderen. Dit betekent dat er 'buitenplans' moet worden afgeweken of dat er een bestemmingsplan voor het plangebied moet worden opgesteld. De initiatiefnemers verzoeken het college van burgemeester en wethouders medewerking te verlenen aan dit laatste.



Afbeelding 5. Beheersverordening 'Overige Dorpen 2014' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Provinciaal beleid

Het plangebied valt op grond van de Verordening Romte Fryslân 2014 binnen de begrenzing van 'bestaand stedelijk gebied'. Hiervoor geldt dat een ruimtelijk plan mogelijkheden kan bevatten voor

woningbouw “indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft” (artikel 3.1.1.1). Hierna wordt op het gemeentelijk woonbeleid ingegaan.
De oostelijke ‘uitstulping’ van het plangebied valt op grond van de Verordening Romte Fryslân 2014 in het ‘buitengebied’. Hier worden geen woningen gebouwd, maar zijn parkeerplaatsen voorzien. Ook dit is mogelijk op grond van de Verordening, die in artikel 1.1.1.2 bepaalt dat in aansluiting op het ‘bestand stedelijk gebied’ gebruiksmogelijkheden voor nieuwe stedelijke functies gecreëerd kunnen worden.
Op de kaarten die als bijlage bij de Verordening zijn opgenomen, zijn geen specifieke waarden of belemmeringen voor het perceel aangegeven.

Gemeentelijk woonbeleid
De Woonvisie Ooststellingwerf 2017-2022 (vastgesteld d.d. 23 mei 2017) heeft als drieledige doelstelling:

- Focus op inbreiding in plaats van uitbreiding;
- Het concentreren van de woningtoevoegingen door nieuwbouw op in- of uitbreidingslocaties in de drie kerndorpen en incidenteel in de andere dorpen;
- Het optimaal inzetten van de nieuwbouwmogelijkheden om woningen toe te voegen waar ook in de toekomst behoefte aan is.

Voor het plangebied kan in belangrijke mate aan deze drieledige doelstelling worden voldaan. Er is sprake van een inbreidingslocatie. Donkerbroek is niet aangewezen als kerndorp, dus het plangebied valt onder de ‘andere dorpen’. Dat de beoogde woningen toekomstgericht zijn, blijkt uit de toets aan het ‘Afwegingskader Woningbouw gemeente Ooststellingwerf’, die verderop in deze memo is opgenomen.
Ook kwantitatief is er ruimte voor de nieuwe woningen. De gemeente heeft in regioverband (Zuidoost-Fryslân) woningbouwafspraken met de provincie Fryslân gemaakt voor de periode 2016-2025. Op grond daarvan is ruimte voor maximaal 361 extra woningen.
Aanvragen voor woningen die passen binnen het Afwegingskader krijgen voorrang. Zoals hierna blijkt, ‘scoort’ de beoogde woningbouw binnen het plangebied positief op de kwalitatieve beoordelingscriteria van dit Afwegingskader.

Omgevingsaspecten

- m.e.r.-(beoordelings)plicht: De drempelwaarde van categorie D16.1 (stedelijk ontwikkelingsproject; 2000 woningen of 100 ha) wordt niet overschreden. Er is alleen een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.
- Wet geluidhinder: Het plangebied grenst aan wegen met een 30 km/uur-regime, waarvoor geen geluidzone geldt. Andere wegen die wel over een geluidzone beschikken, liggen op voldoende afstand.
- Wet milieubeheer: Aan de noordoostkant van het plangebied ligt een MFC. De nieuwbouw zorgt niet voor een verkleining van de afstand tussen dit MFC en bestaande woningen. Deze bestaande woningen zijn daarmee maatgevend voor de milieuhinder die plaatselijk is toegestaan. Er wordt in dit opzicht geen knelpunt verwacht.
- Luchtkwaliteit: De bouw van de woningen draagt ‘niet in betekende mate’ bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit (< 1,2 µg/m^3 voor PM_{10} als NO_2). Dit zal te zijner tijd in het bestemmingsplan met een NIBM-toets worden aangetoond.
- Externe veiligheid: Het perceel ligt niet binnen de risicoafstand van gevaarlijke inrichtingen, aardgastransportleidingen of infrastructuur voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

- Stikstof: Er zal een Aerieusberekening uitgevoerd moeten worden (bouwfase). Verwacht wordt dat de depositie niet boven de 0,00 mol/ha/jr uitkomt.
- Bodem: Op de kaart van het Bodemloket zijn binnen het plangebied geen verontreinigingen of verdachte activiteiten gemeld. Aangezien er reeds een woonbestemming geldt, mag verwacht worden dat het perceel ook voor deze functie geschikt is en gebruikt kan worden.
- Water: Er zal een digitale watertoetsprocedure doorlopen moeten worden. Minimaal 10% van de toename in verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, etc) wordt gecompenseerd door de aanleg van een wadi of sloot. Geacht wordt aan een verbreding van de sloot langs de (verlengde) Schoolstraat.
- Ecologie: Er is ecologisch onderzoek nodig om te bepalen welke natuurwaarden aanwezig zijn en wat de impact van de woningbouw op deze waarden is. Gelet op het huidige gebruik van het perceel wordt niet verwacht dat er op dit punt knelpunten aanwezig zijn.
- Archeologie en cultuurhistorie: De Friese Archeologische Monumentenkaart Extra geeft aan dat archeologisch onderzoek nodig is voor bodemverzet met een oppervlak van ten minste 5000 m^2. Dat is voor de woningbouw op het perceel niet het geval.
  In de toelichting op het bestemmingsplan zal een verantwoording worden gegevens van de aanwezige cultuurhistorische waarden, mede in relatie tot de nieuwe inrichting van het perceel.

Conclusie: Uit het voorgaande volgt dat de bouw van de beoogde woning planologisch uitvoerbaar is.

Toets aan afwegingskader
De initiatiefnemer committeert zich, voor zover mogelijk, aan de kwalitatieve beoordelingscriteria die in het 'Afwegingskader Woningbouw gemeente Ooststellingwerf' (29 januari 2019) zijn opgenomen.

I. Huisvesting & Woonkwaliteit		nee	enigszins	zeker
A.	Het plan voorziet in huisvestingsmogelijkheden voor de doelgroepen van de gemeente (benoemd in de Woonvisie 2017-2022) - Senioren - Groepen die zorg en begeleiding bij het wonen nodig hebben (woon-zorgconcept)	0	1	2
B.	Het plan legt nadruk op de ontwikkeling van grondgebonden woningen (gericht op doorstroming)	0	1	2
C.	Het plan voorziet in levensloopbestendige woningen	0	1	2
D.	Het plan voorziet in woonproducten (combinaties van type, eigendom en prijssegment) waar op korte en lange termijn behoefte aan is (benoemd in de Woonvisie 2017-2022 en aanwezige marktstudies)	0	1	2

A. De woningen zijn bedoeld voor starters. Dit sluit aan bij de Woonvisie 2017-2022, die inzet op "geschikte woningen voor groeiende doelgroepen, zoals één- en tweepersoonshuishoudens. Zowel ouderen als jongeren behoren hiertoe" (blz. 12).
B. Er is sprake van grondgebonden woningen. In de woningmarktanalyse die aan de Woonvisie 2017-2022 ten grondslag ligt, is het volgende opgenomen: "Op korte termijn is er behoefte aan gezinskoopwoningen voor (door)starters op de koopmarkt. De oorzaak hiervan is niet de groei van het aantal huishoudens in deze categorie, maar vooral de stagnatie in de doorstroming van 'babyboomers'. Op korte termijn is hierop antwoord nodig in de vorm van woningbouw, om de groep niet onnodig te laten vertrekken naar andere gemeenten" (blz. 24).

