

**BügelHajema**

Plek voor ideeën

# Zienswijzennota

## Structuurvisie Wonen

Opdrachtgever: Gemeente het Bildt

projectnummer: 091.00.00.00.01

Onderwerp: Structuurvisie Wonen

Datum: 04-09-2014

### A. Inleiding

#### Tervisielegging

Het ontwerp van de “*Structuurvisie Wonen*” heeft met het afzonderlijke document “*Antwoordnota overlegreacties Structuurvisie Wonen*” met ingang van donderdag 24 oktober 2013, gedurende een periode van zes weken, tot en met woensdag 4 december 2013, voor een ieder ter visie gelegen.

Het ontwerp is op werkdagen van 09:00 tot 12:00 uur en op woensdagen van 13:30 tot 16:30 uur bij de afdeling Wonen & Werken op het gemeentehuis aan de Van Harenstraat 47 te St.-Annaparochie in te zien geweest. Ook heeft een analogo exemplaar van de ontwerpstructuurvisie in de bibliotheek aan de Beuckelaerstraat 2 te St.-Annaparochie ter visie gelegen gedurende de openingstijden van de bibliotheek. Tevens is de ontwerpstructuurvisie digitaal ter beschikking gesteld via de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Over de ontwerpstructuurvisie is eveneens op de gemeentelijke website informatie beschikbaar gesteld.

#### Zienswijzen

Met het ter visie leggen van de ontwerpstructuurvisie heeft de gemeente een ieder in de gelegenheid gesteld om op de inhoud te reageren middels het indienen van een zienswijze. Het was voor een ieder mogelijk om een schriftelijke (zowel per brief als per mail) zienswijze bij de gemeenteraad van het Bildt kenbaar te maken. Ook heeft de mogelijkheid bestaan tot het inbrengen van mondelinge zienswijzen. Welgeteld zijn in totaal 2 schriftelijke zienswijzen ontvangen, te weten van:

1. Provinsje Fryslân
2. Wonen Noordwest Friesland

#### Leeswijzer

In het hiernavolgende zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke beantwoording voorzien. Daarbij is aangegeven of de zienswijzen ook tot aanpassing van de structuurvisie leiden.

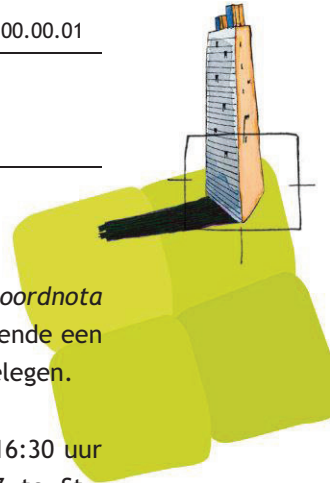
Fotokopieën van de origineel ontvangen stukken zijn als bijlage bij deze zienswijzennota opgenomen.

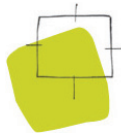
**BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu** BNSP

Balthasar Bekkerwei 76, 8914 BE Leeuwarden T 058 215 25 15 F 058 215 91 98

E [leeuwarden@bugelhajema.nl](mailto:leeuwarden@bugelhajema.nl) W [www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)

Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort





## B. Zienswijzen

### Zienswijze 1: Provinsje Fryslân

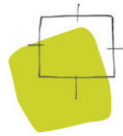
Provinsje Fryslân heeft per brief d.d. 3 december 2013 als volgt in haar zienswijze op de ontwerp-structuurvisie gereageerd.

