



Foto: Langewal Gorredijk

Eindverslag van de inspraak op de (ontwerp) Woonvisie gemeente Opsterland 'volkshuisvestingsprogramma'

1. Overzicht gevolgde procedure

Partijen als Plaatselijke Belangen, woningcorporaties, Huurdersorganisatie De Bewonersraad, zorgpartijen en marktpartijen hebben gedurende meerdere bijeenkomsten hun inbreng geleverd om te komen tot een geactualiseerde Woonvisie. De inbreng vanuit deze consultatieronden is verwerkt in de hoofdstukken twee tot en met vijf in de (ontwerp) Woonvisie gemeente Opsterland 'volkshuisvestingsprogramma'.

11 april 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Opsterland ingestemd met de Regionale woondeal Zuidoost Fryslân. Deze Regionale woondeal Zuidoost Fryslân is vervolgens verwerkt in de (ontwerp) Woonvisie gemeente Opsterland 'volkshuisvestingsprogramma'.

18 april 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Opsterland ingestemd met de (ontwerp) Woonvisie gemeente Opsterland 'volkshuisvestingsprogramma' en besloten deze vervolgens overeenkomstig de Algemene inspraakverordening gemeente Opsterland 2006 voor een periode van zes weken van donderdag 27 april 2023 tot en met woensdag 7 juni 2023 ter visie te leggen. Ook is de (ontwerp) Woonvisie gemeente Opsterland 'volkshuisvestingsprogramma' voorgelegd aan de Woningcorporaties Elkien, WoonFriesland en Woonzorg Nederland, de Huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland, de gemeenten in de regio Zuidoost Fryslân, de provincie en het Rijk met het verzoek om hierop binnen zes weken hun reactie hierop kenbaar te maken. Tot slot is via het Dorpenteam Opsterland een mail verstuurd naar de Plaatselijke Belangen, waarin aangegeven dat tot en met 7 juni 2023 een reactie kon worden ingediend.

Er zijn negen inspraakreacties ontvangen. De beantwoording hiervan en de wijze waarop dit is verwerkt in de Woonvisie Opsterland 'volkshuisvestingsprogramma' is vastgelegd in dit Eindverslag van de inspraak.

2. weergave van de inspraakreacties, de gemeentelijke reactie op deze inspraakreacties en de verwerking hiervan in de Woonvisie gemeente Opsterland ‘volkshuisvestingsprogramma’ (hierna te noemen Woonvisie)

Nr.	Indiener	Inspraakreactie	Gemeentelijke reactie	Verwerking
1	De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening	De minister acht de opzet van de concept Woonvisie in lijn met de doelstellingen van de Nationale Woon- en Bouwagenda en het onderliggende programma Woningbouw. Ook de door het Rijk, de provincie en de gemeente gemaakte afspraken in de Regionale woondeal Zuidoost Fryslân heeft de gemeente integraal overgenomen, waaronder die over de beschikbaarheid (aantallen), betaalbaarheid en kwaliteit. De minister geeft aan dat een te benadrukken onderdeel van de inzet van de gemeente tenminste 30% van de nieuwbouw-opgave te realiseren als sociale huurwoning, zoals uitgewerkt in bijlage 2 (blz. 36) van de concept Woonvisie. De minister wijst nog wel graag op de nieuwe definitie van ‘sociale huur’ zoals opgenomen in de Memorie van Toelichting (blz. 20) op het wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting. De minister geeft aan dat voor wat betreft realisatie van de woonbehoefte voor aandachtsgroepen de gemeente in haar Woonvisie (bijlage 2 blz. 37) al een voorschot neemt op dit wetsvoorstel. Dat doet de minister deugd. Desbetreffende paragraaf zou de gemeente kunnen aanvullen. Zoals opgenomen in het wetsvoorstel zal van iedere gemeente worden verlangd, als verplicht onderdeel van het volkshuisvestingsprogramma, een regionaal afgestemde woonzorgvisie op te stellen voor alle aandachtsgroepen. In de Memorie van Toelichting is opgenomen dat het gaat om:	In de Memorie van Toelichting op het wetsvoorstel van de Wet versterking regie volkshuisvesting is opgenomen dat de nieuwe definitie van sociale huur in het Besluit kwaliteit leefomgeving onder de Omgevingswet zal worden opgenomen en hieronder valt: 1. Een huurwoning: a. met een aanvangshuurprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huuroeslag; b. welke bij aanvang zijn verhuurd aan huurders met een inkomen onder de DAEB-inkomensgrens; en c. bij een nieuwbouwwoning waarvoor op grond van een omgevingsplan, voorschriften bij een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit of een doelgroepenverordening een instandhoudingstermijn van 25 jaar geldt, of waarvoor die instandhoudingstermijn anderszins is verzekerd. 2. Huurwoningen in beheer bij een woningcorporatie en vallend onder de diensten van algemeen economisch belang als bedoeld in artikel 47 van de Woningwet. Hoewel de gemeente nu nog niet verplicht is te voldoen aan komende wetgeving, nemen we in de Woonvisie op, dat gronden die verkocht worden voor de bouw van sociale huurwoningen een instandhoudingstermijn van minimaal 25 jaar bij grondverkoop gehanteerd zal worden. In de Memorie van Toelichting op het wetsvoorstel van de Wet versterking regie volkshuisvesting is opgenomen dat met aandachtsgroepen de volgende groepen mensen is bedoeld: Mantelzorgverleners- en ontvangers, mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking of	In de Woonvisie op te nemen dat bij grondverkoop ten behoeve van sociale huurwoningen een instandhoudingstermijn van 25 jaar wordt opgenomen. In de Woonvisie op te nemen dat als verplicht onderdeel van het volkshuisvestingsprogramma, een regionaal afgestemde woonzorgvisie zal worden opgesteld voor alle aandachtsgroepen. Het gaat daarbij om: 1) de omvang van alle aandachtsgroepen en ouderen, 2) de woonopgave en –ambitie van aandachtsgroepen en ouderen, 3) afspraken rond zorg en ondersteuning bij de te huisvesten mensen en 4) afspraken rondom fair share over de regio. De gemeente Opsterland gaat dit verder uitwerken samen met de andere gemeenten in de regio. De beoogde ingangsdatum van de Wet versterking regie volkshuisvesting wordt aangepast naar 1 juli 2024.