C. De maatvoering van deuren en vertrekken wordt afgestemd op gebruik van een rollator of rolstoel. Binnen het trapportaal is ruimte om een traplift te installeren.
D. Er is op grond van de 'Woonvisie 2017-2022' behoefte aan eengezinswoningen in de koopsector. De grootste vraag zit daarbij in het goedkope segment (vrij op naam tot circa € 200.000), maar ook daarboven is er vraag (zo is op te maken uit het onderliggende KAW-onderzoek). De te bouwen starterswoningen vallen overwegend binnen het goedkope segment. Het is denkbaar dat er een tweede woningtype komt (enkele woningen) voor starters die meer te besteden hebben en binnen een (iets) hoger segment vallen.

II. Duurzaamheid		nee	enigszins	zeker
A.	Energiezuinigheid ligt boven de normen van het vigerende Bouwbesluit. (BENG-norm voor 2020) is de referentie voor enigszins, energieneutraal is referentie voor zeker)	0	2	4
B.	Woningen zijn CO_2-neutraal (woningen met gasaansluiting is nee, gasloze woningen is enigszins, volledig neutraal is zeker)	0	3	6
C.	In het plan wordt rekening gehouden met het gebruik van bio-based materialen	0	1	4
D.	Het plan houdt rekening met klimaat-adaptatie (hitte/verkoeling, waterberging)	0	1	2

A. De woningen worden energieneutraal gebouwd (EPC=0).
B. De woningen worden CO_2-neutraal gebouwd. Er is geen sprake van een gasaansluiting. Verwarming vindt plaats middels een elektrische warmtepomp, gecombineerd met vloerverwarming. Een alternatief is infraroodverwarming. De stroom voor de warmtepomp (of infraroodverwarming) wordt opgewekt via zonnepanelen op het dak van de woning en/of het bijgebouw.
C. Voor de woningen wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van natuurlijke grondstoffen en materialen. De nadruk ligt op de toepassing van hernieuwbare materialen. Er wordt voornamelijk hout en zo min mogelijk staal of beton gebruikt.
D. Door hoogwaardige isolatie (II.A) en het gebruik van natuurlijke materialen (II.C) is de verkoeling van de woningen in warme periodes en het vasthouden van warmte in koude periodes gewaarborgd. Langs de (verlengde) Schoolstraat zal een sloot aangelegd worden, waar regenwater kan worden opgevangen en infiltreren in de bodem.

III. Leefbaarheid & Leefkwaliteit		nee	enigszins	zeker
A.	Het plan draagt bij aan het in stand houden van specifieke voorzieningen in het dorp of kern (bewonersgroepen/draagvlak)	0	1	2
B.	Het plan zorgt voor de herbestemming van een karakteristiek/beeldbepalend gebouw	0	1	2
C.	Het plan biedt een concrete oplossing van een onwenselijke situatie in een gebied (ruimtelijk, qua uitstraling of qua veiligheid), bijv.: - vervallen en verpauperde gebouwen (zowel in de kernen als in het landelijk gebied). - leegstand (ook ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing) - ruimtelijke 'rotte kiezen', m.n. in kernen (braakliggend gebied, verpauperende bedrijfsterreinen) - herbestemming/ functieverandering gebied t.b.v. revitalisering i.c.m. wonen	0	1	2
D.	Het plan draagt bij aan de sociale kwaliteit van een kern	0	1	2
E.	In het plan is goed bereikbaar en/of er is aandacht voor een goede ontsluiting voor auto- en langzaam verkeer	0	1	2
F.	Het plan biedt een zorgvuldige inpassing in de ruimtelijke omgeving en heeft respect voor landschapstype en karakteristiek van de locatie, bijvoorbeeld: - behoud van openheid buitengebied/ voorkomen van versnippering - rekening houden met bebouwingsstructuren esdorpen en lintbebouwing - creëren van meerwaarde, door toepassing "Handleiding inpassen erven Ooststellingwerf" - behoud van (openbaar) groen	-3	0	1

A. De bouw van de woningen kan positief uitwerken voor het draagvlak van voorzieningen (bijvoorbeeld scholen), doordat het jongeren bindt aan de gemeente.
B. Niet van toepassing.
C. De woningbouw betreft een herinvulling van een deels in onbruik geraakt volkstuinencomplex. Met deze herinvulling wordt de plaatselijke landschappelijke structuur en de 'afronding' van het dorp aan de oostzijde versterkt (zie de stedenbouwkundige voorverkenning).
D. De nieuwbouw zorgt voor binding van jongeren aan Donkerbroek, waardoor deze groen niet onnodig naar andere gemeenten vertrekt (zie I.B).
E. De locatie is via de Schoolstraat en Hereweg goed ontsloten voor autoverkeer. Er loopt een fietsverbinding rond het plangebied, die eventueel kan worden doorgetrokken binnen het nieuwbouwgebied. Aangezien ter plaatse alleen bestemmingsverkeer (en langzaam verkeer) is toegestaan, is de verkeersveiligheid eveneens goed te noemen.
F. Op dit punt wordt verwezen naar de stedenbouwkundige voorverkenning. In het te zijner tijd op te stellen ruimtelijk plan zal dit worden uitgewerkt.

