

Reactienota Ontwerp Volkshuisvestingsprogramma Smallingerland

17 maart 2026

Ingediende Zienswijzen

Er zijn zienswijzen ingediend door:

- Huurdersbelang Fryslan
- WoonFriesland
- Accolade
- Gemeente Tytsjerksteradiel
- Provinsje Fryslân
- Inwoner, Rottevalle

Samenvatting

Uit de zienswijzen komen knelpunten en zorgen naar voren over onder andere de druk op de sociale huur, de betaalbaarheid van woningen, de noodzaak van goede regionale afstemming, leefbaarheid in dorpen en wijken, de opgaven voor ouderenhuisvesting, en de haalbaarheid van de ambities die we als gemeente formuleren. Ook de aandachtspunten rondom randvoorwaarden, kosten, regelgeving en de mogelijke clustering van kwetsbare groepen zijn genoemd.

Veel van de door u genoemde thema's herkennen wij.

Op verschillende wijze zijn wij omgegaan met de ingebrachte zienswijzen. De zienswijzen zijn:

- Verwerkt in het volkshuisvestingsprogramma
- Aandachtspunt voor de uitvoering van het volkshuisvestingsprogramma
- Onderwerpen voor de prestatieafspraken en/of
- Vragen, opmerkingen of procesmatig, die vragen om specifieke reactie of worden voor kennisgeving aangenomen.

In de tabel geven wij reactie op de specifieke zienswijzen.

Indiener	Samenvatting	Reactie gemeente
Huurdersbelang Fryslan	<p>1. Daar zit wat ons betreft wel een kwetsbaarheid in het programma. Vergezichten, gekoppeld aan de aanleg van de Lelylijn en de wens om te groeien door het trekken van nieuwe inwoners van buiten de gemeente, kunnen afleiden van de actuele problemen in de volkshuisvesting van vandaag de dag. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de krapte aan sociale huurwoningen en de steeds verder oplopende wachttijden. Denk verder aan het ontbreken van voldoende passende woningen, (zorg)voorzieningen en ontmoetingsplaatsen voor ouderen en het gebrek aan geschikte woningen voor jongeren. Ook groeiende leefbaarheidsvraagstukken in wijken, buurten en dorpen, onder andere door het geconcentreerd huisvesten van aandachtsgroepen, verdienen de aandacht. Het aanpakken van dergelijke actuele kwesties zou wat ons betreft prioriteit moeten krijgen.</p>	<p>Zowel de actuele kwesties als de verstedelijkingsambities pakken we op bij de uitvoering van het volkshuisvestingsprogramma.</p>
Huurdersbelang Fryslan	<p>2. betaalbaarheid van sociale huurwoningen, voor de verschillende doelgroepen die hierop zijn aangewezen. Voor corporaties is het in de huidige markt en politieke werkelijkheid echter een lastige opgave om dat kostendekkend te doen en om dit te financieren. Dit leidt ertoe dat door hen gezocht wordt naar optimalisatie van de huuropbrengsten. Hierdoor gaan de huren van sociale huurwoningen omhoog en dit zorgt ervoor dat de huurders van deze woningen, merendeels mensen met een laag inkomen, in belangrijke mate de rekening van deze maatschappelijke opgaven gaan betalen. dit voor een aanzienlijke groep huurders leidt, of kan gaan leiden, tot betalingsproblemen. Het risico bestaat dan dat deze mensen terecht komen in armoede en/of te maken krijgen met schulden. Het is belangrijk om dit tijdig te signaleren en aan hen maatwerkoplossingen te bieden. Ook de gemeente kan hierop invloed uitoefenen, bijvoorbeeld door de hoogte van de gemeentelijke belastingen voor inwoners en het stimuleren en subsidiëren van verduurzamingsmaatregelen. Daarnaast kunnen door de gemeente de kosten van woningbouw en -verbetering beïnvloed worden. Dit kan onder andere door het beperken van regelgeving en van eisen aan woningbouw. Maar ook door het hanteren van gemeentelijke sociale grondprijzen en het faciliteren van randvoorwaarden voor het bouwen van woningen.</p>	<p>De verschillende punten die worden genoemd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nemen we mee in de prestatieafspraken, zoals vroegsignalering. • Passen we al toe, zoals de sociale grondprijzen, OF • Ligt buiten de invloed van het volkshuisvestingsprogramma, zoals de gemeentelijke belasting.
WoonFriesland	<p>1. In de huidige periode 2026 tot en met 2030 moeten dan nog minimaal 1.111 bruto nieuwbouwwoningen worden toegevoegd (waarbij u nog 30% extra wil programmeren). Na 2030 wenst u circa 3000 woningen toe te voegen, met een aanvulling van nog eens circa 1000 woningen</p>	<p>Dit zijn aandachtspunten voor de uitvoering van het volkshuisvestingsprogramma.</p>