		1) de omvang van alle aandachtsgroepen en ouderen, 2) de woonopgave en –ambitie van aandachtsgroepen en ouderen, 3) afspraken rond zorg en ondersteuning bij de te huisvesten mensen en 4) afspraken rondom fair share over de regio. De minister geeft hierbij in overweging in de Woonvisie op te nemen dat de gemeente Opsterland dit verder gaat uitwerken samen met de andere gemeenten in de regio. Deze uitwerking kan leiden tot een herijking van de Woonvisie.	psychische kwetsbaarheid, uitstromers uit intramurale zorginstellingen (maatschappelijke opvang, opvang van slachtoffers van geweld in huiselijke kring/ ‘vrouwenopvang’, opvang van slachtoffers van mensenhandel, beschermd wonen, instellingen voor klinische geestelijke gezondheidszorg en forensische zorg, instellingen voor jeugdzorg), woningzoekenden na detentie, (dreigend) dakloze mensen, stoppende sekswerkers, statushouders, arbeidsmigranten, studenten, woonwagewoners en ouderen. In de Woonvisie zal worden opgenomen dat als verplicht onderdeel van het volkshuisvestingsprogramma, een regionaal afgestemde woonzorgvisie zal worden opgesteld voor alle aandachtsgroepen.	
2	Provincie Fryslân	De provincie Fryslân spreekt haar waardering uit voor het feit dat de gemeente in de Woonvisie de kwalitatieve verbetering van de bestaande voorraad voorop zet en dat de gemeente streeft naar kwalitatief goede nieuwbouw die toekomstbestendig en energiezuinig is met meer ruimte voor woningen geschikt voor ouderen. De provincie geeft aan vier kanttekeningen te plaatsen. 1. Aandacht voor normen en definities die in de Nationale woon- en bouwagenda en in de regionale woondeals zijn gemaakt. In de Nationale woon- en bouwagenda en in de regionale woondeals zijn definities en normen opgenomen rondom betaalbaarheid en sociale huur. De provincie ziet graag dat de gemeente in de Woonvisie aansluit op deze definities en normen. Verwezen wordt naar hoofdstuk 5 ‘betaalbaarheid en beschikbaarheid’ van de Woonvisie. De provincie geeft aan dat de gemeente niet ingaat op hoe zij kijkt naar de afspraak in de regionale woondeals om in 2030 te gaan voldoen aan 30% sociale huur. De provincie ziet graag dat de gemeente de afspraken,	1. De afspraken, zoals opgenomen in de regionale woondeal, en de daarbij behorende normen, alsmede de wijze waarop de gemeente hier mee om wil gaan is opgenomen in bijlage 2. De bijlagen maken integraal onderdeel uit van de Woonvisie. Het in hoofdstuk 5 gehanteerde begrip ‘betaalbaar’ vloeit voort uit de door de rijksoverheid vastgestelde huurprijsklassen (de hoogte van de kwaliteitskortingsgrens, de aftoppingsgrenzen en de liberaliseringsgrens) is van belang voor woningcorporaties en huurders. Dat is een ander begrip ‘betaalbaar’ dan in de Nationale woon- en bouwagenda en de regionale woondeals wordt gehanteerd.	In de Woonvisie in paragraaf 4.3. Ad 6 op te nemen dat daartoe op 13 februari 2023 een samenwerkingsovereenkomst met betrokken partijen is ondertekend, waarin het uitgangspunt is opgenomen de wens en het commitment om in gezamenlijkheid voor de regio Zuidoost Friesland een woonzorgvisie op te stellen. Mocht hier uit blijken dat aanpassing van het volkshuisvestingsprogramma noodzakelijk is, dat dan te zijner mee te nemen. De tekst over het binnenstedelijk en buitenstedelijk bouwen is in de Woonvisie aangepast.

		zoals opgenomen in de regionale woondeal, en de daarbij behorende normen, opneemt in de Woonvisie en de wijze waarop de gemeente hier mee om wil gaan. 2. Aandacht voor de herstructureringsopgave De provincie geeft aan dat de gemeente in hoofdstuk 2 aandacht schenkt aan kwalitatieve verbetering van de bestaande voorraad, transformatie en verduurzaming. Herstructurering komt in dit hoofdstuk ook aan bod, maar dit is nog redelijk summier. De provincie zou graag zien dat de gemeente de toevoeging van nieuwe woningen meer in relatie brengt tot de verwachten sloop en vervangende nieuwbouw, zowel binnen de particuliere sector als in de corporatiesector. Een herstructureringsopgave kan een bijdrage leveren aan de transformatie naar woonvormen die beter aansluiten bij de toekomstige vraag en naar meer gemengde wijken en buurten. Sloop kan ook een deel van de afnemende vraag, zoals beschreven in de bijlage, opvangen. In de regionale woondeals is bovendien afgesproken dat de herstructureringsopgave onderwerp van onderzoek is. Op basis van dit onderzoek zou de gemeente ook dit thema nader kunnen invullen. 3. Wonen en zorg In de Woonvisie is aandacht voor wonen, welzijn en zorg. De ontwikkelingen en behoefte en de uitdagingen worden op hoofdlijnen geschetst. De provincie vraagt zich af of er een concretisering van deze visie is te verwachten in een aparte woonzorgvisie. Dit onderdeel dient volgens de provincie meer te worden uitgediept. Graag ziet de provincie een onderdeel opgenomen waarin de gemeente aangeeft hoe om te gaan met de verplichting om met een woonzorgvisie te komen en	2. Zoals verwoord in hoofdstuk 2 wil de gemeente initiatieven gericht op hergebruik van bestaande niet-woongebouwen, zoals bijvoorbeeld winkels, scholen en sommige bedrijfsgebouwen, of de vervanging daarvan, bijvoorbeeld ten behoeve van een woonfunctie stimuleren en faciliteren. Instandhouding en verbetering van de bestaande woningvoorraad is in eerste instantie de verantwoordelijkheid van de eigenaar. De gemeente zal hieraan in principe medewerking verlenen door initiatieven gericht op kwaliteitsverbetering en instandhouding van de bestaande (woning)voorraad te stimuleren en faciliteren. Mocht onderzoek vanuit de regionale woondeals aanleiding geven het volkshuisvestingsprogramma aan te passen, dat dan te zijner tijd mee te nemen. 3. In paragraaf 4.3. Ad 6 op te nemen dat daartoe op 13 februari 2023 een samenwerkingsovereenkomst met betrokken partijen is ondertekend, waarin het uitgangspunt is opgenomen de wens en het commitment om in gezamenlijkheid voor de regio Zuidoost Friesland een woonzorgvisie op te stellen. Mocht hier uit blijken dat aanpassing van het volkshuisvestingsprogramma noodzakelijk is, dat te zijner tijd mee te nemen.	
--	--	--	--	--