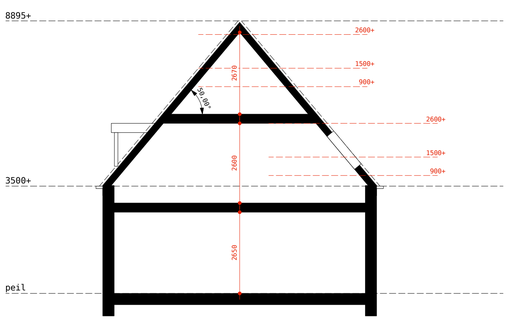




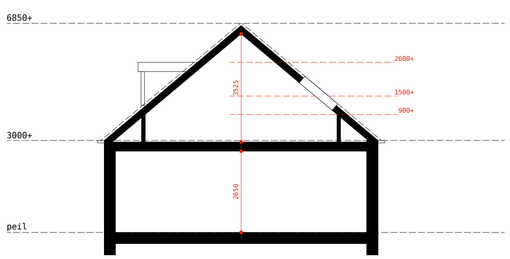




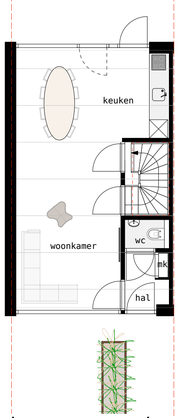




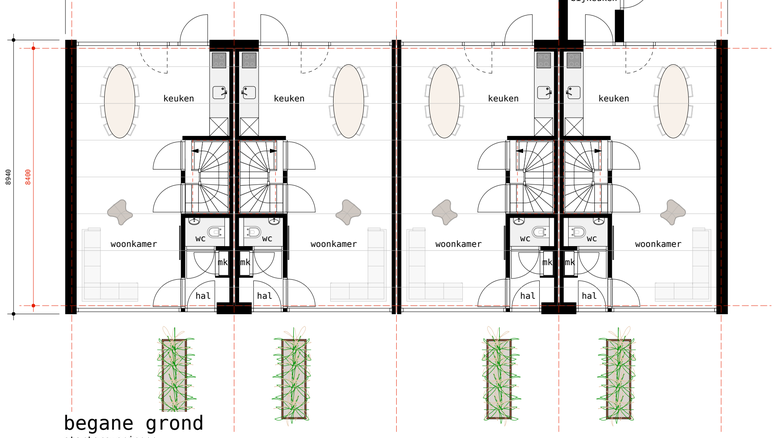
principe doorsnede
eengezinswoning



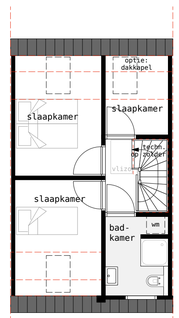
principe doorsnede
starterswoning



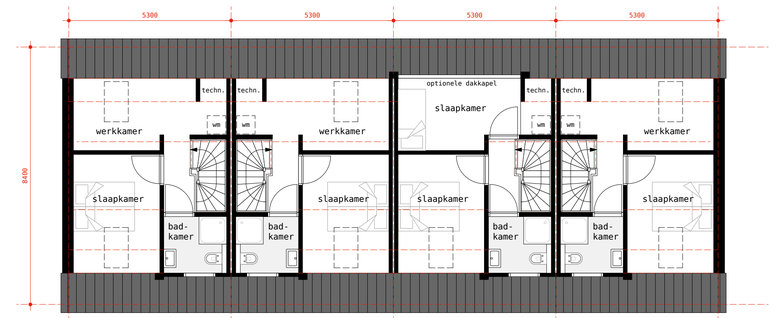
begane grond
eengezinswoning



begane grond
starterswoningen



verdieping
eengezinswoning



verdieping
starterswoningen

werk

nieuwbouw 8 starters en
4 eengezins woningen
aan de Schoolstraat
te Donkerbroek

opdrachtgever

Jellema & Kok ontwikkeling

datum

29-04-2021

werk nr.
2020101

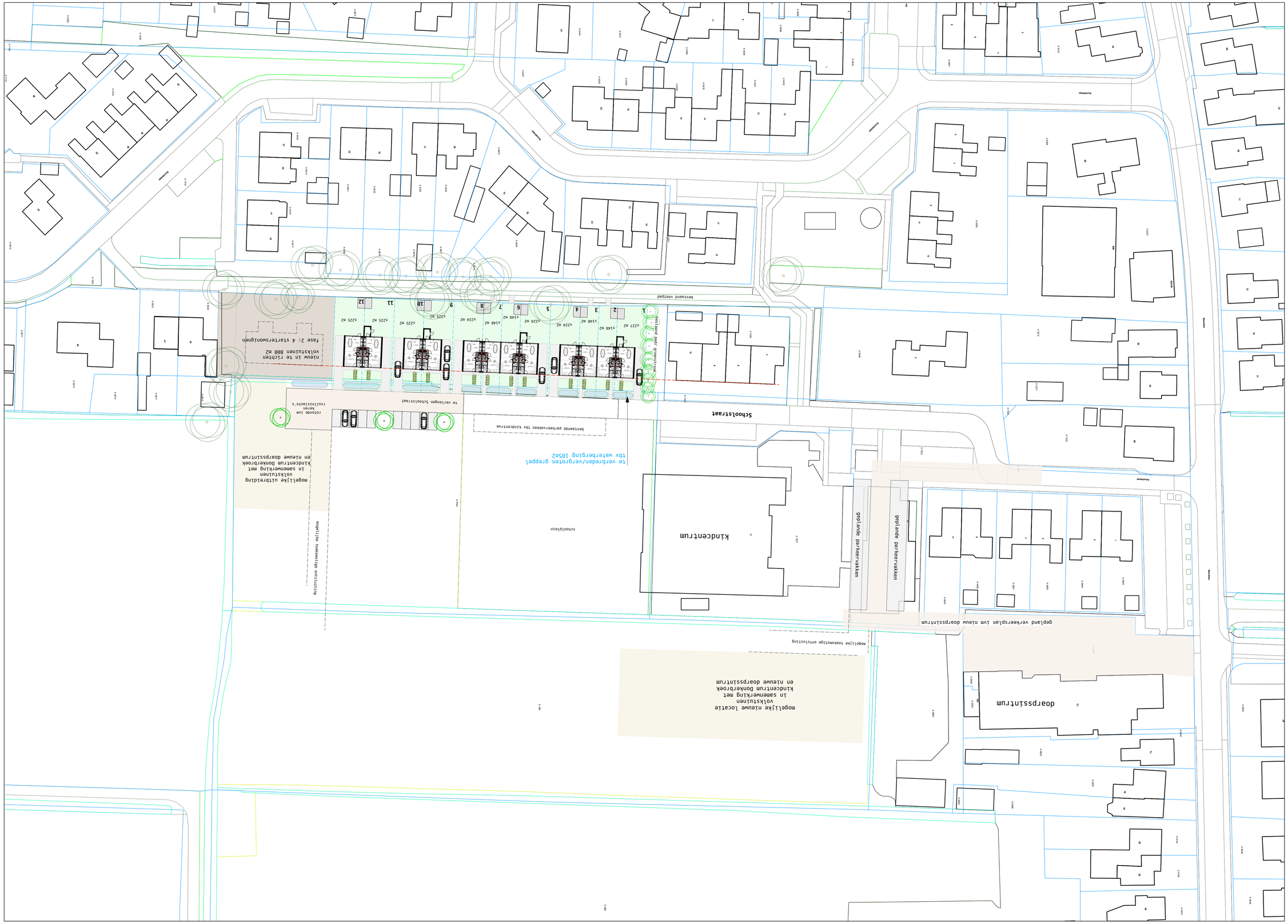
blad nr.
S-01.2

schaal
1:100

formaat
A1

onderwerp
schetsplan

studio JK
bouwkundig creatief
ecomunitypark 9
oosterwolde
0516 427 556
www.studiojk.nl
jorrit@studiojk.nl



nieuwbouw 8 starters en
4 eengezins woningen
aan de Schoolstraat
te Bonkerbroek

opdrachtgever

jeltema & kok ontwikkeling

datum

29-04-2021

werk nr. 2020101
blad nr. S-02.2
schaal 1:100
formaat A1
onderwerp situatie

studio

bouwkundig creatief

ecomunitypark 9
oosterwolde
0516 427 556
www.studiojk.nl
jorrit@studiojk.nl

gemeente ooststellingwerf

Contactpersoon : [redacted]
Telefoonnummer : 14 0516
Ons kenmerk : PRV-2021-4855

J.K. Projecten BV
t.a.v. [redacted]

