

## **BIJLAGE 3 BIJ WOONPLAN GEMEENTE OOSTSTELLINGWERF 2011-2020, vastgesteld door de raad op 19 april 2011**

### **Reactienota overleg en inspraak**

Het ontwerp Woonplan is gestuurd naar

1. De gemeenten:
  - Weststellingwerf
  - Lemsterland
  - Opsterland
  - Heerenveen
  - Westervelde
  - Noorderveld
  - Middendrenthe
  - Assen
2. De VAC Ooststellingwerf
3. De Huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland (HDBF)
4. Het Huurdersplatform MEVM
5. De woningcorporatie Actium
6. De woningcorporatie Woonfriesland
7. De provincie Fryslân.

Met Actium en WoonFriesland heeft op 3 februari 2011 ambtelijk overleg plaatsgevonden. Met de provincie Fryslân heeft op 31 januari 2011 ambtelijk overleg plaatsgevonden. Dat heeft geresulteerd in een reactie op 3 maart 2011 van het Hoofd van de afdeling Ruimte

### **Reacties**

#### **1. De Huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland (HDBF), brief d.d. 10 februari 2011 (bijgevoegd)**

##### *Korte inhoud*

- a. HDBF constateert dat in dit Woonplan geen rekening is gehouden met de nieuwe Europese regels voor woningtoewijzing en adviseert de gemeente om daar zeker aandacht aan te besteden.
- b. HDBF constateert dat de hypotheeksom voor starters in 2011 lager is geworden. Verder constateert zij dat er in zijn algemeenheid strengere eisen zullen worden gesteld bij hypotheekverlening. HDBF adviseert de gemeente om rekening te houden met de ontwikkeling van inkomens in het kader van de mogelijkheid tot aankoop duurder nieuwbouwwoningen.
- c. HDBF mist een onderbouwing van de doelstelling om met name in de drie grootste dorpen de groei van het aantal woningen te realiseren. HDBF mist een onderbouwing in de vorm van ontwikkeling bevolkingssamenstelling en –groei, aanwas jeugd, immigratie, eventuele krimp enz. Zij ziet graag een prognose voor de bevolkingsopbouw voor deze drie dorpen.
- d. HDBF ziet graag de gemeentelijke zienswijze over het behoud van de “waarde van het bestaande gebouwde” in relatie tot de nieuwbouw.
- e. HDBF adviseert de gemeente om een nadere onderbouwing te geven van het aantal, de locaties en het soort woningen: koop, huur, prijscategorieën, en doelgroepen (zoals senioren, starters).

##### *Onze reactie*

Ad a

De constatering is op zich juist. Het niet vermelden heeft de twee redenen.

In de eerste plaats merken wij op dat het geen taak van een gemeente is om hierop beleid te voeren. De maatregel zelf komt uit vanuit de Europese Unie die de Nederlandse regering heeft doorgevoerd. De uitvoering vindt plaats door de woningcorporaties in de woningtoewijzing die door de woningcorporaties onafhankelijk van de gemeente plaatsvindt.

In de tweede plaats was op het moment van het schrijven het ontwerp Woonplan (november 2010) wel

bekend dat de maatregel zou worden ingevoerd, maar was nog niet bekend hoe corporaties hieraan invulling zouden geven. Daarover is inmiddels meer bekend. Uit een artikel in Aedes no. 3 van 2011, het blad van de koepelorganisatie van corporaties, blijkt dat de corporaties zeer verschillend omgaan met de regeling. Zo verhuurt Actium haar woningen aan woningzoekenden met maximaal jaarinkomen van € 38.000,-. Zij geeft aan, dat de ervaring leert dat in de praktijk slechts 8% van de sociale huurwoningen worden verhuurd aan woningzoekenden met een jaarinkomen hoger dan € 33.000,-.

Ad b.