	<p>extra uitbreidingsnieuwbouw als een Lelylijn in zicht komt. de realisatie van deze aantallen alleen mogelijk is, wanneer randvoorwaarden op orde zijn.</p> <ul style="list-style-type: none"> • beschikbaarheid van geschikte en tijdig uitgeefbare locaties voor sociale woningbouw • Grondprijzen die in verhouding staan tot de exploitatiemogelijkheden van de sociale huur • De druk op de sociale huur alleen wordt verminderd als er sprake is van netto nieuwbouw toevoegingen en er geen sociale huurwoningen worden verkocht; • De cumulatie van eisen op het gebied van duurzaamheid, circulariteit, woonkwaliteit en doelgroepenhuisvesting de haalbaarheid van de realisatie en de betaalbaarheid van het wonen onder druk kan zetten. Bovendien staat dit enigszins haaks op uw uitgangspunt "<i>geen aanvullende lokale doelstellingen en/of regels die het tempo van bouwen van woningen onder druk zetten</i>" (zie uitgangspunten blz. 6). • De haalbaarheid van het benutten van de bestaande woningvoorraad door optoppen en splitsen. Onze praktijkervaring wijst uit dat optoppen alleen financieel haalbaar is, mits een substantieel deel van de kosten wordt gesubsidieerd. Ook splitsing van woningen achten wij niet wenselijk en financieel haalbaar, ons bezit is hiervoor ongeschikt. Daarom achten wij het van belang, dat het programma explicieter benoemt, dat investeringen in de sociale huur proportioneel moeten zijn en niet onevenredig ten koste kunnen gaan van de investeringscapaciteit van corporaties en de financiële continuïteit. 	
WoonFriesland	<p>2a U geeft aan dat als het aandeel sociale huur niet haalbaar blijkt, dit niet ten koste mag gaan van te realiseren aantallen. Omdat u verwacht dat de markt mogelijk 2/3 betaalbaar kan realiseren inclusief sociale huur. WoonFriesland wil benadrukken dat investeringscapaciteit in de praktijk wél een bepalende factor is voor de daadwerkelijke realisatie van sociale huurwoningen. Ook voor het aandeel te realiseren sociale huur dat wij met u overeenkomen.</p> <p>Stijgende bouwkosten, renteontwikkelingen, belastingen, ingrepen in het huurbeleid en toenemende beheerslasten, zetten de financiële ruimte van corporaties onder druk. Wij pleiten er daarom voor om in het programma expliciet vast te leggen dat ambities voor sociale huur in nauwe afstemming met corporaties worden geconcretiseerd en periodiek worden getoetst op haalbaarheid.</p>	Verwerkt in volkshuisvestingsprogramma