Onderwerp: Principeverzoek bouw 12 woningen Schoolstraat Donkerbroek

[redacted]

Beste [redacted]

Op [redacted] diende u een principeverzoek in. U vroeg daarmee aan ons college om mee te werken aan de realisatie van 12 woningen in de Schoolstraat in Donkerbroek, op kadastraal perceel DKB00 A 07031.

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan. Wij kunnen voor het bouwplan gemotiveerd afwijken van het bestemmingsplan of aan de raad voorstellen om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Dat kan echter pas overwogen worden zodra duidelijk is dat u ook de beschikking kan krijgen over het perceel.

Collegebesluit
Op 16 november 2021 besloten wij:

1. Het principeverzoek voor de bouw van 12 woningen op kadastraal perceel DKB00 A 07031 in de Schoolstraat in Donkerbroek op dit moment niet te honoreren.

Overwegingen
Met betrekking tot dit besluit heeft ons college het volgende overwogen:

Gemeente kan beter zelf regie houden over dit perceel en onderzoek Tasforce Wonen afwachten
Het is verstandig om de mogelijkheden van de locatie eerst in breder perspectief te bekijken en pas daarna een uitspraak te doen over de wenselijkheid van woningbouw op deze locatie. Binnen de gemeentelijke organisatie is een Taskforce Wonen opgericht. De Taskforce zoekt uit wat een goede strategie is om woningbouw in de diverse dorpen mogelijk te maken. Daar hoort bij dat een keuze gemaakt moet worden in de rol en werkwijze voor de gemeente. Hoe wil de gemeente extra woningen in de dorpen realiseren? Met welk tempo en welke locaties eerst? En wil zij dat voor eigen grondposities zelf doen of daarvoor een marktpartij inschakelen? Het onderzoek van de Taskforce zal duidelijkheid moeten geven over wat voor dit perceel een goede strategie is. De Taskforce heeft sinds de zomervakantie al divers uitzoekwerk opgepakt, ter voorbereiding op de te maken keuzen. Per 1 november jl. is een projectleider aangesteld die het onderzoek en proces verder zal begeleiden.

Het is nu te vroeg om een uitspraak te doen over de getekende planopzet
U heeft een motivering laten opstellen door Gorissen Advies. In die motivering wordt verwezen naar diverse aspecten uit het gemeentelijk beleid, de ambities van het college en het afwegingskader voor woningbouw. Op hoofdlijnen bezien, lijkt de planontwikkeling binnen de gestelde kaders te vallen. Zo betreft het plan de bouw van goedkope grondgebonden woningen op een binnenstedelijke locatie (bestaand stedelijk gebied: BSG). Het plan sluit daarmee in de basis goed aan op de uitgangspunten van de concept woon(zorg)visie. Ondanks dat woningbouw op deze locatie aansluit bij het gemeentelijk beleid en de ambities, is het nu te vroeg om een uitspraak te doen over de uitgetekende planopzet. Het kan immers zijn dat het werk van de Taskforce als inzicht geeft dat er beter een groter plangebied ontwikkeld kan worden dan alleen het nu benoemde perceel. De gemeente heeft aansluitend ook meer grond in eigendom. Die keuze kan tot een

andere logische planopzet voor het gevraagde perceel leiden. Ook is er een kans dat er door marktontwikkelingen straks toch net weer andere woningtypen nodig zijn. Bijvoorbeeld nog meer goedkope rijwoningen in plaats van de kleine tweekappers die nu naast de rijwoningen ook ingetekend zijn.

Nu niet meewerken aan het plan kan vertraging geven voor bouwen in Donkerbroek
Als uit het werk van de Taskforce blijkt dat hier goede bouwkansen voor het dorp liggen, komt de plek alsnog in ontwikkeling. Als de gemeente daarbij zelf de regie wil houden, maken we mogelijk zelf een plan dat we (via bijvoorbeeld een aanbesteding) in de markt zetten. Dit kost aanvankelijk meer tijd dan 1-op-1 verkopen.

Hoeveel vertraging eventueel optreedt is op dit moment niet goed in te schatten. Veel zal afhangen van wat de Taskforce als eerste concreet benoemde acties zal benoemen en of deze locatie één van die actiepunten is.

Juridische gevolgen
Het collegebesluit van 16 november 2021 is geen besluit in de zin van artikel 1:3 Algemene wet bestuursrecht. Het besluit heeft daarom bestuursrechtelijk geen rechtsgevolg. Dit betekent dat u tegen ons besluit op uw principeverzoek geen bezwaar of beroep kunt instellen.

Vragen?
Voor vragen over deze brief kunt u contact opnemen met [redacted]. Hij is te bereiken via het algemene telefoonnummer 14 0516 of per mail via [redacted]

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders

ValidSigned door drs. W. Mutter op 16-11-2021

ValidSigned door mr. S.E Korthuis op 16-11-2021

Bijlage 3. Zienswijze Commerciële Club Ooststellingwerf (CCO) e.a.

Gemeente Ooststellingwerf
Ontvangstdatum
[redacted]

Aan de Gemeenteraad van de gemeente Ooststellingwerf
Postbus 38
8430 AA Oosterwolde

[redacted]

Onderwerp: zienswijze ontwerp woon (zorg) visie Ooststellingwerf, zaaknummer 008598020

Geacht college van B&W en leden van de gemeenteraad,

Hierbij doen wij u een gezamenlijke zienswijze toekomen namens de Commerciële Club Ooststellingwerf (CCO), Vereniging Hart Oosterwolde (VHO) (voorheen Oosterwolde Promotion OP) en de Vastgoed Vereniging Winkelgebied Oosterwolde (VVWO) op het concept woon(zorg) visie Ooststellingwerf, zaaknummer 008598020

Met teleurstelling hebben wij kennisgenomen van uw concept woon (zorg) visie. U schets in het concept woon (zorg) visie dat het aantal huishoudens in Ooststellingwerf zal gaan groeien en dat daarom gewerkt wordt aan een versnelling van de woningbouw. Uw ambitie is om tot 2030, 520 woningen te realiseren. Dat is over een periode van 8 jaar 65 woningen, verdeeld over 13 dorpen = gemiddeld 5 woningen per dorp! Ooststellingwerf bestaat uit 13 dorpen, t.w.: Appelscha, Donkerbroek, Elsloo, Fochteloo, Haule, Haulerwijk, Langedijke, Makkinga, Nijeberkoop, Oldeberkoop, Oosterwolde, Ravenswoud en Waskemeer.