	de opgave op het gebied van wonen en zorg te concretiseren. 4. Omgevingsverordening De provincie geeft aan dat in de Woonvisie verwezen wordt naar de omgevingsverordening en de mogelijkheden voor het bouwen in alle dorpen binnen de rode contouren. Deze Omgevingsverordening Fryslân wordt vanaf 1-1-2024 van kracht. Het lijkt de provincie van belang dat de gemeente deze ingangsdatum ook in de Woonvisie opneemt. Tot 1 januari 2024 blijft de Verordening Romte Fryslân van kracht. Zowel in de Verordening Romte Fryslân als de Omgevingsverordening, is het ‘plafondloos bouwen’ (binnenstedelijke woningen zijn niet gebonden aan een maximum capaciteit) niet in de regels verwerkt. Dat betekent concreet dat ruimte voor het bouwen binnen bestaand stedelijk gebied in alle kernen alleen mogelijk is als hierover in regionaal verband afspraken zijn gemaakt. Voor nadere informatie verwijst de provincie de gemeente naar de Omgevingsverordening Fryslân en de toelichting op de Omgevingsverordening Fryslân. Dit laat onverlet dat in overleg met regio en provincie, mits goed onderbouwd op behoefte, hiervan kan worden afgeweken. De provincie ziet graag dat de gemeente de tekst over binnenstedelijk bouwen aanpast, zodat deze aansluit bij het vigerende provinciale beleid, waaronder de Verordening Romte Fryslân en de Omgevingsverordening Fryslân. Tot slot De provincie kijkt met belangstelling uit naar de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting, waarin mogelijk het Volkshuisvestelijk programma verplicht wordt gesteld, met een aantal verplichte onderdelen. De provincie wijst er wel op dat mogelijk, door	4. In de regels van zowel de Verordening Romte Fryslân als de per 1 januari 2024 van kracht zijnde Omgevingsverordening Fryslân wordt gesproken over de ‘begrenzing bestaand stedelijk gebied. Het is correct dat de Verordening Romte Fryslân niet in de regels maar in de toelichting spreekt over ‘plafondloos bouwen’. In hoofdstuk 2 van de per 1 januari 2024 van kracht zijnde Verordening Fryslân is verwoord hoe om te gaan met het buitenstedelijk bouwen.	
--	---	---	--

		instructieregels, het straks wettelijk verplichte Volkshuisvestingsprogramma een mogelijk andere opbouw zal kennen dan de gemeente nu in de Woonvisie heeft opgenomen. Zoals in de regionale woondeals is afgesproken, hebben gemeente, provincie en Rijk een gezamenlijke opgave op versnelling van de nieuwbouw van woningen en op het realiseren van de benodigde kwaliteit, waaronder betaalbaarheid, sociale huurwoningen en woningen die aansluiten bij de behoefte aan wonen en zorg. Samen met de gemeente wil de provincie daarop inzetten zodat we, ook voor de inwoners van Opsterland, kunnen zorgen voor voldoende en betaalbare woningen.		
3	Gemeente Heerenveen	De gemeente Heerenveen benadrukt dat zowel de gemeente Opsterland als de gemeente Heerenveen de rapportage van de Stec groep “een krachtig profiel voor Zuidoost Fryslân” (oktober 2022) gebruikt als bron voor de gemeentelijke Woonvisies. Deze rapportage toont het benutte en onbenutte potentieel van Zuidoost Fryslân op het gebied van wonen, werken en recreatie. Zij ziet dat beide gemeenten ambitie tonen om dit potentieel te benutten, en deze ambitie ook in de context van de regio plaatsen. Graag wil zij als regio gezamenlijk optrekken richting provincie om het gesprek over deze ambitie met de provincie te starten. De gemeente Heerenveen ziet dat beide gemeentes het doel stellen om voldoende (huur)woningen in de gemeente beschikbaar te laten zijn. Ook zij ziet dat als een belangrijke knop waaraan gemeenten kunnen draaien om de positie van starters op de woningmarkt te verbeteren. Zij ziet het beschikbaar stellen van voldoende betaalbare woningen, zowel koop als huur, als een regio breed gedeelde	Ook de gemeente Opsterland wil als regio gezamenlijk optrekken richting provincie om het gesprek over genoemde ambitie met de provincie te starten en ziet het beschikbaar stellen van voldoende betaalbare woningen als een regio-breed gedeelde verantwoordelijkheid. Het monitoren en evalueren van onze woonambitie wordt vormgegeven door het monitoren van ons woningbouwprogramma met behulp van de provinciale planmonitor en het jaarlijks met het in de woondeal betrokken partijen evalueren van de afspraken uit de woondeal. De ontwerp Woonvisie is tot stand gekomen in samenwerking met allerlei belanghouders zoals Plaatselijke Belangen, woningcorporaties, Huurdersorganisatie De Bewonersraad, zorgpartijen en marktpartijen. Zij hebben gedurende meerdere bijeenkomsten hun inbreng geleverd.	Geen aanpassing nodig.

		verantwoordelijkheid, en kijkt daarom positief naar dit doel in de ontwerp Woonvisie. Tot slot vraagt de gemeente Heerenveen hoe wij het monitoren en evalueren van onze woonambitie willen vormgeven. Daarnaast vraagt zij hoe partijen als de woningcorporaties, bouwpartijen, huurdersorganisaties en woonzorgpartijen als ook inwoners, plaatselijke belangen en ondernemers betrokken zijn bij de totstandkoming van de ontwerp Woonvisie.		
4	Woningcorporatie WoonFriesland	De woningcorporatie WoonFriesland (in het vervolg WF) complimenteert de gemeente met het interactieve proces en de werkwijze bij het opstellen van de Woonvisie. Het resultaat is in de ogen van WF een brede geactualiseerde Woonvisie met een ambitieus volkshuisvestingsprogramma, waarin opgenomen een gemeentelijke uitwerking van de Regionale woondeal Zuidoost Fryslân. WF heeft haar inspraakreactie langs vijf speerpunten opgebouwd. Ook gaat WF kort in op het in bijlage 2 opgenomen volkshuisvestelijk programma. 1. Bestaande woningvoorraad: inspelen op de kwalitatieve vraag. WF geeft aan dat haar doelstelling met betrekking tot maatregelen om de energiebehoefte van haar woningen zoveel mogelijk te verminderen is: • Uiterlijk in 2025 al haar woningen op label C of beter brengen; dat is meer dan landelijk vereist: namelijk minimaal label D in 2028. • In 2030 heeft haar bezit label B of beter. • Zo snel mogelijk de belangrijkste 'eenvoudige' ingrepen te doen, zoals kierafdichting, isolatie van de schil door spouwmuur-, vloerisolatie en HR++glas.	1. Opsterland heeft inderdaad de ambitie om in 2035 een energieneutrale gemeente te zijn. Voor wat betreft de opwek van energie wordt met name ingezet op energie uit zon en de productie van groengas door monomestvergisting. De congestie op het elektriciteitsnetwerk is voor wat betreft de opwek met zon een vertragende factor. In onze Transitievisie warmte, waar WF bij is betrokken, hebben wij opgenomen dat wij inzetten op CO₂ reductie door energiebesparing. In een aantal dorpen doen wij hier samen met lokale energietoelagen en/of werkgroepen ervaring op. De huurders, de huurdersvereniging en ook de corporaties zijn daarbij betrokken. Specifiek voor huurders zijn in de voorgaande jaren energiemarkten georganiseerd. De	In de Woonvisie wordt de rol die WF inneemt in het convenant 'Weer Thuis' beter in beeld gebracht. Ook de afgesproken verdeelsleutel bij de opvang van statushouders en urgent woningzoekenden van 21%-79% wordt hierin meegenomen. Tevens wordt de opgenomen verdeelsleutel voor nieuwbouw in de Woonvisie aangepast.