#### Opmerkingen

1. Op grond van artikel 4.1.1 van de Verordening Romte Fryslân (2011) dient een ruimtelijk plan in overeenstemming te zijn met een woonplan waar Gedeputeerde Staten schriftelijk mee heeft ingestemd. Met alle regio's in de provincie zijn in 2013 nieuwe woningbouwafspraken gemaakt. Hierbij is de woningbouwruimte voor de periode 2008-2016 doorgeschoven tot 2020.
2. Geconstateerd is dat in het overzicht per dorp in de structuurvisie niet is aangegeven of het binnen- dan wel buitenstedelijke projecten betreffen. Ook is, conform de geactualiseerde regionale woningbouwafspraken, de looptijd van de aangegeven projecten tot 2020 niet verwerkt. Tevens is niet duidelijk hoeveel woningen er in de periode 2008-2013 buitenstedelijk zijn gerealiseerd (minus een correctie van 55 woningen die formeel in 2007 gemeld hadden moeten worden). Daarnaast wordt geconstateerd dat St.-Annaparochie Zuidwest 1 (155 woningen) en 2 nog zijn opgenomen in het overzicht.
3. Geadviseerd wordt als bijlage bij de structuurvisie een overzichtelijk woningbouwprogramma op te nemen met de plannen en projecten tot 2020, met daarin onderscheid tussen binnen- en buitenstedelijke projecten. Dit alles in overeenstemming met de geactualiseerde woningbouwafspraken tot 2020 (inhoudende een buitenstedelijke woningbouwruimte vanaf 2008 van maximaal 95 woningen).

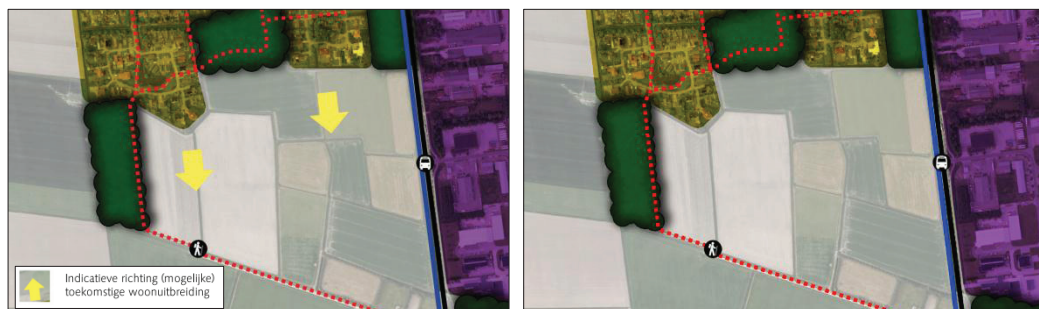
#### Beantwoording

**Ad. 1.** In de (Ontwerp) Verordening Romte Fryslân 2014 is door de provincie aangegeven dat met de woningbouwregio's bestuurlijke afspraken over de regionale woningbouwprogramma's worden gemaakt en dat door de woningbouwregio's is ingestemd met het verlengen van de bestuurlijke afspraken over de regionale woningbouwprogramma's van 2016 tot 2020. Vanuit de woningbouwregio Noordwest zijn evenwel opmerkingen gemaakt over de onduidelijkheid die bestaat over de indeling van deze regio. De Provinsje Fryslân is om duidelijkheid gevraagd over de toekomstige samenstelling van de woningbouwregio Noordwest. Pas indien die duidelijkheid zou zijn verkregen, zou er uitsluitel kunnen worden gegeven over het mogelijk verlengen van de bestuurlijke afspraken. Alhoewel in regioverband hiervan nog steeds geen sprake is, is gemeente het Bildt desondanks van mening dat de verlenging van de woningafspraken die nu voorliggen in de structuurvisie dienen te worden doorvertaald, temeer Provinsje Fryslân enkel op grond van art. 3.1.1, lid 1 met de Structuurvisie Wonen als zijnde het nieuwe gemeentelijk woonplan zal instemmen wanneer deze voldoet aan de in regioverband besproken regionale woningbouwafspraken: *“Een ruimtelijk plan kan mogelijkheden voor woningbouw bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in*



*overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft.”*

**Ad. 2.** In het overzicht per dorp zijn inderdaad niet de binnen- en buitenstedelijke aantallen aangegeven. Dit geldt ook voor het aantal gereed gemelde op en onttrokken woningen aan de woningmarkt in de periode 2008-2013. Deze gegevens zijn wel terug te vinden in het totaaloverzicht in paragraaf 6.6. (p.66) en nogmaals in bijlage 3 (p.41) die naar aanleiding van de ingekomen zienswijze van Provinsje Fryslân nog verder zal worden uitgebreid. Omwille van de leesbaarheid van de tabellen en documentopmaak is de informatie in de toelichting van de structuurvisie eenvoudig gehouden. Wat betreft de opmerking over het opnemen van een looptijd tot 2020 zie Ad. 1. Het klopt dat in het overzicht van St.-Annaparochie nog de locaties Zuidwest 1 en 2 zijn opgenomen. Als reeds eerder was aangegeven in de ontwerpstructuurvisie worden deze plannen gezien de gewijzigde marktomstandigheden heroverwogen. Thans is besloten de ontwikkeling van Zuidwest uit te stellen. Eerdere passages met betrekking tot Zuidwest worden in de structuurvisie aangepast dan wel geschrapt als ook dat het woningbouwprogramma op dit punt wordt gewijzigd. Het kaartbeeld van de structuurvisie Wonen voor St.-Annaparochie is hierom op dit punt dan ook gewijzigd. De pijl aanduiding ‘Indicatieve richting (mogelijke) toekomstige woonuitbreiding’ is van de kaart verwijderd.



Kaartbeelden betreffende Zuidwest in de structuurvisie, links: ontwerp, rechts: vaststelling

**Ad. 3.** Voorafgaand aan vaststelling van de structuurvisie wordt het overzicht van het woningbouwprogramma (in paragraaf 6.6 en in bijlage 3) geactualiseerd aan de hand van de thans laatst beschikbare informatie (september 2014). Dit geldt tevens voor de overzichten per dorp. Zie verder het gestelde onder beide voorgaande punten.

### Conclusie

Voorgaande zienswijze van Provinsje Fryslân leidt op basis van de laatst beschikbare informatie tot een actualisatie van het in de structuurvisie opgenomen en verwerkte woningbouwprogramma.

### Zienswijze 2: Wonen Noordwest Friesland

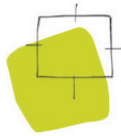
Op 4 december 2013 is de volgende zienswijze van Wonen Noordwest Friesland ingekomen.



## Opmerkingen

Wonen NWF geeft aan in de loop der tijd verschillende malen te hebben gereageerd op de structuurvisie. Wat betreft het voorontwerp van de structuurvisie is d.d. 14 februari 2013 gereageerd. De destijds gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in de “Antwoordnota Overlegreacties Structuurvisie Wonen”. Wonen NWF geeft aan zich hier in de meeste gevallen in te kunnen vinden. Toch is in enkele gevallen de weergave volgens Wonen NWF echter minder zorgvuldig. Het gaat daarbij om:

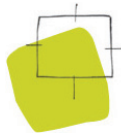
1. p. 22, H4.3 - Huursector: In de antwoordnota zijn de inperking van taken (op gebied van leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed) en de inperking van financiële mogelijkheden voor investeringen (door het moeten betalen van de verhuurdersheffing) door elkaar heen gehaald, terwijl dit beide verschillende zaken zijn. Verder is gesteld dat woningbouwcorporaties hebben aangegeven hierdoor over minder investeringsruimte te beschikken en daardoor de komende jaren niet voldoende huurwoningen te kunnen bouwen of andere investeringen ten behoeve van maatschappelijk vastgoed of de leefbaarheid te kunnen doen. Dit is onjuist. Wonen NWF heeft enkel aangegeven dat de investeringsmogelijkheden worden beperkt. Dat niet voldoende huurwoningen kunnen worden gebouwd, is een onjuiste interpretatie. Tevens is hier de beperking van taken en de beperking van financiën door elkaar heen gehaald.
2. p. 23, H4.4 - Toekomstwaarde van goedkope rijtjeskoopwoningen: Wonen NWF geeft aan dat het niet terecht is dat een neerwaartse prijscorrectie van dit type koopwoningen volledig wordt toegeschreven aan de verkoop van huurwoningen van Wonen NWF, omdat vooral de crisis tot deze neerwaartse prijscorrectie heeft geleid.
3. p. 24, H4.5 - Noodzaak tot herstructurering: Wonen NWF blijft moeite houden met de eerder bij het voorontwerp in twijfel getrokken veronderstelling dat vanzelf leegstand in de minst aantrekkelijke woningen optreedt waarbij het hoofdzakelijk gaat om woningen in de sociale huursector. Naar aanleiding van de ingediende overlegreactie door Wonen NWF is hieraan toegevoegd dat particulier woningbezit echter ook onverkoopbaar kan worden. Wonen NWF ziet dit als een goede toevoeging, beaamt ook dat het duidelijk is dat leegstand in de minst aantrekkelijke woningen zal optreden, maar ziet liever niet op voorhand benoemd om welke woningen het dan zou gaan.
4. p. 36, H5.3 - Per woongebied: Bij het voorontwerp is de gemeente gevraagd waarom de verhouding 40% / 60% tussen huur en koop als optimale verhouding wordt gezien. Hierop is geantwoord dat dit in gezamenlijkheid met de volkshuisvestingsregio geldt, waarbij ook is gemeld dat gelet op de huidige woningmarkt in relatie tot het gevoerde en nog te voeren overheidsbeleid van rijkswege lastig te voorzien is welke verschuivingen zich zullen voordoen. Deze gemeentelijke opmerking is volgens Wonen NWF steekhoudend en daarom wordt de gemeente afgeraden zich bij voorbaat te verbinden aan een optimaal percentage. De ontwikkeling van de daadwerkelijke vraag naar huurwoningen moet leidend zijn en niet een vooraf geformuleerd streefcijfer.
5. p. 40, St.-Annaparochie: Een tekstuele toevoeging dient te worden verwerkt dat ‘een deel van’ de nieuwe woningen aan de Middelweg-Oost/Negenmorgenpad levensloopgeschikt is.



6. p. 46, St.-Jacobiparochie: Gevraagd wordt om een aanpassing van een niet logische formulering betreffende een aantal seniorenwoningen die moeilijk verhuurbaar bleken en de woningen van Wonen NWF in Delfts Rood aan de Van Wijngaardenstraat die niet aan de kwaliteitseisen voldeden.
7. p. 47, St.-Jacobiparochie: Aangegeven is dat de groenvoorziening aan de Neeltie Jansstraat inmiddels is gerealiseerd waarbij Wonen NWF voor de plaatsing van speeltoestellen heeft gezorgd.
8. Tot slot wordt door Wonen NWF opgemerkt dat minister Blok momenteel aan een novelle werkt. In deze novelle krijgt de gemeentelijke woonvisie naar verwachting een veel zwaardere status dan momenteel het geval is. Dit nieuwe rijksbeleid kan aanleiding zijn voor Wonen NWF om opnieuw in gesprek te gaan met de gemeente over de woonvisie. Mogelijkerwijs zijn er naar aanleiding van dit nieuwe rijksbeleid dan ook aanpassingen nodig in de woonvisie.