WoonFriesland	<p>2b Wij zouden graag zien dat, al dan niet via het vereveningsfonds, de realisatiestimulans ten goede komt aan de sociale huur, in omvang evenredig aan het gerealiseerde aantal netto nieuwbouwwoningen en dat de realisatiestimulans niet naar marktpartijen vloeit die zich niet aan dezelfde (financiële)regelgeving hoeven te houden als de woningcorporaties.</p> <p>Wij verzoeken daarom de gemeente om WoonFriesland en Accolade vroegtijdig en structureel te betrekken bij de uitwerking van dit instrument en om helderheid te bieden met betrekking tot de effecten voor woningbouwprojecten ten behoeve van de sociale huur.</p>	Bij het bestedingsplan voor de realisatiestimulans worden de corporaties en huurdersbelang betrokken.
WoonFriesland	<p>3. Nieuwbouw voor ouderen voegen wij dan ook alleen toe daar waar voorzieningen aanwezig zijn én welzijn en zorg goed geborgd zijn, voor nu en in de toekomst.</p> <p>Wij achten het van groot belang dat nieuwe woonzorginitiatieven en bemiddeling van urgenten gepaard gaan met structurele afspraken over ondersteuning en dat de verantwoordelijkheden van gemeente, corporaties en zorgpartijen hierbij helder zijn.</p> <p>Bovendien moeten we gezamenlijk in het kader van leefbaarheid de concentratie van kwetsbare doelgroepen zo veel mogelijk voorkomen.</p>	Verwerkt in volkshuisvestingsprogramma
WoonFriesland	<p>4. WoonFriesland wijst erop dat doorstroming in de sociale huursector in de praktijk vooral ontstaat door strategische netto nieuwbouwtoevoegingen: Passende sociale huurwoningen voor kleine huishoudens, waaronder voor ouderen op geschikte locaties nabij voorzieningen.</p> <p>Koop en Sociale Huur zijn door diverse factoren, zoals bijvoorbeeld hypotheekeisen en stijgende prijzen van koopwoningen, steeds meer gescheiden markten.</p> <p>Wij herkennen veel minder de behoefte van jongeren, zoals die in het programma wordt aangegeven. Wij hebben voldoende aanbod in de huurcategorie 'goedkoop' waar jongeren tot voor kort vooral op waren aangewezen. De mogelijkheden voor jongeren in de sociale huur zijn hierdoor aanzienlijk verruimd.</p>	Dit is een aandachtspunt voor de uitvoering van het volkshuisvestingsprogramma
WoonFriesland	<p>5. Wij dragen de verduurzaming van woningen een warm hart toe en wij onderschrijven grotendeels uw ambities uit het programma.</p> <p>Wij liggen daarmee flink voor op de landelijke doelstellingen/vereisten: 'alle woningen op energielabel D of beter in 2028'.</p> <p>Wij ondersteunen de ambitie van de gemeente ten aanzien van de doelstellingen met betrekking tot klimaatadaptatie. Hierbij gaan wij ervan uit dat de gemeente de verantwoordelijkheid neemt voor de woonomgeving en</p>	<p>Bedankt voor het aanbod om mee te denken. Wij betrekken jullie graag.</p> <p>Daarnaast is het onderwerp in de prestatieafspraken.</p>