	• Optimale instelling van de verwarmingsinstallatie, Ledlampen, zonnepanelen, versnelling van de vernieuwing van cv-ketels en verwarmingsinstallaties. Vraag van WF is welke concrete maatregelen Opsterland wil treffen om energieneutraal te worden in 2035. WF vraagt of het tempo van de warmtetransitie past bij de keuzes die WF maakt voor de verduurzaming van haar vastgoed. WF wil bijdragen aan het verminderen van hittestress, aan klimaatbeheersing en zij wil biodiversiteit en circulariteit bevorderen. Zij zoekt hierbij samenwerking met de gemeente. WF vraagt naar de visie op de woonomgeving gericht op klimaatadaptatie en het bevorderen van de biodiversiteit. Graag wil WF hierover in gesprek met de gemeente. 2. Woningbouw: maatwerk en flexibiliteit WF geeft aan dat de door de gemeente gehanteerde koers van proactief en adaptief programmeren hun aanspreekt. Ook het aanwijzen van vijf sleutelgebieden (in gemeentelijk eigendom) getuigt van een vlotte aanpak en slagvaardigheid. Het beschikbaar hebben van locaties en kavels is essentieel om antwoord te geven op de hoge vraagdruk. WF benadrukt dat zij vooral wil bouwen naar behoefte, daar waar structureel de welzijns- en zorginfrastructuur geborgd is. Dit laatste vindt WF een randvoorwaarde, gelet op de huidige en het te verwachten tekort aan arbeidskrachten in deze sectoren. WF wil met het oog op deze	gemeente zet in eerste instantie in op CO₂ reductie door energiebesparing. Vooralsnog heeft de gemeente geen planning voor het afkoppelen van dorpen/wijken van het aardgas opgenomen. De gemeente stimuleert en ondersteunt lokale initiatieven. Waar nodig zal de gemeente de corporaties daarbij betrekken. In het watertakenprogramma 2020-2025 heeft de gemeente aangegeven een klimaat adaptieve gemeente te willen zijn. We hebben middelen vrijgemaakt om te onderzoeken wat we hier voor moeten doen. Enerzijds inventariseren we knelpunten en gaan er mee aan de slag. Aan de andere kant willen we problemen in de toekomst voorkomen door bij nieuwe projecten klimaatmaatregelen gelijk mee te nemen. Hiervoor leggen we altijd gescheiden riool aan, maar houden we ook rekening met meer groen en minder verharding. We liften met klimaat adaptieve maatregelen mee op toename van biodiversiteit. De gemeente is begin 2023 lid geworden van steenbreek. Met steenbreek willen we aanjager worden om mensen zelf bewust te laten worden van wat zij kunnen doen om biodiversiteit te laten toenemen. De uitnodiging om met WF in gesprek te gaan over klimaatadaptatie en biodiversiteit nemen we graag aan. 2. De reden dat de gemeente in Ureterp geen sociale huurwoningen heeft gepland, heeft zijn oorsprong in een tijd dat de gemeente niet werkte met quota voor sociale huur en betaalbaarheidscategorieën. Ook is hier gekozen voor het laten realiseren van de locatie door een externe partij. Wel heeft de gemeente hierover afspraken gemaakt om een heel substantieel deel van het plan te realiseren met betaalbare levensloopbestendige woningen. Dat producttype is een goede aanvulling op de woningvoorraad in Ureterp. In het coalitieakkoord heeft de coalitie reeds verwoord meer actief woningbouwlocaties tot ontwikkeling te brengen, zodat de gemeente meer invloed heeft op waar gebouwd wordt en welk type woningen er komen. Op die	
--	---	--	--

	uitgangspunten en de omvang van haar bezit in Ureterp graag in deze plaats woningen toevoegen. Het verbaast WF dat de gemeente hier alleen koopwoningen gaat realiseren en geen woningen in de sociale huur, terwijl de vraag naar huurwoningen in Ureterp hoog is. Voor het ontwikkelen van woningen in de sociale huur zijn betaalbare en beschikbare kavels een randvoorwaarde. WF gaat ervan uit dat de gemeente dit opneemt in haar grondbeleid. WF vraagt hoe de gemeente haar programma gaat monitoren en waaruit deze monitoring zal bestaan. Inzicht in locaties is essentieel onderdeel van de realisatie van het woningbouwprogramma, zodat WF hier met haar bedrijfsprocessen goed kan aansluiten. 3. Wonen welzijn en zorg: senioren en bijzondere aandachtsgroepen WF geeft aan dat in dit onderdeel de gemeente getuigt van realisme ten aanzien van de toekomst van de welzijn- en zorginfrastructuur in onze gemeente. WF deelt de noodzaak om beter inzicht te krijgen in de opgave hiervan. Gezamenlijk moeten we er voor waken dat in de sociale huur bewoners overmatig belast worden met de negatieve gevolgen van individuele problematiek die escaleert en de begeleiding door zorg- en welzijnspartijen ontoereikend blijkt. WF benadrukt dat een sociaal netwerk en vangnet van welzijn (en zorg) voor veel kwetsbare bewoners van groot belang is. Dit voorkomt hoge (zorg)kosten later bij alle betrokken partijen. In dit licht mist WF bij de uitwerking van dit speerpunt een heldere visie op de integratie van wonen welzijn en zorg. WF verwacht dat de	manier heeft de gemeente ook meer mogelijkheden om doorstroming te bevorderen. Wij herkennen de behoefte van WF om vooral te bouwen daar waar structureel de welzijns- en zorginfrastructuur geborgd is. In het sleutelgebied Loevestein in Gorredijk wil de gemeente dan ook 30 procent van de woningen als sociale huurwoning bouwen omdat betaalbare en beschikbare kavels een randvoorwaarde is om te kunnen voldoen aan de opgave zoals die is geformuleerd in de Regionale woondeal Zuidoost Fryslân. Wij nodigen WF dan ook van harte uit te participeren in de ontwikkeling van dit gebied ondanks dat WF op dit moment nog maar weinig sociale huurwoningen in Gorredijk heeft. Het monitoren en evalueren van onze woonambitie wordt vormgegeven door het monitoren van ons woningbouwprogramma met behulp van de provinciale planmonitor en het jaarlijks met het in de woondeal betrokken partijen evalueren van de afspraken uit de woondeal. Deze monitoring zal met WF worden gedeeld. 3. Wij onderschrijven hetgeen aangegeven is met betrekking tot wonen welzijn en zorg volledig. Op dit moment is de gemeente in regionaal verband bezig afspraken te maken hoe we kunnen komen tot een regionale woonzorgvisie. Deze regionale woonzorgvisie zal wat ons betreft in uitvoeringsagenda's een verdere gemeentelijke vertaling krijgen. In deze vertaling komen ook de zaken die door WF aangegeven worden aan de orde. Het uitwerken van de uitvoeringsagenda's is gepland voor 2024. Alle betrokken partijen, waaronder welzijnsorganisaties, woningcorporaties en zorgaanbieders worden bij dit proces worden betrokken.	
--	---	---	--