In het concept woon (zorg) visie van de gemeente Ooststellingwerf heeft U, onzes inziens, veel te weinig ambitie en met name voor Oosterwolde. Daarom zullen wij gezamenlijk niet in staat zijn om aan de vraag te voldoen van de benodigde groei. Op de door u voorgestelde woningbouw groei van 520 woningen over 8 jaar kan onzes inziens geen beleid worden gemaakt. Wij zullen onze voorzieningen, het winkelbestand, industrie en ondernemingen daardoor niet in stand kunnen houden. Met een ambitie van minimaal 1.000 tot 1.500 woningen tot 2030 kunnen we meer aan de behoefte voldoen; groei van de lokale economie, vestigen en behoud van gezinnen, vestigen en behoud van jongeren en ouderen, goed vestigingsklimaat, behoud van de scholen, behoud en uitbreiding van de lokale voorzieningen en behoud van de winkels etc.

Bovenal, met de implementatie van een BIZ, hebben wij gezamenlijk gekozen voor een gebiedspositionering van Oosterwolde, waarbij Oosterwolde als "regiotrekker" zou gaan fungeren. Dit gaat meer bezoekers aantrekken en meer huishoudens. Bedrijven etc. zouden zich daarom ook in Oosterwolde en de andere dorpen van onze Gemeente willen vestigen. Door onze gezamenlijke inspanningen als besturen van CCO, VVWO en OP zijn wij uitgegaan van deze gebiedspositionering waardoor ook onze mooie scholengemeenschap "Het Stellingwerfcollege" bestaansrecht heeft en zelfs zou kunnen groeien, bedrijventerreinen zouden nog meer kunnen uitbreiden, wat voor meer werkgelegenheid zorgt en dus willen meer werknemers zich in Oosterwolde e.o. gaan vestigen. Wij vragen ons daarom af in hoeverre u bij de analyse t.b.v. de woonvisie de economische groei heeft meegenomen?

Wij willen met deze zienswijze ook aangeven dat wij de gezamenlijke zienswijze van [redacted] ingediend door Bouwbedrijf Doornenbal BV, Bouwgroep De Jong BV, Studio JK [redacted] en Bouwbedrijf Buiteveld BV, volledig onderschrijven.

Voor al deze initiatieven hebben we U als Gemeente Ooststellingwerf nodig als DE Gemeente met ambitie. Ambitie die zij uitstraalt in haar woon(zorg)visie. Geen toetsingskaders die ongewild als showstoppers gaan optreden. Een gemeente die niet alleen wil regisseren, maar partij wil zijn in deze voor Ooststellingwerf zo belangrijke ontwikkelingen.

Tot slot. Het woningmarktonderzoek is onzes inziens volledig gebaseerd op krimp, i.p.v. op groei en is gebaseerd op een historisch verleden. Toch worden er woningen toegevoegd. Dit is een tegenstrijdige redenatie. Om te kunnen groeien en onze voorzieningen te kunnen behouden moet de ambitie onzes inziens daarom op een veel hoger niveau worden gesteld.

[redacted]

Op basis van de bovenstaande argumenten maken wij daarom bezwaar tegen de woon-zorgvisie met **zaaknummer 008598020.**

Naar aanleiding van het voorgaande verzoeken wij u, met inachtneming van onze zienswijze, het concept woon (zorg) visie niet vast te stellen. Wij gaan ervan uit dat u ons van de verdere procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

Namens,

CCO
Commerciële Club Ooststellingwerf

[redacted]

VHO
Vereniging Hart Oosterwolde,

[redacted]

VVWO
Vastgoed Vereniging Winkelgebied Oosterwolde

[redacted]

Bijlage 4. Zienswijze indiener 4

Oosterwolde 27-11-2021

VOOR ELKAAR MET ELKAAR

Zienswijze betreffende woonvisie 2022-2026

-Voorop gesteld dat we moeten bouwen voor onze **eigen inwoners** en mogelijk in 2de instantie voor nieuwkomers.

-Dat men alle dorpen heeft bezocht met het opstellen van deze visie is niet meer dan logisch doch door het niet concreet benoemen van de mogelijkheden, maakt het draagvlak smal en voor iedereen onzeker.

-Als je als gemeente echt wil, moet je met concrete plannen komen met een helder gegeven dat haalbaar is voor starters en ouderen.

-We zijn beland in een tijd waar de kosten de pan uitrijzen en de aannemers en projectontwikkelaars hun winstmaximalisatie op EEN STAAT. Het is daarom belangrijk deze groepen buiten de discussie te houden zolang dat nodig is.

-Willen we haalbaar en betaalbaar zo'n 520 woningen kunnen bouwen stellen we een commissie van wijzen aan n.l. :

1/ Mensen van bouw en woningtoezicht met bouwdeskundigheid

2/ Gepensioneerde onafhankelijke aannemers en uitvoerders

3/ Jongeren met een woningbehoefte

4/ Niet in de laatste plaats ouderen die kleiner en geclusterd willen wonen.

WE LATEN DUS AANNEMERS EN PROJECTONTWIKKELAARS TOT NADER ORDER EVEN BUITEN BESCHOUWING en komen eventueel later aan bod.

Vanuit de commissie wordt een enquête uitgeschreven waarin concrete voorstellen (woningmodel en prijzen) gedaan worden in de betreffende categorieën. Dit kan NU al in gang gezet worden en hoeven we niet te wachten totdat deze visie de goedkeuring heeft gekregen. De looptijd van deze enquête mag max. een maand zijn.

Daar we als gemeente met steeds meer zaken worden belast zullen er keuzes gemaakt moeten worden. De keuze zal moeten zijn , willen we als gemeente een toekomst hebben ,zullen we de jeugd in eerste instantie moeten voorzien van een huis en de ouderen de mogelijkheid bieden hun grote,vaak gedateerde , huis te verruilen voor een , b.v. geclusterde woning met zorg dichtbij of een groot huis omzetten naar een “meer generatie woning”. Op deze manier houdt je de “mantelzorg” van morgen ook “in huis”.

De jongeren hebben de toekomst en zullen mogelijk bij het kopen van een huis gefaciliteerd moeten worden , wil het kopen van een huis haalbaar voor hun zijn. Een manier is de grond in erfpacht te geven ,verlaag je de stichtingskosten, met de voorwaarde dat deze woningen de eerste , b.v. 10 jaar, ook een starters woning blijft, en zo ook de doorstroming mogelijk maakt.

Woningen van ouderen ,die naar een gefaciliteerde woning gaan ,zouden in eerste aangeboden moeten worden aan inwoners van Ooststellingwerf en mogen daarnaast alleen voor eigen bewoning verkocht worden.