	<p>WoonFriesland zorgdraagt voor haar eigen percelen. In samenspraak met gemeente en bewoners vergroenen wij de bestaande situatie.</p> <p>Circulariteit in nieuwbouw, verbouw en onderhoud passen wij toe, daar waar het betaalbaar kan. Dat is en blijft voor ons een belangrijke randvoorwaarde. U geeft in het programma aan dat in nieuwbouwprojecten waar mogelijk wordt gewerkt met de indicatoren van Het Nieuwe Normaal (HNN). WoonFriesland wil hierin meedenken en aan meewerken, mits dit betaalbaar kan. Ook werken wij graag met u samen in kennisoverdracht en het toepassen van innovaties uit ons Dreamhûs.</p>	
Accolade	<p>1. Veel keuzes rondom 'wonen, welzijn en zorg' moeten nog definitief worden gemaakt in het uitvoeringsprogramma wonen, welzijn en zorg. Hoe wordt geborgd dat straks het uitvoeringsplan Wonen, Welzijn en Zorg en dit volkshuisvestingsprogramma goed op elkaar aansluiten?</p>	Dit wordt geborgd door continue samenwerking tussen fysiek en sociaal domein in beide producten.
Accolade	<p>2. U geeft aan dat het kwantitatieve en kwalitatieve tekort aan woningen de hoofdprioriteit is van uw volkshuisvestingsprogramma en dat subdoelstellingen op het gebied van leefbaarheid, verduurzamen en doelgroepenbeleid niet altijd hiermee verenigbaar zijn. Betekent dit dat u aan de voorkant al aangeeft dat bij een afweging tussen doelstellingen het belang van het tekort aan woningen zwaarder weegt? Is een gezonde balans tussen de verschillende opgaven hierbij niet passender?</p>	We gaan uit van een gezonde balans, maar wordt daarmee een project onhaalbaar, dan heeft woningbouw prioriteit.
Accolade	<p>3. Omdat de Lely-lijn in het volkshuisvestingsprogramma vaak als argument voor meer woningen wordt benoemd, vragen we ons af of in de opgave tot 2030 al geanticipeerd wordt op de komst van de Lelylijn?</p>	Los van de Lelylijn hebben we ook een verstedelijkingsambitie.
Accolade	<p>4. In het programma wordt aangegeven dat er een grote vraag is naar ouderenwoningen en/of het aanbod aan ouderenwoningen beperkt is. Voor de sociale huur is deze bevinding op dit moment niet herkenbaar. Dit duidt erop dat of de vraag beperkt is of dat er ruim aanbod beschikbaar is. Of dit beeld in de toekomst gaat veranderen is naast de vergrijzing vooral afhankelijk van een hogere verhuisbereidheid c.q. geneigdheid van ouderen.</p>	Dit is een aandachtspunt voor de uitvoering van het volkshuisvestingsprogramma
Accolade	<p>5. Gemeente gaat uit dat 30 % van de nieuwbouw in de sociale huur landt. Accolade vraagt zich af of het niet beter is om uit te gaan van een inschatting van de behoefte die gebaseerd is op de lokale c.q. regionale situatie.</p>	We hebben taakstellingen vanuit het Rijk en provincie waartoe we ons moeten verhouden. Daarnaast zetten we in op adaptief programmeren en kijken we ook naar de lokale situatie.
Accolade	<p>6. Demografisch zien we dat er in de gemeente de laatste jaren sprake is van een vertrekoverschot en een negatief geboortesaldo. De</p>	Onderdeel van de verstedelijkingsstrategie.