	gemeente deze vraagstukken uitwerkt in de regionale woonzorgvisie. WF vraagt of de gemeente aan kan geven hoe hiervan een lokale vertaling gemaakt wordt en welke planning de gemeente hanteert. Geen afweging maken in een mogelijk verdere concentratie van zorg/welzijnsinstellingen zou een gemiste kans zijn. Goede begeleiding, aandacht voor een 'zachte landing' en het (creatief) op peil houden van het aanbod van zorg en welzijn zijn minstens zo belangrijk. WF vraagt de gemeente de regie te nemen en de lokale uitwerking van de regionale woonzorgvisie tijdig in samenspraak met partijen op te pakken. 4. Betaalbaarheid en beschikbaarheid WF benadrukt dat voor een betaalbare huurwoning een sociale grondprijs een randvoorwaarde is. De Woonvisie geeft hier vooralsnog geen duidelijkheid over. WF verzoekt de gemeente dit mee te nemen in haar grondbeleid. 5. Uitwerking volkshuisvestingsprogramma WF geeft aan dat zij er van uitgaan dat in goed gezamenlijk overleg bepaald wordt welk betaalbaar woningtype wordt toegevoegd. WF weegt nieuwbouw af op grond van haar eigen portefeuillestrategie en de samenstelling van haar woningportefeuille. De suggestie wordt gewekt dat WF het convenant 'Weer Thuis' niet heeft ondertekend. Dit is echter onjuist. WF was zeer nauw betrokken bij de opstelling van het convenant en is nog steeds onderdeel van de projectgroep en stuurgroep die de uitvoering van het convenant begeleidt. WF geeft aan dat de in het convenant 'Weer Thuis' afgesproken verdeelsleutel bij de opvang van statushouders en urgent woningzoekenden onjuist is verwoord. Aangezien WF 21% aandeel heeft in de corporatiewoningen in de gemeente Opsterland,	4. We zijn het met WF eens dat voor een betaalbare huurwoning een sociale grondprijs een randvoorwaarde is. De in de grondprijzenbrief 2023 gehanteerde grondprijs voor sociale huurwoningen is in lijn met Monitor Sociale Huurwoningen van het ministerie van Binnenlandse Zaken. 5. De gemeente wil graag samen met WF in goed overleg bepalen welk betaalbaar woningtype wordt toegevoegd. De gemeente is op de hoogte van de rol die WF inneemt in het convenant 'Weer Thuis'. Deze rol is niet goed in beeld gebracht in de (ontwerp) Woonvisie. De afgesproken verdeelsleutel bij de opvang van statushouders en urgent woningzoekenden van 21%-79% blijkt onjuist verwoord in de (ontwerp) Woonvisie. De op blz. 37 en blz. 40 genoemde verdeelsleutel zal hierop worden aangepast.	
--	---	---	--

		verzoekt WF de verdeelsleutel naar 21%-79%. Aan te passen. Tot slot WF geeft aan dat de gemeente een visie met ambitie heeft neergelegd, die goed voorsorteert op de toekomst. Jaarlijks worden afspraken met elkaar gemaakt over de activiteiten van WF. Voor het maken van deze afspraken vormt de Woonvisie het kader. WF heeft er het volste vertrouwen in dat zij, in samenwerking met de gemeente, goed en constructief kunnen bijdragen aan het realiseren van goed en betaalbaar wonen voor haar doelgroep in onze gemeente.		
5	Woningcorporatie Elkien	Woningcorporatie Elkien geeft aan dat de gemeente Opsterland een duidelijke en hoge ambitie heeft voor haar inwoners en geeft aan dat ze verheugd zijn dat de gemeente daar samen met Elkien nadere uitwerking aan wil geven. Elkien complimenteert de gemeente met een heldere, integrale en uitgebreide visie op de gemeente Opsterland. Elkien ziet hierin de volkshuisvestelijke en andere opgaven duidelijk benoemd evenals de mogelijke denkrichtingen naar oplossingen. Elkien ziet ook een hoog ambitieniveau en een aansluiting bij de onderwerpen die spelen in de samenleving, zoals het meer aandacht besteden aan wonen en zorg, omdat de (dubbele) vergrijzing toeneemt. Elkien ziet dat de insteek richting de dorpen is veranderd, de gemeente maakt geen onderscheid meer tussen grote en kleine dorpen. In alle dorpen is er meer ruimte voor initiatief vanuit de samenleving. Ook ziet Elkien dat de gemeente de ruimtelijke- en woonkwaliteit in de gemeente en dorpen wil versterken. Elkien juicht dit toe en wil graag hieraan meewerken.	Met betrekking tot de zorgen die Elkien aangeeft herkent de gemeente de mogelijk tegenstrijdige belangen tussen de door het Rijk opgelegde benodigde bouw van sociale huurwoningen en de werkelijke behoefte aan sociale huurwoningen met bijbehorende portefeuillestrategie van Elkien. Vooralsnog houdt de gemeente vast aan de afspraken zoals vastgelegd in de Regionale woondeal Zuidoost Fryslân. Wel is in de woondeal opgenomen dat provincie en gemeenten zo spoedig mogelijk onderzoek doen naar de verwachten behoefte per gemeente. Dit doen we samen met woningcorporaties en huurdersorganisaties. De uitkomsten worden gebruikt voor het provinciale en gemeentelijke woonbeleid en woonprogramma's en worden doorvertaald naar de lokale prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties. De uitkomsten worden gebruikt bij de herijking van de woondeal. De gemeente volgt met belangstelling de pilot die Elkien uitvoert met betrekking tot het gericht toewijzen.	Geen aanpassing nodig.