Er liggen inmiddels voldoende voorbeelden aan ten grondslag ,hoe haalbaar en betaalbaar de jeugd een huis kan kopen.

Alleen moet gezegd worden , dat wat men op pag. 10 suggereert over betaalbare woningen tot € 355.000 (niet te betalen) 20% , en het Gross 30% boven de 355.000 niet haalbaar is en lijkt wel of de opstellers van dit rapport onder een steen hebben gelegen. Daar we hier met vele ambachtslieden te maken hebben worden er geen topsalarissen verdient en dienen we voor hun de betaalbare woningen als prioriteit te zien tot een maximum van €180.000,--. Mensen die meer kunnen betalen hebben naar mijn idee voldoende keuze.

Het contact met de wooncoöperaties is nodig voor de sociale huur , maar heb hier weinig vertrouwen in , daar al jaren woonblokken leeg staan , bij Rikkingahof, waar jongeren in eerste instantie blij mee zouden zijn. De gemeente is voor de sloop gaan liggen en moet nu actie ondernemen.

Dat er, op pag. 12, gesproken wordt van een mismatch is mij nu ook wel duidelijk. Laten we niet in dezelfde fout vervallen, want Arnhem is een andere markt als hier in Zuid-Oost Friesland . De schrijver van deze woonvisie, had beter naar de samenstelling van onze bevolking moeten blijven kijken.

Daar ik met voldoende onderzoek er van overtuigd ben dat we betaalbare woningen kunnen bouwen voor onze inwoners is al voldoende bekend gemaakt aan de betreffende portefeuille houder. Dat het idee post gevat heeft voor de ouderen te bouwen in de dorpen met voldoende faciliteiten is logisch , maar voor de jeugd is het veelal anders om , omdat die op het dorp willen blijven bij familie voetbal en vrienden. Deze insteek zou wel eens de dorpen leefbaar kunnen houden en de faciliteiten op termijn in stand houden.

Al met al vele overwegingen die de moeite waard zijn voor de “eindeloos zonnige toekomst” van Ooststellingwerf.

[redacted]

Bijlage 5. Zienswijze Actium

Gemeente Ooststellingwerf
Ontvangstdatum
- 1 DEC 2021
Nummer

Gemeente Ooststellingwerf
T.a.v. raad van de gemeente Ooststellingwerf
Postbus 38
8430 AA Oosterwolde

Datum	29 november 2021
Kenmerk	008598020
Betreft	Zienswijze Actium concept-woon(zorg)visie Ooststellingwerf

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u onze zienswijze op het concept van de woon(zorg)visie 2022-2026 dat door de gemeente Ooststellingwerf voor inspraak is vrijgegeven. In de afgelopen maanden is Actium nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van het Plan van Eisen voor de woon(zorg)visie en het totstandkomingsproces van het onderdeel woningmarktonderzoek. Actium heeft het proces en de samenwerking als zeer voortvarend, plezierig en gedegen ervaren. Naast het uitspreken van onze waardering van de procesaanpak, willen wij u ook graag complimenteren met de keuze voor het aanscherpen en verdiepen van de woonvisie naar een integrale woon(zorg)visie. Er zijn concrete ambitities geformuleerd op het terrein van wonen en zorg. Er ligt een breed en overkoepelend beeld van de opgaven.

De woonvisie benoemt een viertal thema's met prioriteit. Deze thema's zijn voor ons erg herkenbaar en sluiten aan bij de opgaven die wij voor onszelf hebben geformuleerd in onze strategische koers 2022+. Als verreweg de grootste corporatie in Ooststellingwerf voelen we ons mede-verantwoordelijk voor voldoende passende woningen, betaalbaar wonen, goede duurzame woningen en goed samenleven in een fijne woonomgeving in Ooststellingwerf. De woonvisie is volgens de Woningwet 2015 het uitgangspunt voor het maken van (meer)jaarlijkse prestatieafspraken met de gemeente, huurdersorganisaties en corporaties. De focus en afwegingen in uw visie verschillen op sommige punten van onze visie, daar waar ze op andere punten weer overeenkomen. Graag geven we u daarom onze belangrijkste overwegingen mee voor de sociale huursector, zoals die vanuit het perspectief van Actium van belang zijn voor de bewoners van Ooststellingwerf.

- In vergelijking met het vorige woningmarktonderzoek zien we dat de druk op de woningmarkt is toegenomen. Dit heeft ook geleid tot aangepaste ambities in deze woonvisie, ten opzichte van de huidige woonvisie. Allereerst ambieert de gemeente in haar visie in te zetten op een passend groeiscenario, met daarbij een versnelling van de woningbouwopgave. Tot 2030 zet uw gemeente in op de toevoeging van 520 woningen, met name in de kerndorpen. De doelstelling voor sociale huur is de voorraad uit te breiden met 100 tot 145 woningen. Waarbij een versnelling van de woningbouw op de korte termijn wenselijk is. U maakt daarbij de keuze om de

bovenkant van de bandbreedte aan te houden. Actium acht deze koers op dit moment gerechtvaardigd, gezien de huidige marktdruk en de bijkomende onzekerheid rondom eventuele uitstroom van woningzoekenden vanuit vakantieparken, etc. Wel zien we, net als u, dat de positie van Ooststellingwerf op de woningmarkt gevoelig is voor conjuncturele schommelingen, in vergelijking met veel andere gemeenten in de regio, provincie en in het land. We onderschrijven daarom uw behoefte aan goede monitoring om de benodigde omvang van de voorraad (sociale huur-) woningen goed te blijven volgen en zonodig op of af te schalen. Als suggestie willen wij u voorstellen om een monitor te ontwikkelen waarin doorlopend de ontwikkeling binnnen de woningvoorraad wordt gemonitord op basis van bekende plannen voor onttrekkingen (sloop, verkoop) en nieuwbouw.

- Als gevolg van de Woningmarktregio's kan Actium nu niet beschikken over haar volledige volkshuisvestelijke instrumentarium in Ooststellingwerf. Uitbreidingsnieuwbouw is bijvoorbeeld op dit moment voor ons niet toegestaan. Wij zijn daarom blij met de steunbetuiging van uw gemeente in de woonvisie met betrekking tot de aanvraag van een algehele ontheffing voor Actium. Actium is al ruim een eeuw gevestigd in de gemeente Ooststellingwerf. Ze wil er zijn voor de bewoners van Ooststellingwerf, zoals zij dat altijd heeft gedaan. Actium wil de doelgroep in Ooststellingwerf een thuis bieden, nu en in de toekomst, samen met u en andere samenwerkingspartners.