	<p>toenemende behoefte aan woningen wordt vooral verklaard door het ontstaan van meer kleine huishoudens. We zien ook dat de gemeente een groeiambitie heeft ten aanzien van draagkrachtigen. De vraag is waar de gemeente deze ambitie op baseert en hoe realistisch is deze? Of is deze ambitie meer een logische wens om de situatie in Smallerland op dit punt te verbeteren?</p>	
Accolade	<p>7. Gemeente geeft aan dat het in 2026 een vereveningsfonds in het leven wil roepen. Dit fonds zal onder meer gevuld gaan worden door een afkoopsom van ontwikkelaars die geen of te weinig betaalbare woningen in hun project opnemen. Accolade staat positief tegenover dit initiatief. Het roept bij ons ook de vraag op of de gemeente inzicht wil gaan geven in de besteding van de gelden van dit fonds en op welke wijze deze gelden ten goede gaan komen aan de realisatie en exploitatie van sociale huurwoningen in de gemeente.</p>	<p>Bij het bestedingsplan voor de realisatiestimulans worden de corporaties en huurdersbelang betrokken.</p>
Accolade	<p>8. Betekent dit ook vervangende nieuwbouw van woningen die eerder gesloopt zijn hieronder vallen?</p>	<p>Ja, die tellen ook mee in de bruto nieuwbouw</p>
Accolade	<p>9. Om te voorkomen dat er te veel appartementen in Drachten gerealiseerd gaan worden, doet Accolade een oproep aan de gemeente om ervoor te waken dat er – in het kader van de stedelijke vernieuwing - in Drachten op andere locaties dan het centrum door nieuwbouw, optoppen of opsplitsing te veel appartementen gerealiseerd gaan worden. Want als er te veel appartementen ontwikkeld gaan worden, dan komt de realisatie van appartementen in het centrum onder grote druk te staan.</p>	<p>Dit is een aandachtspunt voor de uitvoering van het volkshuisvestingsprogramma</p>
Accolade	<p>10. Graag met u willen wij het bestaande convenant actualiseren waarbij we de tijdshorizon verleggen tot over 2030. Wat ons betreft ligt de focus hierbij vooral op Drachten omdat we hier naar de toekomst de grootste vraag zien.</p> <p>U geeft hierbij ook aan dat er in dorpen als Oudega en Boornbergum een grote behoefte bestaat aan nulredenwoningen voor ouderen in de sociale huur. Deze behoefte herkennen wij niet. In onze reactie ziet u bij andere punten al dat we kritisch kijken naar de behoefte aan woningen voor ouderen.</p>	<p>Dit is een aandachtspunt voor de uitvoering van het volkshuisvestingsprogramma</p>
Accolade	<p>11. De gemeente wil inzetten op het realiseren van goedkope koop. Ook wij denken dat deze woningen voorzien in een behoefte en dat het de doorstroming vanuit de sociale huur zal gaan stimuleren. Wij attenderen de gemeente erop dat de verkoop van sociale huurwoningen in combinatie met het realiseren van nieuwe sociale huurwoningen een</p>	<p>Het standpunt van de gemeente over het verkopen van sociale huurwoningen hebben we toegevoegd aan het volkshuisvestingsprogramma. Ook is het onderwerp bij de prestatieafspraken.</p>

	goede maatregel is die niet alleen inspeelt op de behoefte aan goedkope koop en de doorstroming stimuleert, maar ook bij kan dragen aan een grotere variatie in woonmilieu in bepaalde wijken en buurten.	
Accolade	12. vanaf 2026 circulariteit structureel De gemeente geeft aan dit aspect vanaf 2026 al structureel te willen opnemen. Is het niet zinvoller om eerst pilots te doen en dan pas een keuze te maken of en hoe dit thema structureel een plek krijgt in het gemeentelijke beleid?	Tekst is aangepast.
Accolade	13. Stimuleren ontmoeten. Accolade wil graag bijdragen	Bedankt voor het aanbod.
Accolade	14. De belangrijkste reden om de woningvoorraad in de kleine kernen uit te willen breiden is een behoefte voor de lange termijn en niet een streven om het voorzieningenniveau in stand te houden.	Dit is een mening.
Accolade	15. De ambitie van de gemeente is dan ook om woonvormen en wijken te creëren waarin ontmoeting, inclusie en samenredzaamheid centraal staan. De omschreven ontwikkeling en de benoemde ambitie onderschrijven wij volledig en dragen we ook graag aan bij. Dit vraagt veel inzet vanuit met name Welzijn (gemeente als opdrachtgever) om dit samen met bewoners en andere professionals te stimuleren, op te bouwen en op goed niveau te krijgen en te houden. We vragen daarom de gemeente dit thema alsnog een prominentere plek te geven in het volkshuisvestingsprogramma.	Mienskip is een pijler in de visie Wonen Zorg Welzijn en wordt uitgewerkt in het uitvoeringsprogramma Wonen Zorg Welzijn..
Accolade	16. We vragen ons nu af of de constatering van te weinig woningen voor ouderen volgens u betrekking heeft op huur en koop of alleen koop?	We horen in de dorpen dat er algemeen vraag naar woningen voor ouderen is. De vraag naar woningen voor ouderen is zowel in de huur als de koop blijkt uit ons woningmarktonderzoek.
Accolade	17. doelstelling ten aanzien van het toevoegen van geclusterde woonvormen bij ons ook de vraag op of dit alleen middels nieuwbouw gerealiseerd kan gaan worden of dat dit ook bewerkstelligd kan gaan worden door investeringen in de bestaande voorraad in combinatie met een aanpassing van de bestaande zorg en welzijnsvoorzieningen? Wij denken het laatste.	Beide. Verwerkt in het volkshuisvestingsprprogramma. Beide richtingen komen ook terug in het uitvoeringsprogramma Wonen Zorg Welzijn.
Accolade	18. Een maatregel die niet door u genoemd wordt en die wel uitstekend kan gaan bijdragen aan het verhogen van de draagkracht, is de verkoop van sociale huurwoningen in combinatie met nieuwbouw op andere locaties waar draaglast en draagkracht minder speelt. We horen graag van u hoe u aankijkt tegen zo'n maatregel en willen hier graag met u over in gesprek.	Het standpunt van de gemeente over het verkopen van sociale huurwoningen hebben we toegevoegd aan het volkshuisvestingsprogramma. Ook is het onderwerp bij de prestatieafspraken.
Accolade	19. Wij denken dat de meeste doelgroepen wel (tijdelijke) ondersteuning nodig zullen hebben bij het zelfstandig wonen. En wordt daarmee niet	Deze keuze is gemaakt door het college. Aandachtspunt voor project flexwonen.