	Elkien geeft aan zorgen te hebben over de ambitie die de gemeente Opsterland heeft met betrekking tot het aantal woningen dat de gemeente wenst toe te voegen. Elkien onderschrijft dat de woningbehoefte in de gemeente Opsterland toeneemt door verdunning van huishoudens voor de komende tien jaar en daarna een daling van het aantal huishoudens wordt ingezet. Ook onderschrijft Elkien dat de belangrijkste opgave is om de woningvoorraad beter aan te laten sluiten bij de huidige en toekomstige vraag, gelet op de veranderende bevolkingssamenstelling, de veranderende eisen en de betaalbaarheid. Elkien maakt zich echter zorgen over de verwachting ten aanzien van het aantal sociale huurwoningen dat gerealiseerd zou moeten worden volgens de Woonvisie. In haar prognosemodellen ziet Elkien dat er minder behoefte is aan sociale huurwoningen dan de gemeente in de Woonvisie aangeeft. Elkien ziet de prioriteiten die de gemeente aan sleutelprojecten geeft. Elkien geeft aan dat deze prioritering deels herkenbaar is, maar niet aansluit op de prioritering vanuit haar portefeuillestrategie. Elkien geeft aan dat naar haar mening de behoefte naar meer sociale huurwoningen niet voor alle dorpen aan de orde is. Wel gaat Elkien met gericht toewijzen inwoners van dorpen meer kans geven een woning te kunnen huren in het eigen dorp. Elkien geeft aan dat de Woonvisie uitgangspunt is voor de prestatieafspraken; afspraken over toevoeging van woningbezit betekent niet alleen iets voor de huidige vraagdruk maar ook voor de verhuurbaarheid en leefbaarheid op lange termijn. Graag verneemt Elkien hoe de gemeente de prioritering ziet ten aanzien van groei, locaties en te nemen maatregelen.	De gemeente heeft met het opnemen van sleutelprojecten in de Regionale woondeal Zuidoost Fryslân prioriteit aan deze locaties gegeven. Sleutelprojecten zijn projecten die een bijdrage leveren aan de volkshuisvestelijke doelen (voldoende betaalbare woningen, corporatiewoningen en wonen en zorg voor ouderen) in relatie tot de autonome behoefte waarvan partijen vinden dat we daar gezamenlijke energie, tijd en financiële middelen op moeten inzetten. Omdat de gemeente eigenaar is van deze locaties kan de gemeente meer regie uitoefenen in de ontwikkeling van deze locaties, waarmee de gemeente gericht kan sturen op soort en aantallen woningen in deze gebieden. Wij ondersteunen de oproep van Elkien richting extra aandacht voor begeleiding van te huisvesting aandachtsgroepen. Dit laat ook zien dat de verhouding tussen corporaties en gemeenten meer en meer verschuift van het 'stapelen van stenen' naar het 'huisvesten van mensen', hoewel hier de laatste jaren al veel meer aandacht aan is geschonken. Ook de invulling van de woonzorgvisie zien wij met belangstelling tegemoet. Alle betrokken partijen, waaronder welzijnsorganisaties, woningcorporaties en zorgaanbieders worden bij dit proces betrokken.	
--	--	--	--

		Ook vraagt Elken extra aandacht voor begeleiding van te huisvesten aandachtsgroepen. In onze gezamenlijke ambitie om veerkrachtige wijken te realiseren nu en voor de toekomst, is naast een huis, adequate begeleiding fundamenteel. Elken geeft aan graag meerjarenaafspraken met de gemeente te willen maken. Elken ziet de Woonvisie als belangrijke voorwaarde voor het maken van meerjarenaafspraken. De woonzorgvisie die nog gemaakt wordt, is voor Elken eveneens voorwaarde voor de te maken afspraken. Elken geeft aan de afgelopen jaren veel in Opsterland geïnvesteerd te hebben. Dat blijft Elken ook doen. Elken geeft echter aan dat ook haar financiële middelen begrensd zijn en ook zij moeten prioriteren.	Wij ondersteunen de oproep van Elken in het maken van meerjarenaafspraken. We zien 2024 als 'overgangsjaar' naar het maken van meerjarige prestatieafspraken vanaf 2025, aangezien het onderzoek naar de feitelijke behoefte naar sociale huurwoningen en het maken van een woonzorgvisie vermoedelijk pas rond de zomer van 2024 meer duidelijkheid op lange termijn zal geven.	
6	Huurdersorganisatie De Bewonersraad	De Huurdersorganisatie De Bewonersraad (HDB) complimenteert de gemeente met voorliggende Woonvisie. HDB waardeert dat de gemeente Opsterland voor iedere kern de mogelijkheid van nieuwbouw openlaat, maar wel met de voorwaarde dat er een aantoonbare behoefte moet zijn. HDB wil graag met gemeente en corporaties in gesprek over wat 'voldoende' betaalbare en beschikbare huurwoningen is. Voor het maken van gezamenlijk beleid is een gedeelde definitie van belang. De gemeente schrijft dat corporaties vanwege hun veranderende doelgroep aan de transformatie van hun bezit werken van eengezinswoningen naar	In de Woonvisie zal het prijspeil van 2023 qua huurtoeslag grenzen worden toegepast. Er bestaat geen bezwaar om aan het verzoek van HDB om passage A2 op blz. 26 te verwijderen tegemoet te komen.	De op blz. 24 en blz. 25 gehanteerde bedragen worden aangepast aan het prijspeil van 2023. Passage A2 op blz. 26 zal worden verwijderd.

		woningen voor een of twee personen. HDB wil graag in het kader van prestatieafspraken hierover een kwalitatieve discussie om te bepalen hoe groot de transformatieopgave is. HDB adviseert het prijspeil van 2023 toe te passen qua huurtoeslag grenzen. HBD is blij dat de gemeente zich realiseert dat woningcorporaties keuzes moeten maken waar ze hun financiële middelen voor inzetten. De Nationale Prestatieafspraken en de Regionale Woondeals leggen grote druk op het beschikbare budget. De HBD geeft aan ervoor te waken dat de woonlasten van huurders betaalbaar blijven. Ook als dat betekent dat keuzes gemaakt moeten worden tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit en – laten we dit ook niet vergeten – investeringen in leefbaarheid. Ook deze discussies vinden plaats aan de tafel voor prestatieafspraken. Voor zover wij dit kunnen beoordelen, vergt de gemeente Opsterland niet meer dan mogelijk is van de corporaties. Samen evalueren we jaarlijks of corporaties wel naar evenredigheid investeren in deze gemeente. Op pagina 26 wordt benoemd dat HDB aan een woonlastenspiegel werkt om de huurprijsspiegel te vervangen. De afgelopen jaren heeft HDB diverse pogingen ondernomen om dit te realiseren. HDB moet helaas constateren dat dit niet gaat lukken zonder de medewerking van alle corporaties waar we mee samenwerken. HDB waardeert het als de gemeente de passage (Ad 2) uit de Woonvisie haalt.		
--	--	---	--	--