In de inleiding staat: “Op het moment van schrijven van dit nieuwe Woonplan zijn er twee tendensen die zeer bepalend zijn voor de woningmarkt. In de eerste plaats zijn er de gevolgen van de kredietcrisis waardoor de woningmarkt bijna volledig op slot is gegaan. Wij verwachten dat het herstel van de woningmarkt nog minstens 1 of 2 jaar zal duren. Dat maakt het onderzoeken van woningbehoeftes van de inwoners moeilijker. En dat heeft weer gevolgen voor het bepalen van de behoefte aan nieuwbouwwoningen en de behoefte voor de bestaande woningbouwvoorraad.” Anders dan dit constateren kan een gemeente niets doen: de invloed van een gemeente op de vastzittende woningmarkt is praktisch nihil. Zoals wij onder a. al stelden ten aanzien van Europese regels voor de woningtoewijzing: ook op dit onderwerp kunnen we als gemeente geen beleid maken.

Ad c.

Uit navraag bij Arcadis is gebleken dat een prognose van de bevolkingsgroei en –samenstelling op dorpsniveau door de onzekerheden rondom de migratie en hachelijke zaak is om beleid op te voeren. Op gemeentelijk niveau kan dat wel (en is ook gebeurd), hoewel ook hier met scenario's wordt gewerkt..

Het Woonplan kiest voor concentratie van woningbouw in de drie grote dorpen. “Dit uitgangspunt sluit bij het aandeel van het inwoneraantal van deze dorpen in het totaal van Ooststellingwerf: ca 70%, waarvan Oosterwolde 38%, Appelscha 20% en Haulerwijk 12%.”, staat in de algemene uitgangspunten voor de verdeling van de uitbreidingsbehoefte over de dorpen, in hoofdstuk 6. Op deze wijze willen wij ervoor zorgen, voor zover dat mogelijk is, dat in deze dorpen wordt gebouwd voor de plaatselijke woningbehoefte. Dat uitgangspunt stemt overeen met het uitgangspunt voor de uitbreidingsbehoefte voor de gehele gemeente dat deze moet voorzien in de gemeentelijke woningbehoefte.

**Wij zullen de raad voorstellen**, in hoofdstuk 6, onder “Algemene uitgangspunten 1. Verdeling uitbreidingsbehoefte over de dorpen” het voorgaande (het bouwen voor de plaatselijke behoefte) op te nemen.

Ad d.

In hoofdstuk 6, dat gaat over de bestaande woningvoorraad, hebben wij iets gezegd over de verhouding. Daar staat een citaat uit het rapport van Arcadis over de kwalitatieve woningbehoefte: “Omdat de uitbreidingsbehoefte (provinciale prognose circa 75 woningen per jaar, dus 750 2010-2020) slecht een fractie (7%) is van de bestaande woningvoorraad zal het overgrote deel van de toekomstige vraag in de voorraad moeten worden opgevangen.” Daarmee wordt gezegd dat de bestaande woningvoorraad in wezen veel belangrijker is voor het voldoen aan de woningvraag van woningzoekenden dan de voorgenomen nieuwbouw.

Ad e.

Deze nadere onderbouwing komt uitgebreid aan de orde in hoofdstuk 5, kwalitatieve woningbehoefte. In bijlage 2 bij het Woonplan, het rapport van Arcadis, is aan dit onderwerp uitgebreid aandacht geschonken.

## 2. Het Huurdersplatform MEVM d.d. 10 februari 2011 (bijgevoegd)

### *Korte inhoud*

a. MEVM ondersteunt de hoofddoelstelling die inhoudt het bevorderen van doorstroming op de woningmarkt met name door de bouw van seniorenwoningen, vooral in de huursector. Zij wijst op enkele factoren die de doorstroming niet bevorderen: de Europese maatregel ten aanzien van de sociale huursector en de hoge prijzen van vele woningen.

b. MEVM maakt enkele opmerkingen onder het kopje “betaalbare koopwoningen”:

- Het Woonplan veronderstelt een grote behoefte aan sociale koopwoningen. In Haulerwijk staan echter al geruime tijd nieuwbouwwoningen van Actium leeg. Bovendien biedt Actium vrijkomende

woningen in de bestaande voorraad aan voor starters voor ongeveer € 135.000,-, maar deze woningen staan al geruime tijd (12 maanden of meer) te koop. De veronderstelling dat de bouw van starterskoopwoningen de woningmarkt weer op gang kan brengen is voor MEVM onduidelijk.