	<p>een te grote clustering van kwetsbare doelgroepen gerealiseerd op één locatie, waardoor de leefbaarheid onder druk kan komen te staan? En dit niet bijdraagt aan de wens van de gemeente om de draagkracht in wijken te verhogen? We vragen de gemeente dit goed te overwegen. Een stevige inzet op sociaal beheer zien wij als een minimale voorwaarde om prettig wonen en leven in deze nieuwe tijdelijke wijk te realiseren.</p> <p>Een deel van de beoogde doelgroepen heeft wellicht ook (meer) baat bij een 'tussenvoorziening'. Een vorm van wonen tussen beschermd/onzelfstandig wonen en zelfstandig wonen. Waar ondersteuning dichtbij is en gericht is op het vergroten van de kans van slagen van het zelfstandig wonen. Ziet de gemeente deze behoefte ook? Om clustering van kwetsbare inwoners te voorkomen, denken wij alleen niet dat deze tijdelijke wijk de goede plek hiervoor is.</p>	
Accolade	<p>20. Wat het verduurzamen van de woningvoorraad betreft streeft u ernaar dat in 2035 een aanzienlijk deel van de corporatiewoningen aardgasvrij of aardgasvrij-ready is. Vanuit het belang van een duurzame wereld begrijpen we deze ambitie. We achten deze op dit moment echter niet realistisch. We weten niet precies wat u verstaat onder een "aanzienlijk aandeel", maar er moet ten aanzien van deze materie nog heel veel duidelijkheid ontstaan voordat er realistisch gehandeld kan gaan worden in lijn met zo'n doelstelling. We denken hierbij aan het ontbreken van een concrete warmtevisie van de gemeente, het ontbreken van een of meer wijkuitvoeringsplannen, het ontbreken van een of meer realistische business-cases voor het ontwikkelen en realiseren van warmtenetten en het ontbreken van financiële middelen bij corporaties om individuele woningen op grote schaal "all-electric" te maken.</p>	De gemeente heeft een warmteprogramma waarin uitvoering hieraan gegeven wordt.
Gemeente Tytsjerksteradiel	<p>1. Het college van Tytsjerksteradiel erkent de omvang en de urgentie om de volkshuisvestingsopgave voortvarend op te pakken en trekt daarin graag samen met uw college en de overige regiogemeenten in op. Wij verzoeken u om meer expliciet te maken hoe de (verwachte) groei en de mogelijke aanzuigende werking op woningzoekenden regionaal wordt afgestemd, zodat omliggende gemeenten als de onze niet onevenredig onder druk komen te staan qua woningmarkt en voorzieningen.</p>	Wij zien dit als een uitnodiging om nader af te stemmen over de genoemde onderwerpen en gaan hier graag over in gesprek.
Gemeente Tytsjerksteradiel	<p>2. Het college onderschrijft het belang van de inzet op betaalbare woningen. Invoering van een vereveningsfonds kan leiden tot een verplaatsing van initiatieven naar gemeenten met lichtere eisen. Wij</p>	