#### Beantwoording

- Ad. 1. De tekst in de structuurvisie zal naar aanleiding hiervan worden verduidelijkt.
- Ad. 2. In paragraaf 4.1 is reeds aangegeven dat de belangrijkste ontwikkeling die thans van grote invloed is op de woningmarkt, de economische crisis betreft die in 2008 losbrak en nog steeds voortduurt en waardoor huizenprijzen sterk zijn gedaald. In paragraaf 4.4 is gemeld dat de markt voor goedkope en rijtjeskoopwoningen verder is verruimd door verkoop van het woningbouwcorporatiebezit. Dat door Wonen NWF wordt gesteld dat in de structuurvisie een neerwaartse prijscorrectie van dit type koopwoningen volledig wordt toegeschreven aan de verkoop van huurwoningen door de woningbouwcorporatie betreft dan ook een onjuiste interpretatie van de structuurvisie.
- Ad. 3. Deze opmerking is ter kennisgeving aangenomen.
- Ad. 4. De tekst zal worden aangevuld met de volgende passage: *“Wat betreft de gestelde optimale verhouding tussen huur en koop kan worden opgemerkt dat het, gelet op de huidige situatie rondom de koop- en huurwoningmarkt in relatie tot het gevoerde en nog te voeren overheidsbeleid van rijkswege, lastig te voorspellen is welke verschuivingen zich in beide sectoren zullen voordoen. Dit dient dan ook in gedachten te worden gehouden bij de toekomstige ontwikkeling van de daadwerkelijke vraag naar huurwoningen die mede richtinggevend is voor het gemeentelijk woonbeleid.”*
- Ad. 5. De tekstuele toevoeging zal worden verwerkt.
- Ad. 6. De formulering zal worden aangepast.
- Ad. 7. Vermeld zal worden dat de groenvoorziening inmiddels is gerealiseerd en dat er speeltoestellen zijn geplaatst.
- Ad. 8. De *“Novelle herziening Woningwet”* van minister Blok heeft inmiddels voor een reactie aan de betrokken maatschappelijke instanties voorgelegd. Vervolgens zijn de ingekomen reacties door het Rijk verwerkt en met elkaar in lijn gebracht. Het definitieve wetsvoorstel voor herziening van de Woningwet (inclusief Novelle) is op 20 juni 2014 naar de Tweede Kamer verzonden. Op dit moment is nog niet duidelijk wanneer de Tweede Kamer het wetsvoorstel (inclusief Novelle en Memorie van Toelichting) behandelt. Omdat de Structuurvisie Wonen



eerder ter vaststelling aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd en de uiteindelijke uitkomsten van de Novelle van de minister nog niet definitief bekend zijn (en bovendien nog zullen moeten worden bekrachtigd), wordt deze dan ook niet in de structuurvisie verwerkt. De hoofdlijnen en contouren waarover in de Novelle gesproken wordt (verzwaring van gemeentelijke visie en positie op de woningmarkt), onderstrepen de gemeentelijke inzet van de afgelopen jaren om tot een Structuurvisie Wonen te komen. In de Structuurvisie Wonen is sprake van een meerjarenprogramma dat regelmatig zal worden bijgesteld en jaarlijks wordt herzien. Nieuw beleid van rijkswege, waarbij acties op het beleidsterrein van de volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en dorpsvernieuwing worden verwacht, kan hierbij dan ook te zijner tijd worden betrokken.

#### Conclusie

De gemaakte opmerkingen en de beantwoording daarop betreffende de punten 1, 4, 5, 6 en 7 leiden tot enkele tekstuele wijzigingen in de structuurvisie.

#### Bijlage:

1. Ontvangen zienswijzen (Provinsje Fryslân, Wonen Noordwest Friesland)



Ideeën voor een plek

# B i j l a g e : O n t v a n g e n   z i e n s w i j z e n

| gemeente het Bildt |              |      |     |         |   |      |
|--------------------|--------------|------|-----|---------|---|------|
| Ingek.             | 04 DEC. 2013 |      |     | no. 671 |   |      |
| W0                 | WĒ           | BuZa | ONW | WZ      | M | Staf |
| X                  |              |      |     |         |   |      |

provinsje fryslân  
 provincie fryslân

postbus 20120  
 8900 hm leeuwarden  
 tweebaksmarkt 52  
 telefoon: (058) 292 59 25  
 telefax: (058) 292 51 25

www.fryslan.nl  
 provincie@fryslan.nl  
 www.twitter.com/provfryslan

College van burgemeester en wethouders  
 van de gemeente Het Bildt  
 Postbus 34  
 9076 ZN SINT ANNAPAROCHIE

Leeuwarden, 3 december 2013  
 Verzonden, - 3 DEC. 2013

Ons kenmerk : 01098024  
 Afdeling : Stêd en Plattelân  
 Behandeld door : E.G. Buurstra / (058) 292 56 53 of e.g.buurstra@fryslan.nl  
 Uw kenmerk :  
 Bijlage(n) :

Onderwerp : Reactie ontwerp structuurvisie wonen het Bildt

Geacht college,

Op 22 oktober 2013 heb ik de ontwerpstructuurvisie wonen: "Kwaliteit voor kwantiteit" gemeente het Bildt ontvangen. Middels dit schrijven maak ik mijn reactie op de ontwerpstructuurvisie kenbaar.