- Een starterskoopwoning is alleen een starterswoning na de eerste verkoop.

- Er worden onvoldoende woningen aangeboden in de kleine dorpen die geschikt zijn voor de jongeren. De bouw van huurwoningen of de verbouw van bestaande woningen zou tegemoet kunnen komen aan de behoefte van jongeren.

- Onduidelijk is of bij de bouw van starterswoningen ook gedacht wordt aan het uitgangspunt van duurzaam bouwen. Vaak is het toepassen van dergelijke maatregelen kostenverhogend.

c. Senioren willen in principe graag in hun eigen dorp blijven wonen. Onvoldoende aanwezige voorzieningen in kleine kernen zorgen ervoor dat dit voor kleine kernen niet altijd lukt. Het is de vraag of vrijkomende woningen voor starters beschikbaar komen.

d. Het woningbezit van de corporaties heeft de leeftijd bereikt dat in sommige gevallen de vraag moet worden gesteld of er nog verdere investeringen gedaan moeten worden of dat sloop en nieuwbouw een betere oplossing is. Dat geldt ook voor Ooststellingwerf. Wellicht biedt dit meer kansen dan het Woonplan zichtbaar maakt.

### *Onze reactie*

Ad a.

In de eerste plaats verwijzen wij naar hetgeen wij onder a. schreven in onze reactie bij de brief van huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland.

In de tweede plaats merken wij op dat de gemeente geen invloed kan uitoefenen op de hoge woningprijzen. Wij onderkennen het probleem ook.

Ad b.

De behoefte aan starterskoopwoningen blijkt uit de gesprekken met de dorpen en uit de landelijke publicaties. Het blijkt ook uit het rapport van Arcadis (bijlage 2 bij het Woonplan):

- Uit figuur 3.7, sociaal profiel verhuizers 2005-2010, blijkt dat van de verhuizers jonger dan 30 jaar uit Ooststellingwerf 221 personen een woning hebben gekocht en 232 een woning hebben gehuurd. Die verhouding is dus bijna 50%-50%.
- Uit figuur 3.8, vraagprofiel jonge huishoudens 2005-medio 2010, blijkt dat van de huishoudens uit Ooststellingwerf 48% een koopwoning wenst en 52% een huurwoning.

In Haulerwijk staan inderdaad nog koopwoningen leeg, maar dat zijn niet de sociale koopwoningen ("koopgarantwoningen") maar de vrije-sectorwoningen aan de Schalmehof.

Verder wijzen wij erop dat de beide corporaties de afgelopen jaren sociale koopwoningen hebben gebouwd:

- Oosterwolde, Molensingel: 4
- Oosterwolde, Buttingasingel: 4
- Oldeberkoop, De Delle: 4

Al deze woningen zijn snel verkocht ondanks het feit dat de gevolgen van de kredietcrisis zich deden voelen op de koopwoningmarkt.

Het klopt dat woningen in de bestaande voorraad met een koopprijs die aantrekkelijk is voor een starter lang te koop staan. Blijkbaar voldoet dit "product" niet aan de vraag of spelen andere zaken een rol. Voor ons vormt dit geen reden om te veronderstellen dat er geen weinig vraag is naar starterswoningen.