7	Plaatselijk Belang Bakkeveen	1. PB Bakkeveen is blij met het tot stand komen van de Woonvisie Opsterland en over het proces hoe om te gaan met realisatie van koop- en/of huurwoningen om het tekort op te vangen. 2. Inhoudelijk vindt PB Bakkeveen de nota te weinig ambitie uitstralen door 30% extra woningen te plannen omdat een aantal plannen niet door zullen gaan of vertraging oplopen. 3. In de dorpsvisie 2017 staat al aangegeven dat er grote behoefte is aan de realisatie van seniorenwoningen. PB Bakkeveen geeft aan teleurgesteld te zijn over het opnemen van 14 sociale huurwoningen in Aylvalân. PB Bakkeveen is niet tegen de bouw van sociale huurwoningen, maar ziet een grote vraag naar bouwkvavels in dit plan. Liever ziet zij de bouw van seniorenwoningen op de locatie de Oanrin. 4. De ambitie van PB Bakkeveen is ruim 100 woningen te bouwen in Bakkeveen, dit staat volgens PB Bakkeveen in schril contrast met de 530 woningen die de gemeente heeft afgesproken in de regionale woondeal.	2. In de Woonvisie zien we een groei in huishoudens van 650 in de periode 2022 t/m 2030. Deze groei is één op één vertaald naar een aantal te bouwen woningen. Landelijk wordt hierbij vaak een percentage van 30% extra gehanteerd in verband met het feit dat een aantal plannen niet door zullen gaan of vertraging oplopen. 3. In de Regionale woondeal Zuidoost Fryslân is afgesproken dat we 30% van de minimaal benodigde 530 woningen als sociale huurwoning realiseren. WoonFriesland heeft aangegeven in Aylvalân 15 sociale huurwoningen te willen realiseren volgens het concept Buurblok. Om aan de doelstelling van de Regionale woondeal te kunnen voldoen wil de gemeente hieraan medewerking verlenen. In het plan Aylvalân worden negen bouwkvavels voor vrijstaande woningen meegenomen. 4. In de op 3 juli 2023 vastgestelde Omgevingsvisie stuurt de gemeente bij nieuwbouw van woningen niet meer op aantallen, maar stuurt de gemeente gebiedsgericht. Samengevat zijn hierin een drietal lijnen te herkennen. a) De in de Regionale woondeal Zuidoost Fryslân benoemde doelgroepen te realiseren op een aantal uitleggebieden (in de Regionale woondeal Zuidoost Fryslân benoemd als ‘sleutelprojecten’), waar wij als gemeente zelf eigenaar van zijn, om zodoende de regie op de ontwikkeling van deze woningen in eigen hand te houden. b) In alle kernen in de gemeente woningen te kunnen bouwen om de leefomgeving te versterken middels herstructurering en transformatie van vastgoed binnen het bestaand ‘stedelijk gebied’. c) Bouwen buiten het bestaand ‘stedelijk gebied’ mogelijk te maken mits dit past in de Omgevingsverordening Fryslân.	In bijlage 2 van de Woonvisie een passage op te nemen waarin wordt verduidelijkt dat de gemeente bij nieuwbouw niet meer stuurt op aantallen maar gebiedsgericht wil sturen, waarbij ook de verdeling van de in de Regionale woondeal Zuidoost Fryslân benoemde doelgroepen wordt aangepast naar de inzichten van de laatste planmonitor.
---	---	--	---	--

8	Indiener 1	1. Indiener geeft aan dat er voldoende aandacht besteedt is aan de aspecten van wonen en zorg. 2. Indiener geeft aan verschil te zien in het gelijk behandelen van alle dorpen ten opzichte van de vorige Woonvisie en is het oneens met een voorrangspositie voor de grotere dorpen. 3. Indiener mist de evaluatie van de vorige Woonvisie. 4. Indiener vraagt hoe de gemeente het bouwproces gaat versnellen. 5. Indiener vraagt hoe het college beter mee gaat denken met initiatieven uit de samenleving. 6. Indiener verzoekt de gemeente de grondprijzen voor starters aantrekkelijker te maken, onder toepassing van een clausule tegen speculatie en	1. Naast aandacht voor wonen en zorg in deze Woonvisie zal in een apart op te stellen (regionale) woon(zorg)visie deze aspecten verder worden uitgewerkt. 2. In de vorige Woonvisie lag het accent op het concentreren van de woningtoevoegingen door nieuwbouw op uitbreidingslocaties in de grotere dorpen Gorredijk, Ureterp, Beetsterzwaag en Bakkeveen. In voorliggende Woonvisie ligt het accent op de realisatie van woningen voor de in de Regionale woondeal Zuidoost Fryslân benoemde doelgroepen op een aantal 'sleutelgebieden' aan de rand van Gorredijk, Ureterp, Bakkeveen, Terwispel en Langezwaag. Daarnaast wordt voor alle dorpen het uitgangspunt gehanteerd dat woningen gebouwd kunnen worden om de leefomgeving te versterken middels herstructurering en transformatie van vastgoed binnen het bestaand 'stedelijk gebied' (het gebied binnen de in de Verordening Romte Fryslân opgenomen rode contour). 3. Een rapportage omtrent de vorige Woonvisie is meegenomen in het proces van de totstandkoming van voorliggende Woonvisie, waarbij allerlei belanghouders zoals Plaatselijke Belangen, woningcorporaties, Huurdersorganisatie De Bewonersraad, zorgpartijen en marktpartijen zijn betrokken. 4. Met het opnemen van 'sleutelprojecten' in de Regionale woondeal Zuidoost Fryslân wil de gemeente een versnelling van de woningbouw realiseren. De gemeente is eigenaar van de ondergrond van deze 'sleutelprojecten' en kan daarmee de regie op de ontwikkeling van deze woningen in eigen hand houden. 5. Eind vorig jaar heeft de gemeente Opsterland gekozen voor het instellen van het dorpswethouders. Daarnaast wordt eens in de vier jaar aan de hand van de dorpspiegels via een enquête de leefbaarheid in de dorpen in beeld gebracht. 6. Oproep van indiener om de grondprijzen voor starters aantrekkelijker te maken zal in de afweging van het	In de Woonvisie op te nemen dat een zelfbewoningsplicht middels een boetebeding wordt vastgelegd in de notariële akte voor levering van de bouwgrond. Bij het leveren van bouwgrond voor projectmatige bouw dient deze zelfbewoningsplicht met boetebeding als kettingbeding te worden meegenomen. Tot vijf jaar na eerste bewoning van de woning zal het gekochte zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders van Opsterland niet aan derden mogen worden vervreemd en geleverd, noch worden bezwaard met beperkte rechten behoudens dat van hypotheek. Wanneer koper van de bouwgrond niet binnen een termijn van twee jaar zelf de woning bewoond of in het geval van projectmatige bouw de koper van de woning niet binnen een termijn van drie maanden na het opleveren van de woning de woning zelf bewoond of wanneer de koper van de grond (of in het geval van projectmatige bouw de koper van de woning) binnen vijf jaar na eerste bewoning van de woning zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders van Opsterland vervreemd, is koper (in het geval van projectmatige
---	-------------------	---	--	--