Nogmaals wil ik u complimenteren met de opzet en inhoud van de door u opgestelde structuurvisie Wonen. De opmerkingen die gedeputeerde staten hebben gemaakt op het voorontwerp zijn door u overgenomen in de structuurvisie waarmee uw visie aansluit op de meest recente gegevens uit "Prognoase Fryslân 2013". Ook uw keuze om de plannen ten aanzien van St. Annaparochie Zuidwest te heroverwegen waardeer ik ten zeerste en acht ik een verstandige keuze.

#### **Actueel woningbouwprogramma o.g.v art. 4.1.1. Verordening Romte Fryslân**

Op grond van artikel 4.1.1 van de Verordening Romte dient een ruimtelijk plan in overeenstemming te zijn met een woonplan waaraan gedeputeerde staten schriftelijk heeft ingestemd.

Dit jaar zijn met alle regio's in de provincie Fryslân nieuwe woningbouwafspraken gemaakt, waarbij de woningbouwruimte 2008-2016 is doorgeschoven tot 2020. In uw structuurvisie is door u per dorp een opsomming gegeven van de lopende projecten en de te verwachten projecten. In dit overzicht is echter niet aangegeven of het binnenstedelijke- dan wel buitenstedelijke projecten betreffen en ook is de looptijd van de door u aangegeven projecten tot 2020, conform de geactualiseerde regionale woningbouwafspraken, niet verwerkt.



Tevens is niet duidelijk hoeveel woningen er in de periode 2008-2013 buitenstedelijk zijn gerealiseerd (minus de correctie van de 55 woningen die formeel in 2007 bij het CBS gemeld hadden moeten worden, zie onze brief van 28 februari 2013, kenmerk 01042088). Ik vraag u het aantal woningen welke buitenstedelijk zijn gerealiseerd over de periode 2008-2013 overzichtelijk aan te geven, gecorrigeerd met het aantal onttrokken woningen buitenstedelijk.

Ik constateer dat St. Annaparochie zuidwest 1 en 2 nog zijn opgenomen in uw overzicht bij St. Annaparochie. Voor St. Annaparochie zuidwest 1 zit deze er nog voor 155 woningen in. Ook hier verwacht ik in uw programmering een aanpassing conform uw reactienota, terug te zien.

### **Conclusie**

Ik adviseer u als bijlage bij uw structuurvisie een overzichtelijk woningbouwprogramma op te nemen met de plannen en projecten tot 2020, met daarin onderscheid tussen binnen- en buitenstedelijke projecten dit alles in overeenstemming met de regionale woningbouwafspraken tot 2020 (buitenstedelijke woningbouwruimte vanaf 2008 maximaal 95 woningen voor gemeente het Bildt). Voor eventuele plannen na 2020 kan nog geen uitspraak worden gedaan, gelet op de regionale woningbouwafspraken die lopen tot 2020.

Toezending van de structuurvisie wonen met een actueel woningbouwprogramma conform de regionale woningbouwafspraken is nodig voor instemming op grond van artikel 4.1.1 van de Verordening Romte Fryslân.

Hoogachtend,

Namens Gedeputeerde Staten van Fryslân,



T. Ietswaart  
Hoofd Team Algemeen Beleid  
Afdeling Stêd en Plattelân

Structuurvisie Wonen gemeente het Bildt, versie 16 oktober 2013. & bijbehorende Antwoordnota overlegreacties.