Het Woonplan bevat, anders dan MEVM denkt, niet de veronderstelling dat de bouw van starterskoopwoningen de woningmarkt weer op gang kan brengen is. Er staat in doelstelling B alleen, dat het vastzitten van de huidige woningmarkt met name zijn oorzaak vindt in het feit dat mensen die aan andere woning willen pas een andere woning willen kopen als men de eigen woning heeft verkocht. Van dat laatste hebben starters geen last. Vanuit dat oogpunt bezien willen wij ook initiatieven voor het bouwen van starterskoopwoningen ondersteunen. Wat ons echter verontrust is dat door de strengere financiële eisen het voor starters nog moeilijker is geworden een woning te kopen. De stelling dat een starterskoopwoning alleen voor starters is bij de eerste verkoop, geldt niet voor de beide woningcorporaties. Zij bouwen starterskoopwoningen onder het regiem van Koopgarant. Een van de kenmerken daarvan is dat de corporatie een (terug)koopplicht heeft bij verkoop. Als de corporatie de betrokken woning terug heeft gekocht kan zij die weer als starterskoopwoning verkopen.

Het bezwaar van MEVM geldt wel als aannemers of ontwikkelaars starterskoopwoningen bouwen zonder deze terugkoopplicht.

Ook wij horen in de gesprekken met Plaatselijke Belangen dat er in de kleine dorpen te weinig aanbod van woningen is voor starters. Het bouwen van huurwoningen zou een oplossing kunnen bieden. Ook daarom staat er in doelstelling B die gaat over betaalbare woningen: “Het voorzien in die behoefte door de bouw van sociale huurwoningen is een taak van de woningbouwcorporaties. Vanzelfsprekend zullen wij erop toezien hoe zij die taak vervullen. In de nieuwe prestatieafspraken die wij zullen maken met corporaties op basis van dit woonplan, zullen wij aan dit punt aandacht schenken.”

Het Woonplan schenkt geen aandacht aan het aspect duurzaam bouwen voor starterswoningen. Dat komt omdat blijkbaar onvoldoende duidelijk is dat het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaam bouwen is geregeld in het Milieubeleidsplan. Het Woonplan voegt daaraan niets toe. Wij zullen de raad voorstellen, een dergelijke zinsnede toe te voegen in doelstelling H die gaat over duurzaam bouwen.

Alles afwegende blijven wij staan achter onze doelstelling dat wij ons willen inzetten voor plannen die voldoen aan de vraag naar starterswoningen.

Ad c.

Onder a. merkten wij al op dat gemeente geen invloed kan uitoefenen op de hoge woningprijzen.

Ad d.

In hoofdstuk 7, bestaande woningvoorraad staat: “Met de woningbouwcorporaties zullen wij afspraken maken over hun herstructurerings- en transformatieplannen”. In wezen staat hier waarop MEVM doelt.

### 3. Overleg met de provincie op 31 januari 2011; reactie Hoofd van de afdeling Ruimte d.d. 3 maart 2011 (bijgevoegd)

#### *Korte inhoud*

##### a. Strategische hoofdlijnen

In de strategische hoofdlijnen van het plan kan het Hoofd zich op grond van het provinciale woonbeleid grotendeels herkennen.

Het ontwerp Woonplan legt wel de strategische nadruk op inbreidingslocaties, maar maakt geen expliciete keuze voor een daarin na te streven aandeel in het operationele programma. Van belang daarbij is ook de strategie ten aanzien van grondverwerving. Het lijkt verstandig om tot een uitgebalanceerde afstemming te komen van in- en uitbreiding, zodat grondverwerving niet leidt tot een omgekeerde prioriteit, waarin buitenstedelijke locaties ten koste van inbreidingslocaties hun beslag moeten krijgen.

##### b. Afstemming op Structuurvisie

Naast het woonplan wilt de gemeente voor enkele clusters van dorpen dorpsvisies gaan opstellen, in samenspraak met de dorpen. De gemeente kiest echter kennelijk voor een ontkoppeling van beide. Het Hoofd geeft in overweging om alsnog te komen tot een meer integrale afstemming van het bouwprogramma met de kwalitatieve dorpsvisies.