	<p>verzoeken u af te stemmen over de regionale effecten van het vereveningsinstrument en inzicht te bieden in hoe concurrentie tussen gemeenten kan worden voorkomen. Ook een gemeentelijke grens voor goedkope koop kan effect hebben op de eigen en omliggende gemeenten. Een provinciale grens voor goedkope koop kan dat mogelijk ondervangen.</p>	
Gemeente Tytsjerksteradiel	<p>3. Daarnaast willen wij gezien uw voornemen om strakker te sturen op betaalbaarheidsdoelen bij particuliere woningenbouw u erop wijzen dat vooralsnog de definitie voor sociale huur in de memorie van toelichting van de Wet Versterking Regie volkshuisvesting geen onderscheid maakt voor particuliere sociale huur en dat bijvoorbeeld bij een instandhoudingstermijn < 25 jaar een woning meetelt als gereguleerde huurwoning.</p>	
Gemeente Tytsjerksteradiel	<p>4. Ook ten aanzien van ouderenhuisvesting en zorg pleiten wij voor afstemming over de uitvoeringsprogramma's en balans met de omliggende gemeenten qua aanbod en voorzieningen.</p>	
Provinsje Fryslân	<p>1. Tegelijkertijd signaleren wij dat het Ontwerp Volkshuisvestingsprogramma nog niet voldoet aan de eisen die de aankomende Wet versterking regie volkshuisvesting aan het lokale volkshuisvestingsprogramma stelt:</p> <p>a. Basisinformatie woningmarkt: essentiële gegevens over de huidige woningvoorraad van smallingerland ontbreken, zoals de omvang van de verschillende segmenten en woningtypen. Het opnemen van deze informatie maakt het programma vollediger en beter bruikbaar. De Wet versterking regie volkshuisvesting schrijft dit ook voor.</p>	<p>Toegevoegd aan het volkshuisvestingsprogramma.</p>
Provinsje Fryslân	<p>b. Concrete woningbouwopgave ontbreekt: het beantwoorden van de vraag hoeveel, waar en voor wie bouwen we? vormt de kern van het Volkshuisvestingsprogramma. De totale woningbehoefte en de behoefte aan sociale huurwoningen tot 2030 worden slechts kort beschreven. Daarnaast wordt de kwantitatieve opgave uit de Woondeal genoemd, maar het is niet duidelijk hoe deze zich tot elkaar verhouden. Ook worden de aantallen voor tweederde betaalbare woningen en sociale huur niet concreet gemaakt. Het zou helpen duidelijk aan te geven naar welke aantallen Smallingerland concreet toe werkt. De Wet versterking regie volkshuisvesting schrijft ook voor dat het programma een beschrijving bevat van in voorbereiding zijnde plannen en</p>	<p>Expliciet in het volkshuisvestingsprogramma opgenomen en een kaart toegevoegd.</p>