- De financiële haalbaarheid van nieuwe sociale huurwoningen met huren onder de aftoppingsgrenzen staat onder druk. Dit bemoeilijkt het realiseren van de voorliggende opgave. Graag zouden wij daarom zien dat de gemeente zich in haar woonvisie wil uitspreken over een blijvende financiële bijdrage aan betaalbare sociale huren van nieuwbouwwoningen. Een ambitie hierop ontbreekt, terwijl deze doelstelling wel wordt benoemd ten aanzien van goedkope koopwoningen. Dit instrumentarium betreft wat ons betreft in ieder geval de verkoop van grond voor een sociale prijs aan woningcorporaties. De gemeente zou ook kunnen overwegen welke andere vormen van financiële bijdragen mogelijk zijn en zou zich via lobbywerk in kunnen spannen voor het afschaffen van de verhuurdersheffing en/of andere financiële obstakels.

- In uw woonvisie maakt u geen onderscheid tussen toevoeging van woningen met een sociale huurprijs door corporaties of door derden. Zolang zelfstandige woningen een huurprijs hebben onder de liberalisatiegrens, behoren zij tot de sociale voorraad. De voorraad sociale huurwoningen is dus niet geheel in bezit van corporaties. Particuliere investeerders kunnen zeker een deel van de uitbreidingsvraag bedienen, hetzij door nieuwbouw of door herbestemming van de bestaande voorraad. Wij beschouwen deze toevoeging vaak als aanvulling op de markt, maar met minder garanties voor behoud binnen de sociale huurmarkt voor de langere termijn of huurprijzen tot de aftoppingsgrenzen. Wij willen u daarom voorstellen om in uw woonvisie in ieder geval bewust stil te staan bij het onderscheid tussen bezit van

corporaties en andere partijen en in uw monitoring van de voorraad sociale huurwoningen ook rekening te houden met dit onderscheid.

- Naast de gewenste uitbreiding is de transformatie van de bestaande sociale woningvoorraad een enorme opgave, benoemd onder Thema 2 Mismatch tussen vraag en aanbod. Deze transformatie behelst in de eerste plaats het verduurzamen van de woningvoorraad. Daarnaast gaat de vergrijzing van de bevolking hand in hand met de vraag naar levensloopbestendige woningen en vormen van wonen en zorg. Dit vraagt dus, naast de benodigde uitbreidingsbehoefte, onze nadrukkelijke aandacht en gezamenlijke inspanning.

- In uw visie geeft u aan dat u minimaal inzet op behoud van de huidige omvang van de sociale huurvoorraad in alle overige dorpen. Wij hebben alle begrip voor uw ambititie en maatschappelijke wens om overal te stabiliseren. Echter, ons handelen wordt ingegeven door demografische prognoses en marktontwikkelingen. Daar waar wij op termijn geen blijvende volkshuisvestelijke opgave voorzien of marktrisico's verwachten, bijvoorbeeld in de kleinste dorpen zonder voorzieningen, willen wij de mogelijkheid behouden om over te gaan tot verkoop (bij voorkeur aan de zittende huurder). In deze kernen wordt niet noodzakelijkerwijs voorzien in compensatie door middel van nieuwbouw. Natuurlijk blijven wij te allen tijden onze keuzes afstemmen op de ontwikkelingen in de woningmarkt, voor zowel de korte als langere termijn. Het is voor ons echter niet mogelijk om de toezegging tot stabilisatie altijd en overal op voorhand te doen.

- In uw woonvisie benoemt u een doelstelling op de toevoeging van woningen met een middeldure huurprijs (5% van totale uitbreidingsopgave). U geeft aan hierbij een rol te zien voor corporaties. Wij zijn er primair voor de huisvesting van de primaire doelgroep met de laagste inkomens. Hieronder verstaan wij de huishoudens met een inkomen tot en met € 40.024 (peildatum 2021). Op dit moment heeft Actium slechts een handvol woningen met een middeldure huurprijs. Wens is om deze voorraad niet-DAEB woningen ook in de toekomst beperkt te houden. Wel kunnen we lokaal en in beperkte mate niet-DAEB woningen inzetten als middel voor het leveren van een gerichte volkshuisvestelijke bijdrage, mede ten behoeve van de primaire doelgroep. Voorwaarde daarbij is wel dat wij in eerste instantie voldoende sociale huurwoningen willen bieden. Wij willen u daarom vragen om u in de woonvisie niet te beperken tot corporaties voor het toevoegen van middeldure huurwoningen. Onze suggestie is om ook de rol van derden op te nemen, wanneer wij als corporaties niet in de middenhuur kunnen of willen huuwen.

- U geeft aan in te willen zetten op een "nota regie op koop- en huursector' om een instrumentarium te hebben voor het borgen van de betaalbaarheid en beschikbaarheid van betaalbare koop- en huurwoningen. Uiteraard zouden wij graag actief betrokken worden bij het totstandkomingsproces van een dergelijke nota, waarbij wij voldoende aandacht voor zowel voor- en nadelen van een dergelijk

instrumentatrium graag met u afwegen en u ook meenemen in het instrumentarium dat wij reeds inzetten (zelfbewoningsplicht en anti-speculatiebeding).

- In uw uitvoeringsagenda heeft u de volgende doelstelling opgenomen "Voor de ontwikkeling van de sociale huurwoningvoorraad gaan we uit van het aantal sociale huurwoningen. Verkoop valt onder het principe nee-tenzij. De tenzij zit erin dat er eerst voldoende woningen toegevoegd moeten zijn en dat verkoop (voor lange tijd) bijdraagt aan aanbod goedkope koopwoningen voor starters (bijvoorbeeld Koopgarant)".
  Ten aanzien van de eerste zin is ons niet geheel duidelijk wat hiermee bedoeld wordt. Onze suggestie is om deze zin aan te scherpen.
  Ten aanzien van het nee-tenzij-principe willen wij u meegeven dat wij vanuit zowel financieel als volkshuisvestelijk perspectief woningen verkopen, ook in uw gemeente. Met de opbrengsten van onze verkochte woningen vergroten wij onze investeringscapaciteit (die behoorlijk onder druk staat) voor noodzakelijke investeringen in nieuwbouw en renovatie. Verkoop is dus ook een noodzaak. Een groot deel van deze woningen verkopen wij aan de zittende huurder. Zij krijgen altijd voorrang op andere gegadigden. In 2020 verkochten wij bijvoorbeeld alle (100%) 5 verkochte woningen in uw gemeente aan zittende huurders. Daarmee voorzien wij dus ook in het benodigde aanbod van goedkope koopwoningen in uw gemeente.

- In uw uitvoeringsagenda thema 2 benoemt u de doelstelling van toevoeging van 25% levensloopgeschikte woningen in het sociale huursegment. Dit is een logische doelstelling, gezien het tekort aan geschikte woningen voor ouderen en overschot aan grondgebonden eengezinswoningen . Echter, deze doelstelling suggereert 100% toevoeging van levensloopgeschikte woningen, daar waar het opnemen van een te bepalen aandeel van grondgebonden eengezinswoningen als segment in het nieuwbouwprogramma juist ook van meerwaarde kan zijn. Op projectniveau zou differentiatie in producttypen niet op voorhand uitgesloten moeten zijn, maar altijd een contextspecifieke afweging. Ook vernieuwing van de voorraad eengezinswoningen blijft nodig. Onze suggestie zou zijn om deze disclaimer wel op te nemen in de woonvisie.