		bij verkoop binnen een bepaalde termijn het toepassen van een boete. Indiener heeft als voorbeeld een regeling van de gemeente Boxtel nagezonden. 7. Indiener geeft aan dat volgens hem de prijzen van woningen zoals vermeld bij de sleutelprojecten exclusief de grondprijs betreft. 8. Indiener vraagt hoe de gemeente 'fysiek' gaat helpen bij de bouw van starterswoningen.	grondbeleid van de gemeente Opsterland worden meegenomen. In de Woonvisie is rekening gehouden met het opnemen van een zelfbewoningsplicht bij alle koopwoningen waarvoor de gemeente grond verkoopt. De regeling die indiener nagezonden heeft, is ter inspiratie gebruikt om te kijken hoe een dergelijke regeling er uit kan zien. Deze wordt alsnog opgenomen in de Woonvisie. 7. De prijzen van woningen zoals benoemd bij de sleutelprojecten (koop onder en boven de € 355.000) betreft vrij op naam prijzen van woningen inclusief grond. 8. De bouw van starterswoningen wordt gestimuleerd door het zo spoedig mogelijk realiseren van gebieden waar deze woningen gebouwd kunnen worden.	bouw de koper van de woning) een per direct opeisbare boete van € 50.000 verschuldigd aan de gemeente, te verrekenen bij het passeren van de verkoopakte van de woning. Ontheffing van deze zelfbewoningsplicht wordt door het college van burgemeester en wethouders verleend bij overlijden van koper of wanneer sprake is van echtscheiding, of wanneer er van baan wordt veranderd waarvoor verhuizing noodzakelijk is.
9	Indiener 2	Indiener vraagt waarom de gemeente private initiatiefnemers voor woningbouw (nieuwbouw of transformatie) géén bijdrage vraagt om betaalbare huur- en/of koopwoningen te realiseren. De gemeente bestemd haar eigen grondposities voor de (minder rendabele) huur- en koopwoningen, terwijl de marktpartijen de (meer lucratieve) vrije markthuizen en duurdere koopwoningen kunnen bouwen. Indiener vraagt of de gemeente overwogen heeft om aan projectontwikkelaars de eis te stellen dat zij een evenredige bijdrage moeten leveren aan de ambitie om sociale en midden huurwoningen en betaalbare koopwoningen te bouwen in alle kernen. Indiener verwijst naar een voorbeeld als de Woonvisie 2030 in de gemeente De Bilt. Indiener vraagt of de	De gemeente begrijpt de behoefte van indiener om meer betaalbare huur- en koopwoningen te bouwen in alle kernen. De gemeente heeft zich met de Regionale woondeal Zuidoost Fryslân verbonden aan de inspanningsverplichting om binnen de periode tot en met 2030 een aantal van minimaal 159 sociale huurwoningen en minimaal 212 betaalbare woningen (woningen met een vrij op naam prijs van maximaal € 355.000 of midden huurwoningen met een huurprijs onder de € 1.000 per maand) te bouwen. Bekend is dat transformatie/herstructurering van bestaand vastgoed vaak veel tijd kost. Primair heeft de gemeente in de regionale woondeal er voor gekozen om de volkshuisvestelijke verplichtingen in sleutelprojecten te realiseren, omdat de gemeente eigenaar is van deze gronden en zodoende relatief snel woningen kan realiseren. In deze gebieden zal de gemeente een meer regisserende rol nemen om meer invloed uit te kunnen oefenen welke type woningen	Geen aanpassing nodig.

	gemeente bereid is alsnog een dergelijke voorwaarde op te nemen. Indiener geeft aan dat het voorgestelde beleid tot gevolg lijkt te hebben dat er in de dorpen zonder sleutelprojecten (waaronder in elk geval: Beetsterzwaag) geen of in verhouding (te) weinig betaalbare huur- of koopwoningen worden gerealiseerd. Als er geen of te weinig betaalbare huur- en koopwoningen worden toegevoegd in elk van de dorpen gaat dit ten koste van de leefbaarheid. Winkels en voorzieningen dreigen te verdwijnen als de dorpen sterk vergrijzen. Het stimuleren van initiatieven voor de herbestemming van winkels etc. tot woonruimte (zie onderdeel 2.3. van de Woonvisie) lijkt dit proces te versnellen. Indiener vraagt of de gemeente de zorg deelt dat het geschetste beleid kan leiden tot een onevenwichtige verdeling van de te realiseren betaalbare huur- en koopwoningen over de dorpen. Indiener vraagt of de gemeente de zorg deelt dat bij initiatieven voor herstructurering of transformatie in binnenstedelijk gebied woningen/appartementen worden gerealiseerd waaraan in het dorp of gemeente zelf geen behoefte aan is. Indiener geeft aan dat de Woonvisie de woningbouwopgave benadert vanuit het perspectief van de gemeente en brengt volgens indiener ten onrechte niet de verfijning aan wat de wens en behoefte is in elk dorp. Indiener wil graag dat in de Woonvisie tot uitdrukking wordt gebracht dat de gemeente zich (primair) zal inzetten om woningen te realiseren voor de lokale behoefte in elk dorp. Indiener vraagt of de gemeente dit uitgangspunt	er komen (met name in de sociale huur en betaalbare woningen). Naast de realisatie van sleutelprojecten zet de gemeente zich in op het in alle kernen kunnen bouwen van woningen om de leefomgeving te versterken middels herstructurering en transformatie van vastgoed binnen het bestaand 'stedelijk gebied'. De gemeente ziet dat herstructurering en transformatie van dit vastgoed vaak een moeilijk haalbare businesscase kent (oftewel duur is). De gemeente geeft in het kader van de leefbaarheid prioriteit aan het voorkomen van verpaupering. Initiatiefnemers moeten hierbij wel aantonen dat er behoefte is aan de te bouwen woningen. Daarnaast zijn veel kleine locaties met een makkelijker haalbare businesscase te klein om een in omvang haalbare categorie woningen te kunnen realiseren (oftewel bijvoorbeeld een minimaal aantal sociale huurwoningen nodig om een project met sociale huurwoningen te kunnen starten). Daarnaast geven de corporaties aan dat het bouwen van sociale huurwoningen in alle dorpen niet aan de orde is, maar dat zij vooral willen bouwen daar waar structureel de welzijns- en zorginfrastructuur is geborgd. Genoemde herbestemming van winkels etc. tot woonruimte (onderdeel 2.3. van de Woonvisie) is in lijn met het bovenstaand beleid met betrekking tot het wonen in binnenstedelijk gebied. De gemeente zet zich in om woningen te realiseren voor de lokale behoefte in elk dorp en heeft dit opgenomen in paragraaf 3.2. sub 3: 'woningen kunnen in alle dorpen worden toegevoegd, als daar behoefte aan is. Hierbij houden we rekening met de aard en schaal van het dorp; het is 'maatwerk'.	
--	--	---	--

		onderschrijft en of de gemeente bereidt is om dit ook in het beleid te verwoorden. Indiener geeft aan dat in de Woonvisie naar zijn mening de visie van de gemeente ontbreekt op klimaat adaptief en natuur inclusief bouwen bij woningbouwontwikkelingen. Indiener verwijst daarbij naar de 'Handreiking decentrale regelgeving/klimaat adaptief en natuur inclusief bouwen, inrichten en beheren' van het ministerie BZK. Dan gaat het onder meer om onderwerpen zoals wateroverlast, hitte, droogte, overstromingen en natuur inclusief en biodivers bouwen met behoud of realisatie van voldoende groen en water bij nieuwbouwprojecten.	In het watertakenprogramma 2020-2025 heeft de gemeente aangegeven een klimaat adaptieve gemeente te willen zijn. De gemeente is op de hoogte van de 'Handreiking decentrale regelgeving/klimaat adaptief en natuur inclusief bouwen, inrichten en beheren' van het ministerie BZK. De gemeente waardeert de verwijzing van inspreker naar deze handreiking.	
--	--	--	--	--