	bijbehorende locaties voor het realiseren van woningen. Wij constateren dat het programma meer nadruk leggen op het woningbouwprogramma zelf, bijvoorbeeld door kaarten te gebruiken om de belangrijkste plannen visueel weer te geven.	
Provinsje Fryslân	c. Aandachtsgroepen: de Wet versterking regie volkshuisvesting schrijft voor dat het programma duidelijk aangeeft wat de concrete opgave is voor de aandachtsgroepen en hoe de gemeente daarin voorziet. In het voorliggende ontwerp ontbreekt deze uitwerking.	Dit wordt meegenomen in het uitvoeringsprogramma Wonen Zorg Welzijn
Provinsje Fryslân	d. Ouderenhuisvesting: de Wet versterking regie volkshuisvesting schrijft voor dat het programma zou concreet moeten aangeven welke inspanningen de gemeente levert op het gebied van doorstroming, met als doel ouderen bewust te maken van hun woonbehoeften, hen beter te informeren over passend aanbod en waar nodig ouderen te ondersteunen bij het verhuisproces. In het voorliggende ontwerp ontbreekt deze uitwerking. Het programma kan concreter maken hoe de doorstroming van ouderen wordt verbeterd, en het Afsprakenkader Ouderenhuisvesting kan hierin worden meegenomen.	Het Afsprakenkader is toegevoegd aan het volkshuisvestingsprogramma. Concrete maatregelen voor doorstroming worden opgenomen in het uitvoeringsprogramma Wonen Zorg Welzijn.
Provinsje Fryslân	2. Concreetheid en meetbaarheid: veel maatregelen zijn nog niet voldoende concreet en meetbaar geformuleerd. Zo kan bijvoorbeeld het doel voor flexwoningen voor bijzondere doelgroepen concreter worden gemaakt door aan te geven wat wordt bedoeld met één grotere locatie en waar deze gerealiseerd zal worden. Daarnaast staat in het ontwerp Volkshuisvestingsprogramma dat de gemeente Smallingerland de bestaande woningvoorraad beter wil benutten en dat de mogelijkheden hiervoor nog onderzocht zullen worden. Dit kan concreter worden uitgewerkt: wanneer en hoe gaat de gemeente dit onderzoeken?	Zo concreet kunnen we dat nog niet aangeven.
Provinsje Fryslân	3. Prioriteren van maatregelen en acties: het opnemen van een kader aan het einde van de hoofdstukken met de prioritaire maatregelen en acties, inclusief planning, zou het programma overzichtelijker maken. Hierdoor komen de speerpunten die op pagina 6 zijn genoemd ook minder uit de lucht vallen.	De maatregelen staan in de laatste paragraaf van elk hoofdstuk opgenomen. Waar mogelijk zijn jaartallen genoemd.
Provinsje Fryslân	4. Prestatieafspraken met corporaties: meer aandacht voor prestatieafspraken met corporaties is gewenst; deze worden nu alleen genoemd in het hoofdstuk over duurzaamheid. De uitvoering van het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma werkt immers door in lokale prestatieafspraken.	Verwerkt in het volkshuisvestingsprogramma.

Provinsje Fryslân	5. Meer nadruk op plancapaciteit: hoewel de planlijst voldoende plancapaciteit aangeeft, kan het programma duidelijker maken hoeveel harde en zachte plancapaciteit beschikbaar is en of dit voldoende is om in de actuele woningbehoefte te voorzien.	Verwerkt in het volkshuisvestingsprogramma
Provinsje Fryslân	6. Monitoring: het is wenselijk dat het Volkshuisvestingsprogramma duidelijk aangeeft hoe de voortgang van de uitvoering van het programma wordt gevolgd.	Verwerkt in het volkshuisvestingsprogramma.
Provinsje Fryslân	7. Integratie ROP en uitvoeringsprogramma Wonen Zorg Welzijn: het is wellicht een optie om het Ruimtelijk Ontwikkel Perspectief (ROP) en het uitvoeringsprogramma onder de Woonzorgvisie Wonen Zorg Welzijn in het volkshuisvestingsprogramma te integreren. Hierdoor wordt het programma concreter en overzichtelijker.	College heeft besloten daar niet op te wachten.
Provinsje Fryslân	8. Realisatiestimulans: het is wellicht een optie om te beschrijven hoe Smallingerland de Realisatiestimulans inzet.	Bestedingsplan volgt nog.
Inwoner, Rottevalle	Vraag over het ontwikkelen van woningen op een specifieke locatie.	Deze vraag is te specifiek voor het volkshuisvestingsprogramma en handelen we af als een gewone melding.