**Reactie van Wonen Noordwest Friesland.**

**3 december 2013**

| gemeente het Bildt |              |      |     |    |   |      |  |
|--------------------|--------------|------|-----|----|---|------|--|
| Ingek.             | 04 DEC. 2013 |      |     |    |   | no.  |  |
| WO                 | WE           | BuZa | ONW | WZ | M | Staf |  |
|                    |              |      |     |    |   |      |  |

In de loop der tijd heeft WonenNWF op verschillende versies van de Structuurvisie gereageerd. De vorige versie van de Structuurvisie is begin dit jaar aan WonenNWF voorgelegd. Hier hebben wij op 14 februari 2013 op gereageerd. De wijze waarop de toen gegeven kanttekeningen zijn verwerkt staat weergegeven in de antwoordnota. In de meeste gevallen kan WonenNWF zich hier in vinden. In enkele gevallen is de weergave in onze ogen echter minder zorgvuldig. Met dit schrijven willen wij u wijzen op deze punten. Het gaat om:

P 22 / 4.3 huursector

WonenNWF 14-02-2013: 'Bij de laatste paragraaf op deze pagina ook de verhuurdersheffing toevoegen die de investeringsmogelijkheden van woningbouwcorporaties zeer sterk beperkt. Tevens toevoegen informatie over de mogelijke beperking van taken van woningbouwcorporaties, m.n. op het gebied van maatschappelijk vastgoed en leefbaarheid.'

Antwoordnota 16-10-2013: 'Tevens dient melding te worden gemaakt van de verhuurdersheffing en de eventuele beperking van taken van woningbouwcorporaties waardoor de investeringsmogelijkheden wat betreft maatschappelijk vastgoed en leefbaarheid worden beperkt.'

In deze antwoordnota worden de inperking van taken (op gebied van leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed) en de inperking van financiële mogelijkheden voor investeringen (door het moeten betalen van de verhuurdersheffing) door elkaar heen gehaald, terwijl dit twee heel verschillende zaken zijn.

In de Structuurvisie 16-10-2013 staat vervolgens:

'... verhuurdersheffing.... Woningbouwcorporaties hebben aangegeven hierdoor over minder investeringsruimte te beschikken en daardoor de komende jaren niet voldoende huurwoningen te kunnen bouwen of andere investeringen ten behoeve van maatschappelijk vastgoed of de leefbaarheid te kunnen doen.'

Dit is onjuist. WonenNWF heeft enkel aangegeven dat onze investeringsmogelijkheden worden beperkt. Dat WonenNWF niet voldoende huurwoningen kan bouwen is een onjuiste interpretatie. Ook zit in deze alinea, net als in de antwoordnota, het door elkaar heen halen van beperking van taken en beperking van financiën. Nogmaals, dit zijn verschillende zaken.

P 23 4.4

Structuurvisie: '... goedkope en verouderde rijtjeswoningen... Door verkoop van het woningbouwcorporatiebezit is de markt voor dit soort koopwoningen de afgelopen jaren verder verruimd. Deze verruiming van de markt leidt tot een neerwaartse prijscorrectie.'

In onze ogen heeft vooral de crisis geleid tot een neerwaartse prijscorrectie van dit type woningen. Deze neerwaartse prijscorrectie volledig toeschrijven aan de verkoop van huurwoningen door WonenNWF is niet correct.

#### P 24 4.5

Structuurvisie: '...ontspannen woningmarkt ... dat er vanzelf leegstand in de minst aantrekkelijk woningen optreed. Een algemene veronderstelling is dat het hierbij hoofdzakelijk gaat om woningen in de sociale huursector.' Dit stond ook in de vorige structuurvisie.

Reactie WonenNWF 14-02-2013: 'Waar is deze veronderstelling op gebaseerd? Gezien de inspanningen die WonenNWF pleegt om de kwaliteit van onze woningvoorraad op peil te houden vinden wij het een vreemde veronderstelling dat de woningen in de sociale huursector het minst aantrekkelijk zijn.