- In uw hoofdstuk over Thema 3 Organiseren van wonen en zorg spreekt u over de kwaliteitskortingsgrens en jongeren van 23 jaar en jonger die geen huurtoeslag kunnen krijgen als de woning een huurprijs heeft boven de kwaliteitskortingsgrens. Als detailopmerking willen wij u meegeven dat het hierbij gaat om jongeren jonger dan 23 jaar (dus tot en met 22 jaar).
  Tevens geeft u aan in te willen zetten op het vergroten van het aanbod kleine goedkope huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens bij het maken van prestatieafspraken, met name voor het bezit gespikkelde woonvormen. Het gesprek hierover gaan we graag met u aan, waarbij voor ons een aantoonbare uitbreidingsbehoefte naar deze betaalbaarheidsklasse voorwaardelijk is.

1) Ten aanzien van thema 4 Leefbaarheid en Duurzaamheid is één van de doelstellingen van uw gemeente om in 2030 volledig energieneutraal te zijn (overigens is hier de tekst van voetnoot 5 met de definitie weggevallen). Een lovenswaardig streven. Wij moeten helaas op voorhand aangeven niet te kunnen voldoen aan uw streven naar energieneutraal in 2030. Wij vernieuwen en renoveren om de CO_2-uitstoot en de energielasten drastisch te verminderen, met als doel CO_2-neutraal te zijn in 2050 en in 2030 op Actium-niveau een reductie van 25% CO_2-uitstoot als gevolg van gasverbruik ten opzichte van 2017 . Hierbij zetten wij binnen onze concepten in op minimaal 50% hernieuwbaar. Woningen die in de afgelopen jaren reeds verduurzaamd zijn en nog niet energieneutraal zijn, zullen ook in de periode tot 2030 niet energieneutraal gemaakt worden als gevolg van prioritering van investeringen in een ander deel van de woningvoorraad, waar wij nog een grotere opgave hebben.

- In algemene zin constateren wij dat er veel opgaven zijn de komende jaren, die we samen met u en onze andere samenwerkingspartners willen oppakken. Het is belangrijk om te komen tot integrale en goede afwegingen en het maken van logische koppelkansen. We zien dat we op strategisch niveau onder andere beschikken over een Omgevingsvisie, woonvisie, transitievisie Warmte en strategische koers. We vinden het belangrijk en noodzakelijk dat er op tactisch niveau meer integraliteit komt rond de thema's: leefbaarheid, energietransitie, veranderingen in de woningvoorraad, wonen en zorg, etc. Het gezamenlijk opstellen van integrale wijkplannen/gebiedsstrategieën op tactisch niveau is hiervoor een goed instrument. Wij willen de gemeente verzoeken om hier regie op te pakken.

Tot slot ervaren wij in uw visie alle ruimte voor het goede gesprek en leggen wij onze bijdrage aan uw woonbeleid graag vast met in ieder geval u, WoonFriesland en huurdersorganisaties MEVM en De Bewonersraad in een raamwerkovereenkomst prestatieafspraken voor de komende jaren.

Met vriendelijke groet,



Monique Boeijen
Directeur-bestuurder Actium

Bijlage 6. Zienswijze indiener 6

Zienswijze woonvisie Ooststellingwerf [concept-woon(zorg)visie Ooststellingwerf en het zaaknummer 008598020]

L.S.,

Graag geef ik u de volgende opmerkingen mee over de woonvisie. Ik heb als inwoner van Donkerbroek, [redacted] en als algemeen geïnteresseerde meegedaan aan de online inwonersbijeenkomst op woensdag 14 juli. De bevindingen van deze bijeenkomst komen onvoldoende terug in de woonvisie. Ik wil daarom hieronder mijn twee belangrijkste punten van die bijeenkomst nogmaals herhalen. Dit is op persoonlijke titel.

Aantal woningen

De visie noemt een specifiek aantal woningen van 520 stuks. Dit lijkt me onverstandig om de volgende redenen.

Mijns inziens is er behoefte aan flexibeler beleid qua aantallen. Uiteraard is er een visie op het maximaal aantal woningen en dit hoeft zeker ook niet onbeperkt te zijn. Echter, we weten uit het verleden dat prognoses over bevolkingsgroei en krimp er behoorlijk naast kunnen zitten. Momenteel is de vraag naar woningen extreem. In de toekomst kan dit veranderen. Een meer flexibel aantal zou daarom beter passen in deze visie. Er kunnen aantallen genoemd worden, maar een vaststaand aantal van 520 woningen is te star. Bij een hogere vraag moet er ruimte zijn om meer te bouwen op korte termijn en bij een afnemende vraag kan er bijvoorbeeld het jaar erop een bijstelling plaatsvinden.

Het maximale aantal is ook net het punt waarop het huidige beleid vastloopt, zo werd ook meer dan duidelijk tijdens de bewoners bijeenkomst.

Lange termijn beleid met deze mate van concreetheid werkt dus niet goed.

Ik heb dit ook in de bewonersbijeenkomst aangegeven.

Bouw niet-kerndorpen

Pagina 10, punt 3. Citaat:

Naast het toevoegen van grotere planlocaties in de kerndorpen, is het belangrijk actief met de overige dorpen in gesprek te gaan over mogelijke bouwlocaties die passen bij de aard en schaal van deze dorpen. Vanuit gesprekken met bewoners komt naar voren dat er vaak al veel ideeën zijn hoe woningbouw op een creatieve manier gerealiseerd kan worden (denk aan splitsing of een tiny house in een achtertuin). We stimuleren dit eigen initiatief door bewoners te informeren en te faciliteren bij het aanvragen van vergunningen en doorlopen van procedures. Zo komen we in de dorpen tot maatwerk.

Hier wordt gesteld dat dat grotere planlocaties alleen bedoeld zijn voor de kerndorpen. Met de voorbeelden wordt de suggestie gewekt dat in de niet-kerndorpen allen ruimte over blijft voor alternatieve woonvormen zoals bv. tiny houses. Dit is erg beperkend. Ik maak hier bezwaar tegen en dit is ook zeer zeker niet de wens die is uitgesproken tijdens de bewonersbijeenkomst. Ook in de niet-kerndorpen moet ruimte zijn voor planlocaties naar schaal van het dorp. Zo is de tekst nu niet opgeschreven.

[redacted]

PS. Wellicht staat ergens in de woonvisie een tekst die mijn kritiekpunten teniet doet, maar ik had er een behoorlijke kluif aan om de visie helemaal door te spitten. Misschien heb ik wat gemist. In dat geval kunt u mijn opmerkingen als niet relevant beschouwen.

Gemeente Ooststellingwerf
Ontvangstdatum
- 1 DEC 2021
Nummer