##### c. Bestaande woningvoorraad

Het concept woonplan zegt daarover weinig, terwijl het plan juist memoreert dat 93% van de voorraad al aanwezig is. Beheer en aanpassing van de bestaande voorraad zijn niet alleen een verantwoordelijkheid van de corporaties. De provincie denkt dan aan slimme combinaties van aanpak per dorp, samen met Plaatselijk Belang, corporaties en particulieren.

##### d. Kwantitatief programma en fasering

###### \*\* Afspraken tot 2016

Op dit moment gaan Gedeputeerde Staten nog uit van de bestaande, met de regiogemeenten gemaakte afspraken tot 2016. In ambtelijk overleg is gesignaleerd dat het daarom gewenst is dat het woonplan een fasering bevat tot 2016, afgestemd op die regionale afspraken. Het ontwerp Woonplan noemt die regionale afspraak wel, maar trekt daar nog niet de consequenties uit voor het operationele programma dat tot 2016 beschikbaar is. Buitenstedelijk kunnen tussen 2010 en 2016 nog 304 woningen worden toegevoegd: ruim 70 woningen per jaar. Dat is erg ambitieus. Het Hoofd adviseert om in het plan duidelijk te maken of de gemeente tot 2016 dezelfde afspraak met Gedeputeerde Staten inzake plafondloos binnenstedelijk bouwen wilt behouden.

###### \*\* Prognose en nieuwe afspraken

Gedeputeerde Staten gaan in de loop van 2011 de woningbouwontwikkelingen en (regionale) afspraken evalueren. Het ontwerp Woonplan loopt tot 2020 en neemt daarmee een voorschot op te maken nieuwe regionale afspraken met een bandbreedte 530-770 woningen. Voor de hoge kant van die bandbreedte gaat het ontwerp Woonplan uit van de provinciale huishoudenprognose 2009. Bij het maken van afspraken met gemeenten baseren Gedeputeerde Staten zich in eerste instantie op regionale prognoses en marktontwikkelingen. Prognoses op het niveau van een gemeente zijn te gevoelig voor korte termijnschommelingen. De huidige verdelingsafpraak geeft de gemeente een aandeel van 37,5% in de regionale groei. In de nieuwe prognose voor de regio zou het aandeel van 37,5% in de regionale groei leiden tot een netto programma van ca 525 woningen, de onderkant van de bandbreedte (op grond van de Primos-prognose). De provinciale prognose voor Ooststellingwerf is beduidend hoger (55% van de regionale groei). Vanuit de regionale beleidssystematiek ziet het Hoofd daarin echter niet meteen aanleiding om die hogere gemeenteprognose als uitgangspunt te nemen voor het gemeentelijke woningbouwbeleid. Wel kan het Hoofd zich voorstellen dat bij een nieuwe afspraak over de regionale verdeling meer rekening wordt gehouden met het nu hogere aandeel van Ooststellingwerf in de regionale prognose. Een aandeel van 55% in de regio acht het Hoofd echter op voorhand niet realistisch.

**\*\* Mogelijke nieuwe regionale indeling**

Denkbaar is dat voor te maken nieuwe woningbouwafspraken een nieuwe regionale indeling nodig zal zijn, omvattend het gebied van Smalingerland, Opsterland, Heerenveen, en Oost- en Weststellingwerf (aansluiting bij de gebieden van Plattelânsprojekten en bij afspraken inzake bedrijventerreinen ).

**e. Conclusie**

- Periode tot 2016: de bestaande programma-afpraak past binnen de beleidscontouren van het ontwerp Woonplan.

- Uit de in 2011 te houden evaluatie van de regionale afspraken zal moeten blijken of dat programma reëel blijft, al of niet binnen een aangepaste regionale indeling.

- Periode vanaf 2016: Gedeputeerde Staten zullen nog geen standpunt innemen, in afwachting van de resultaten van de evaluatie van het bestaande programma.