Antwoordnota: 'Het door WonenNWF aangehaalde tekstdeel dient allereerst in samenhang te worden gelezen met de gehele alinea. Daarnaast zal hiervan vooral sprake zijn in een periode van stijgende welvaart en wanneer huurwoningen in kwaliteit achter blijven bij de eisen van de consument. Het WOBOF2007 geeft hierover aan dat dit met name voor huurflats en rijtjeswoningen opgaat.'

Zoals eerder aangegeven is WonenNWF het oneens met deze veronderstelling. Ondertussen is er aan toegevoegd: 'Particulier woningbezit kan echter ook onverkoopbaar worden.' Dit betreft een goede toevoeging omdat er nu vooral veel overaanbod in de koopsector is waardoor er leegstand ontstaat. De verhuur is daarentegen juist aangetrokken.

Wij blijven moeite houden met deze boude bewering. Bovendien heeft deze zin in onze ogen geen toegevoegde waarde t.o.v. de verder in deze paragraaf beschreven ontwikkelingen. Het is duidelijk dat leegstand in de minst aantrekkelijke woningen zal optreden. Het is hierbij niet nodig op voorhand in te vullen om welke woningen het dan gaat.

#### P 36 5.3

Structuurvisie: 'optimale verhouding tussen huur- en koop (ca 40% - 60%).'

Bij de vorige structuurvisie had WonenNWF reeds gevraagd waarom de gemeente deze verhouding als optimaal ziet en opgemerkt dat het percentage huurwoningen momenteel lager dan 40% ligt en nog verder gaat afnemen.

In de antwoordnota geeft de gemeente aan dat dit percentage 'wordt in gezamenlijkheid met de volkshuisvestingsregio als optimaal gezien.'

Dit is misschien voor de hele regio zo, maar niet in het Bildt.

En 'Zoals bekend is het gelet op de huidige situatie rondom de koop- en huurwoningmarkt in relatie tot het gevoerde en nog te voeren overheidsbeleid van rijkswege lastig te voorzien welke verschuivingen zich in beide sectoren zullen voordoen.'

Dit laatste is in de ogen van WonenNWF een steekhoudende opmerking. Mede daarom raden wij de gemeente af zich bij voorbaat vast te pinnen op een optimaal percentage. De ontwikkeling van de

daadwerkelijke vraag naar huurwoningen moet leidend zijn , niet een vooraf geformuleerd streefcijfer.

P 40 St. Annaparochie

Antwoordnota: Gevraagd wordt toe te voegen dat een deel van de nieuwe woningen aan de Middelweg-Oost / Negenmorgenpad levensloopgeschikt is.

In de structuurvisie zijn de woorden 'een deel van' weggefallen. Graag toevoegen.

p. 46 St. Jacobiparochie

'In het dorp zijn een aantal seniorenwoningen gerealiseerd die moeilijk verhuurbaar bleken. Zo voldeden de woningen van WonenNWF in Delfts Rood aan de Van Wijngaardenstraat niet meer aan de kwaliteitseisen.'

Dit is niet logisch geformuleerd. Deze twee zinnen gaan over twee verschillende projecten die volledig los van elkaar staan. De eerste zin gaat over de bouw van appartementen geschikt voor senioren naast de Groate kerk in 2005/2006. Deze appartementen zijn inmiddels allemaal allang verhuurd. De tweede zin gaat over de renovatie van eengezinswoningen aan de Van Wijngaardenstraat in 2012/2013.

P 47 de groenvoorziening aan de Neeltie Jansstraat is inmiddels klaar. WonenNWF heeft hierbij gezorgd voor de plaatsing van speeltoestellen.

Tot slot merken wij op dat Minister Blok momenteel werkt aan een novelle. In deze novelle krijgt de gemeentelijke woonvisie naar verwachting een veel zwaardere status dan momenteel het geval is. Dit nieuwe rijksbeleid kan aanleiding zijn voor WonenNWF om opnieuw in gesprek te gaan met gemeente het Bildt over de Woonvisie. Mogelijkerwijs zijn er naar aanleiding van dit nieuwe rijksbeleid dan ook aanpassingen nodig in de woonvisie.