**f. Operationeel programma**

Het Hoofd adviseert voor de periode tot 2016 het programma zo mogelijk operationeel uit te werken voor de dorpen. Hoofdstuk 6 geeft kent een globale aanzet, maar is nog niet afgestemd op de afspraken tot 2016 en kent nog geen toedeling naar inbreiding en uitbreiding.

*Onze reactie*

**Ad a. Strategische hoofdlijnen**

Voor de periode tot 2016 heeft de gemeente zich in de woningbouwafspraken in de regio Zuidrand zich gebonden aan een maximum van 60% van de woningbouw op uitbreidingslocaties. Voor de periode daarna bevat het Woonplan geen expliciet percentage. In het raadsvoorstel voor de vergadering van 19 april 2011 (vaststelling Woonplan 2011-2010) gaan wij in op de verhouding inbreiding – uitbreiding. Wij vinden het gewenst, om een “mix” te maken van uitbreidings- inbreidingslocaties, waarbij bouwen op inbreidingslocaties prioriteit heeft, zoals omschreven in doelstelling D.

Wat betreft grondverwerving merken wij nog het volgende op. De gemeente heeft weliswaar in het nabije en verdere verleden gronden aangekocht, maar daarbij is geen sprake van grote oppervlaktes. Dat geldt ook voor eventuele nieuwe aankopen. Wij zijn ons namelijk (zeer) bewust van de financiële risico's.

**Ad b. Afstemming op Structuurvisie**

In het raadsvoorstel voor de vaststelling van het Woonplan gaan wij in op de verhouding tussen het Woonplan en de Structuurvisie/uitwerkingsgebieden. Onze conclusie is dat wij de ontkoppeling gewenst en verantwoord vinden. Ter aanvulling merken wij daarbij nog het volgende op. Woningbouw is een blijvend onderwerp van bespreking met de dorpen. Het onderwerp zal in de toekomst ongetwijfeld deel gaan uitmaken van de dorpsgesprekken ten behoeve van de dorpsagenda's en de gebiedsagenda's.

**Ad c. Bestaande woningvoorraad**

De opmerking van de provincie over het belang van de bestaande woningvoorraad is op zich juist. De mogelijkheden van de gemeente zonder financiële stimulansen zijn echter (zeer) beperkt. Het maken van afspraken met de corporaties zien wij wel als mogelijkheid. Dan hebben we het grofweg over één derde van de woningvoorraad. Het zal ons overigens niet beletten om dit onderwerp in te brengen in de dorpsgesprekken als uitwerking van de Structuurvisie om daarin zoals de provincie adviseert, “slimme afspraken” te maken.

Ad d. Kwantitatief programma en fasering

\*\* Afspraken tot 2016

De opmerking over het niet doortrekken van de regionale afspraken in het programma 2008-2016 is terecht. **Wij zullen de raad voorstellen** het Woonplan gewijzigd vast te stellen:

- In de randvoorwaarden onder D maken we melding van de bekrachtiging van de afspraken door gedeputeerde Staten.
- In hoofdstuk 4, kwantitatieve woningbehoefte, wordt de tekst onder “Opmerking: de verhouding tot de woningbouwafspraken met Weststellingwerf en Lemsterland” aanmerkelijk gewijzigd. Daarbij wordt vermeld dat Gedeputeerde Staten in de loop van 2011 de regionale afspraken zullen evalueren.

Als antwoord op de vraag of wij willen vasthouden aan de afspraak inzake het “plafondloos” bouwen op inbreidingslocaties merken wij op: vooralsnog willen wij daaraan vasthouden. Dat past in het prioriteit geven aan het bouwen op die locaties. Een Woonplan is echter geen statisch beleidsstuk. Wij zullen het over enkele jaren evalueren en wij sluiten niet uit dat de verhouding tussen inbreiding en uitbreiding anders en meer concreet wordt.

\*\* Prognose en nieuwe afspraken

Wij willen vooralsnog vasthouden aan de prognoses op gemeenteniveau inzake de kwantitatieve woningbehoefte. Wij baseren ons namelijk op twee prognoses (van Primos en de meest recente van de provincie) die wat betreft het toekomstig inwoneraantal dicht bij elkaar liggen maar verschillend zijn voor de kwantitatieve woningbehoefte. Volgens het rapport van Arcadis (blz. 11, 1<sup>e</sup> alinea) is de provinciale prognose het meest transparant en komt die overeen met de beschreven trendanalyse van deze gemeente en dus een logische doortrekking hiervan is. De migratie is de belangrijkste onzekere factor. Daarom stelt Arcadis bij de vertaling van de bevolkingsontwikkeling naar toekomstige woningbehoefte voor te werken met scenario’s met die van de provincie als bovengrens en die van Primos als benedengrens. Maar ook wij sluiten niet uit dat de minimum prognose van een toename van 530 woningen in de periode 2010-2020 reëler zal zijn dan de maximum prognose van 770 woningen. Zoals wij hiervoor al zeiden zullen wij het Woonplan over enkele jaren evalueren. Dan kan blijken dat de opgave van 770 woningen te hoog is.

\*\* Mogelijke nieuwe regionale indeling

Ooststellingwerf ligt aan de rand van de provincie. Dat maakt het moeilijk om deze gemeente onder te brengen met andere gemeenten in Fryslân in een bepaalde woningmarkt. Elke indeling heeft, zo is in het verleden ook gebleken, volkshuisvestelijk gezien een logische en een niet logische kant. Dat geldt ook voor regio Zuidrand, zoals die nu (nog) bestaat, maar dat geldt evenzogoed voor een regio met de Weststellingwerf, Heerenveen, Opsterland en Smallerland.

Ad e. Conclusie

De conclusie opent de weg naar overeenstemming, voor zover die er nog niet is.

Ad f. Operationeel programma

Wij zien in dat een programma tot 2016 voordelen heeft en wij zullen dat ook maken, voor zover dat mogelijk is. Daarbij zullen wij zeker een onderscheid maken tussen inbreidings- en uitbreidingslocaties.

#### 4. Overleg met Actium en WoonFriesland op 3 februari 2011 (verslag bijgevoegd)

Reactie corporaties:

- Het Woonplan is nog abstract. Dat is een gevolg van deze wijze van werken, waarbij de corporaties niet vanaf het begin zijn betrokken en dus niet hebben kunnen meedenken en meegroeien.

- Ze hebben er nog geen beeld van op welke locaties wordt gebouwd en hoeveel. WoonFriesland merkt daarbij op dat zij voorlopig niet in Ooststellingwerf bouwt.
- De aantallen te bouwen woningen lijken redelijk. Het risico is aanwezig dat een corporatie bij de nog op te stellen prestatieafspraken over andere zaken een andere visie heeft dan de gemeente. Dat is het gevolg van de gevolgde werkwijze.
- WoonFriesland is al benaderd door een vereniging van plaatselijk belang. Door de werkwijze van de gemeente (woningbouw in overleg met de dorpen) wekt de gemeente bepaalde verwachtingen.
- Wat betreft de kwalitatieve woningbehoefte kiezen de corporaties voor variant B in de beide groeiscenario's.

*Onze reactie*

De keuze voor variant B bij de kwalitatieve woningbehoefte (woonwensen oudere leeftijdsgroepen veranderen in verband met verbeterde inkomensontwikkeling in relatie tot huidige groep ouderen. De verschillen naar marktsegmenten treden vooral op in de overgang van de leeftijdsgroep 70-79 naar 80-89 jaar) staat verwoord in doelstelling G, onder de kwalitatieve woningbehoefte, maar wat genuanceerd: "Wij houden er rekening mee dat variant B zich op gemeentelijk niveau zal ontwikkelen. Per dorp zullen er echter verschillen zijn. Op dat niveau moeten marktpartijen maatwerk verrichten."

8 maart 2011

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf