



Aanvullende afspraak tussen het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, provincie Flevoland, de gemeenten in Flevoland (Almere, Lelystad, Zeewolde, Urk, Noordoostpolder, Dronten) en waterschap Zuiderzeeland bij het sluiten van woondeal MRA en woondeal ZUND-gemeenten.

---

In aansluiting op de Woondeals en de woningbouwafspraken tussen het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en provincie Flevoland d.d. 13-10-2022, spreken het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, provincie Flevoland, de gemeenten in Flevoland (Almere, Lelystad, Zeewolde, Urk, Noordoostpolder, Dronten) en waterschap Zuiderzeeland het volgende af:

Overwegende dat:

- Binnen de Woondeals het (versnellen) van de woningbouwopgave tot en met 2030 centraal staat. Erkend wordt dat de bouw van woningen samenhang heeft met tal van andere ruimtelijke en volkshuisvestelijke opgaven. Binnen de Woondeal MRA en de Woondeal ZUND de relatie wordt gelegd tussen woningbouw en de daarvoor benodigde kritische succesfactoren. De Woondeals een eigen governance structuur hebben met daarbij behorend een eigen bestuurlijk besluitvormingstraject. Dat het sluiten van de Woondeal onverlet laat dat de (langetermijn) ruimtelijke ontwikkeling van Flevoland en de daartoe behorende bouwstenen en gemaakte afspraken worden besproken in het kader van de Strategische Agenda Flevoland, de NOVEX-Lelylijn, Almere 2.0 en Lelystad Next Level.
- Provinciale Staten op 26 februari 2020 een motie hebben aangenomen waarbij aangegeven is dat de provincie Flevoland een goede rol kan vervullen bij het realiseren van de landelijke woningbouwopgave, maar dat hierbij het realiseren van een volwaardige, leefbare en duurzame gebiedsontwikkeling voorop staat, aangezien een dergelijke bouwambitie een samenleving in veel facetten raakt. Dus (sociale) voorzieningen, (OV) bereikbaarheid, werkgelegenheid, ruimte voor natuur en kwaliteit van wonen zijn belangrijke uitgangspunten. Ook het thema bodem en water sturend, en het combineren met het oplossen van knelpunten op het gebied van stikstof via bronmaatregelen of ecologische herstelmaatregelen moeten nadrukkelijk op de radar staan.
- Provincie Flevoland en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties op 13 oktober 2022 een afsprakenkader hebben ondertekend voor de woningbouwopgave van Flevoland in de jaren 2022-2030. Met het invullen van deze woningbouwopgave tot en met 2030 groeit het aantal woningen in de provincie Flevoland met 20%.
- De provincie Flevoland, het Rijk, de zes Flevolandse gemeenten en het Waterschap Zuiderzeeland de handen ineen hebben geslagen om langjarig samen te werken aan de ruimtelijke ontwikkeling Flevoland. De Strategische Agenda Flevoland (deel 1) en bijbehorende uitvoeringsagenda (deel 2) zijn daar een eerste bouwstenen voor. In de agenda beschrijven Rijk en regio waar zij de komende jaren naar toe willen werken en in de uitvoeringsagenda welke afspraken zij maken om dat te realiseren. De fysieke leefomgeving staat daarbij centraal, maar wordt duidelijk verweven met een maatschappelijk perspectief omdat de ruimtelijke maatregelen samen moeten bijdragen aan brede welvaart voor alle bewoners in de regio. De Strategische Agenda Flevoland (SAF) is een opmaat voor het ruimtelijke arrangement in het Programma NOVEX.
- Er afspraken zijn gemaakt in het BO-MIRT Noordwest 11 november 2022 over de IJmeerverbinding, Lelystad-Zuid en de Lelylijn.

Spreken de provincie Flevoland, de zes gemeenten in Flevoland, waterschap Zuiderzeeland en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties uit dat de woondeals MRA (deelregio Almere/Lelystad) en ZUND-gemeenten een relatie hebben met de Strategische Agenda Flevoland deel 1 en deel 2 en de BO-MIRT afspraken van 11 november 2022.

# 5.1.2.e





PROVINCIE FLEVOLAND

# **Steunverklaring van corporaties**

Onderdeel van de Regionale woondeal  
gemeenten Zeewolde, Urk,  
Noordoostpolder en Dronten

Provincie Flevoland  
t.a.v. gedeputeerde J. de Reus  
Postbus 55  
8200 AB LELYSTAD

Flevoland, 15 maart 2023

## **Betreft: steunbetuiging en suggesties woondeal ZUND**

Geachte heer De Reus,

Op 24 februari jl. hebben wij van u de concept-woondeal ZUND-gemeenten en de aanvullende afspraak BZK-Flevoland ontvangen. Gezien de hoge tijdsdruk waaronder de afspraken tot stand zijn gekomen en de nieuwe rol die de provincie hierin heeft ingenomen, mag gesproken worden van een knappe prestatie. Hiervoor de complimenten aan alle betrokkenen.

### **Gemeenschappelijk doel**

Met de woondeal maken de verschillende overheidslagen transparant wat zij tot en met 2030 in de regio Flevoland op het terrein van wonen wil realiseren. Dat rijk, provincie en gemeenten elkaar vinden in deze deal geeft ons vertrouwen dat vanuit de overheid krachtig en eenduidig wordt samengewerkt om de gestelde woondoelen te realiseren. De doelen die in de woondeal worden genoemd, kunnen wij grotendeels onderschrijven. Wij steunen volledig de inzet op de bouw van krachtige samenlevingen met aandacht voor voldoende betaalbare woningen van goede kwaliteit.

### **Steun corporaties aan de woondeal**

Als corporaties zijn we laat en beperkt betrokken geweest bij de totstandkoming van de woondeal. Dit neemt niet weg dat wij als corporaties werkzaam in de ZUND-regio de intentie van de woondeal van harte steunen. Wij zullen hieraan de maximale bijdrage leveren die redelijkerwijs van ons gevraagd kan worden. We zullen ons constructief en meedenkend opstellen, zoals de gemeenten dat van ons gewend zijn.<sup>1</sup> In dat licht willen we bij onze steunbetuiging een aantal suggesties meegeven voor de nadere uitwerking en uitvoering van de woondeal.

### **Suggesties voor het vervolg**

In de laatste fase van de woondeal zijn wij meer betrokken geraakt, onder meer met uw uitnodiging voor het Bestuurlijke Overleg van 9 februari jl. met het ministerie van BZK, waterschap, de 4 gemeenten en provincie. Wij zijn blij met deze ontwikkeling en zien graag dat we ook bij het vervolg meer betrokken worden. Graag geven wij u voor dit vervolg een aantal

---

<sup>1</sup> In alle ZUND-gemeenten zijn lokale prestatieafspraken getekend door gemeente, huurdersorganisatie en woningcorporatie waarin een ambitieuze, realistische opgave is opgenomen die inzet op beschikbaarheid, kwaliteit, leefbaarheid en betaalbaarheid.



suggesties mee die naar ons idee van belang zijn om, vanuit de ambities van de woondeal, in de ZUND-regio te doen wat nodig is.

### 1. Concretiseren regionale opgave naar projecten per gemeente en per corporatie

De woondeal benoemt de bouwambitie t/m 2030 van de overheden naar sociaal, betaalbaar en overig. Wij spreken de ambitie uit om ons deel van deze nieuwbouw te realiseren. Daarvoor is het van belang dat deze opgave snel nader wordt geconcretiseerd. Welke bijdrage wordt exact van de corporaties gevraagd?

Suggestie: Vragen die wij hierbij als corporaties hebben en die, zeker ook vanuit het perspectief van “samenlevingen bouwen”, zouden moeten worden beantwoord zijn:

- Wordt er van de corporaties een bijdrage verwacht in het betaalbare (midden)segment (huur en/of koop)? Dit is nu nog niet of nauwelijks opgenomen in onze investeringsprogramma's. Zo ja, waar zijn deze niet-dead activiteiten wenselijk en mogelijk?
- Wat zijn de beoogde doelgroepen voor de (sociale en betaalbare) woningen? De opgave is niet nader gespecificeerd naar zorggeschikte of geclusterde woonvormen. Stroken de huidige plannen en prioritering met het beeld van de (kwalitatieve) opgave tot en met 2030? En is voor een deel van deze opgave flexwonen een oplossingsrichting? Hoe verhoudt zich dat met de (verwachte) doorstroming binnen de woningvoorraad?
- Welk deel van de opgave is nog niet in (harde) plannen opgenomen? Welke locaties zijn daarvoor in beeld en op welke termijn kunnen die geschikt worden gemaakt voor nieuwbouw?

Wij horen graag hoe u, binnen het regionaal verband, tot beantwoording van deze vragen wilt komen. Het 'optellen' van lokale woonvisies en prestatieafspraken -die voor een belangrijk uitgangspunt blijven- is naar ons idee niet afdoende. Bovendien zijn hierbij (nog) niet alle partijen aangehaakt die nodig zijn, zoals zorginstellingen en commerciële bouwers en ontwikkelaars.

### 2. Uitvoeringsagenda en duidelijke structuur voor monitoren van de voortgang

Een deel van de opgave is, voor zover bij ons bekend, nog niet gekoppeld aan concrete bouwlocaties. Een ander deel alleen nog in zachte plannen. Wij zijn voorstander van een transparante uitvoeringsagenda waarin de doelstellingen uit de woondeal worden gekoppeld aan concrete locaties en plannen. En waarin de voortgang (realisatiekracht) daarop gezamenlijk wordt gemonitord, zodat zo nodig interventies kunnen worden bepaald om tot realisatie te komen.

Suggestie: Als corporaties adviseren wij om voor de voortgangbewaking een heldere structuur te hanteren met eenduidige definities. Wat wordt verstaan onder sociale huur? Wanneer is een plan “hard”? Et cetera. Wij leveren, binnen deze structuur, graag de bijdrage die nodig is. Zoals bij het vorige punt benoemd, horen we ook graag welke andere partijen hierbij wat u betreft een rol krijgen. Zo zou het water- en bodemsysteem een sturende rol moeten krijgen om locaties in ontwikkeling te kunnen nemen, en is aansluiting op nutsvoorzieningen steeds vaker dicterend in het tempo van bouwplannen.

### 3. Oog voor brede opgave (in relatie tot investeringscapaciteit)

De woondeal benoemt concrete doelen op het gebied van nieuwbouw. De woonopgave waar corporaties voor staan, is veel breder. Het grootste deel van de woningen die nodig zijn voor



onze huidige en toekomstige huurders hebben we al in ons bezit. Om ervoor te zorgen dat die woningen ook in de toekomst passend zijn voor onze doelgroepen investeren we in woningverbetering, transformatie en herstructurering. Daarnaast hebben we te maken met een forse opgave vanuit verduurzaming en energietransitie, waar u in de woondeal ook een flinke ambitie op aangeeft. Tot slot geven we ook aan leefbaarheid en betaalbaarheid de komende jaren meer uit, ondermeer vanwege de toename van het aantal kwetsbare huurders en woningzoekenden.

Suggestie: Om de (financiële) haalbaarheid van de woningbouwopgave te beoordelen is het nodig om deze opgaven in samenhang te bezien en daarbij de ontwikkelingen rondom rente, grond- en bouwkosten en huuropbrengsten actief te monitoren. Zo kan worden bepaald welke (financiële) middelen, ook vanuit overheden, nodig zijn om de opgaven uit de woondeal te realiseren. Wij pleiten daarbij voor behoud en inzet van gelden vanuit onder meer de regeling voor huisvesting aandachtsgroepen, zodat extra (onrendabele) kosten gemoeid met woonvoorzieningen voor bijzondere aandachtsgroepen zijn afgedekt. In dit kader achten wij het ook wenselijk om de diversiteit in de grondprijspolitiek in de regio op te heffen ten gunste van een sociale grondprijs. Ook vernemen we graag wat er extra van ons gevraagd wordt vanuit de bijdrage die Flevoland eventueel kan en wil leveren aan de landelijke woningbouwopgave en hoe wij financieel ondersteund worden in deze extra opgave.

#### 4. Aandacht voor projectuitval (i.r.t. doelstelling betaalbaarheid)

In de woondeal wordt de (landelijke) doelstelling van 30% sociale huurwoningen in geen enkele gemeenten gerealiseerd, de doelstelling van 2/3<sup>e</sup> betaalbaar maar net. Wij willen erop wijzen dat als projecten uitvallen het aandeel sociale en betaalbare (huur)woningen nog verder daalt, terwijl deze woningen in onze regio hard nodig zijn. Extra risico hierbij is dat de nieuwbouw van deze sociale en betaalbare woningen in onze regio vaak samenhangt met de plannen van commerciële ontwikkelaars voor (duurdere) koopwoningen. Tot slot noemen we de bekende waarschijnlijkheid op vertraging, uitval en onhaalbaarheid als gevolg van wet- en regelgeving, zoals stikstof, flora en fauna, markttoets, doelgroepenverordening, etc. Wij zien dat het ministerie hier op een goede manier mee bezig is en gaan er vanuit dat dit met de woondeal ook krachtige vertaling krijgt op regionaal en lokaal niveau.

Suggestie: Als corporaties vragen we nadrukkelijk om de bouwopgave per gemeente en in het bijzonder de sociale en betaalbare nieuwbouw een plek te geven in de opzet en uitvoering van de monitoring, zodat zo nodig tijdig kan worden bijgestuurd. De afspraken in de woondeal vinden we in dat opzicht te vrijblijvend. Wat doet u als realisatie onder druk staat (doorzettingsmacht)? Ons advies is om bij grote afhankelijkheid van koopprojecten en/of hoog risico op uitval alternatieve locaties aan te wijzen of extra plancapaciteit voor te bereiden. Ook een aanpak gericht op het met prioriteit versnellen ("opharden") van een aantal grotere projecten, zoals in andere regio's gebeurt, is denkbaar.

#### 5. (Boven)regionale oriëntatie

Voorheen vielen de Flevolandse corporaties onder 3 verschillende woningmarktregio's. Dat was vanuit ons perspectief niet logisch. Voor de woondeal is op het laatste moment besloten om niet alle Flevolandse gemeenten in één regio onder te brengen, maar Almere en Lelystad een plek te geven in de MRA-regio. Wij begrijpen dat elke grens arbitrair is en haken en ogen heeft, maar



vragen wel nadrukkelijk aandacht voor de relatie die er woningmarkttechnisch is met andere gemeenten en regio's. De ZUND-regio kun je nadrukkelijk niet los zien van ontwikkelingen in regio's als de MRA, Zwolle/Kampen en Noord-Veluwe.

Suggestie: Wij vragen om dit bovenregionale aspect een nadrukkelijke plek te geven in de monitoring van de voortgang van de woondeal (aanbod in relatie tot -regionale) vraag), om te voorkomen dat er mismatches ontstaan. Ook adviseren wij u om na te denken of het niet wenselijk en mogelijk is dat de gemeenten Lelystad en Almere, en de daar werkzame corporaties (met hun opgaven en plannen), op een of andere manier betrokken worden bij een monitoring op niveau van heel Flevoland.

### **Voor een bloeiende regio**

Wij hopen met deze steunbetuiging blij te geven van de constructieve bijdrage die wij willen leveren aan de woondeal ZUND. Een woondeal die er wat ons betreft voor zorgt dat ook in 2030 de bijzondere kwaliteiten gevonden en gevierd kunnen worden die onze regio kenmerken: de beschikbaarheid van goede, duurzame en daarmee betaalbare woningen in een ruime, groene en dorpse woonomgeving voor iedereen die deze kwaliteiten waardeert.

Wij denken dat een nauwe betrokkenheid en samenwerking van alle overheidslagen, ontwikkelaars en bouwers zoals wij, maar ook van partijen als nutsbedrijven en zorginstellingen nodig is om de opgave scherper te krijgen en ervoor te zorgen dat we plannen van zacht naar hard brengen. Hoe concreter ieders rol, verantwoordelijkheid en betrokkenheid bij de woondeal benoemd wordt, hoe groter de kans op effectieve realisatie.

### **Aan de slag!**

Als corporaties in de ZUND-regio doen wij graag mee om de mooie ambities waar te maken. Wij steunen u in het neerzetten van de slagvaardige organisatiestructuur die nodig is om -waar nodig- doorzettingsmacht te organiseren via lokale en regionale bouwtafels. Wij laten ons graag uitnodigen voor het vervolg, om desgewenst onze suggesties te vertalen naar proces en inhoud van de (definitieve) woondeal.

Namens de ZUND-corporaties

5.1.2.e

Directeur-bestuurder Mercatus

5.1.2.e

Directeur-bestuurder Woonpalet

5.1.2.e

Directeur-bestuurder Patrimonium

5.1.2.e

Directeur-bestuurder OFW



De corporaties in de ZUND-regio Flevoland

# Regionale woondeal 2022-2030

Regio Leeuwarden



provinsje fryslân  
provincie fryslân



Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties



# Inhoud regionale woondeal

Vooraf	3	Bijlage 1: Proces totstandkoming Regionale Woondeals	26
Overwegingen	4	Bijlage 2: Woningbouwafspraken per regio	30
Rollen en verantwoordelijkheden	6	Bijlage 3: Sleutelprojecten	31
1. Woningbouwopgave: van provinciale naar regionale opgave	7	Bijlage 4: Generieke ondersteuning woningbouw	32
2. Locaties en ondersteuning	9	Bijlage 5: Definities	33
3. Versnellingsafspraken	12	Bijlage 6: Provinciale woningbouwafspraken 2022-2030 Fryslân	34
4. Betaalbaarheid	15		
5. Agenda voor 2023 en verder	17		
6. Samenwerking en sturing	21		
7. Randvoorwaarden en ondersteuning	23		
Tekenblad	25		

# Vooraf

## Partijen:

De gemeente Leeuwarden. Hierna te noemen 'de gemeente Leeuwarden'.

Provincie Fryslân.  
Hierna te noemen 'de provincie'.

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Hierna te noemen 'de minister voor VRO'.

Deze woondeal is tot stand gekomen in de periode oktober 2022 tot en met maart 2023. Naast bovengenoemde partijen is er in aanloop naar deze woondeal gesproken met diverse andere betrokkenen. Voor het proces en de betrokkenen verwijzen we naar bijlage 1.

Leeuwarden is het economische, culturele en kennishart van Fryslân, waar veel centrumvoorzieningen gevestigd zijn en dat een (hoog)stedelijk woonmilieu heeft. Ook na 2030 wordt nog een groei van de gemeente Leeuwarden voorzien.

De gemeente heeft drie hoofdogaven: voorzien in de sterke huishoudensgroei door realisatie van (hoog)stedelijke woonmilieus met een bovenregionale impact; het voorzien in betaalbare en gezonde woningen in een gezond woonmilieu voor het grote aantal huishoudens met een laag sociaal economische status; transformatie van de naoorlogse woningvoorraad.

De opgave in de 35 dorpen is vooral gericht op het toevoegen naar aard en schaal van de dorpen en voorzien in de autonome behoefte. Hierbij is ook aandacht voor het toekomstbestendig maken van de bestaande voorraad.

Leeuwarden kent een lange traditie van gebouw- en gebiedstransformatie. Hoewel veel van het laaghangend fruit inmiddels getransformeerd is, is er binnen gebouwd gebied voldoende potentie om substantieel bij te dragen aan de landelijke transformatiedoelstellingen.



*De woningbouw in de regio Leeuwarden concentreert zich in de stad Leeuwarden, waarbij het NOVEX gebied Lelylijn de twee grootschalige woningbouwlocaties Middelsee en Spoordok verbindt met de rest van het land.*

# Overwegingen

## I.

Om het woningtekort terug te dringen en een gezond evenwicht te bereiken heeft het Rijk in maart 2022, binnen de Nationale woon en bouwagenda, het programma Woningbouw vastgesteld. Met dit programma wordt landelijk ingezet op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Daarbij is het streven dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Gemeenten, provincies en Rijk maken afspraken over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen.

## II.

In juni 2022 zijn in de Nationale Prestatieafspraken met Aedes, VNG en Woonbond door het Rijk onder meer afspraken gemaakt over de beschikbaarheid van voldoende woningen en verduurzaming, leefbaarheid en betaalbaarheid van woningen. Met de corporatiesector is opgenomen dat corporaties nationaal verantwoordelijk zijn voor de bouw van 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 midden-huur woningen.

## III.

Het Rijk streeft naar 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad en heeft hierover in de Nationale Prestatieafspraken afspraken gemaakt met Aedes, VNG en Woonbond. Hierin is opgenomen dat de woningcorporaties in gemeente Leeuwarden met minder dan 30% sociale huur in de bestaande woningvoorraad extra moeten bijdragen aan dit streven door in de meerjarenplanning een hoger streefpercentage sociale huurwoningen op te nemen dan zij nu in de voorraad hebben.

## IV.

Met provincie Fryslân zijn op 13 oktober 2022 woningbouwafspraken gemaakt over het provinciale aandeel in de Nationale opgaven. Deze afspraken staan in bijlage 2. In deze woondeal wordt een regionale doorvertaling naar gemeente Leeuwarden van deze afspraken tussen Rijk en provincie gemaakt.

## V.

Met deze woondeal worden de krachten van de verschillende overheidslagen gebundeld. Partijen zetten zich in om de woningbouw in de regio te versnellen. Hiertoe leggen het Rijk, de provincie en de regio (gemeenten) hun wederzijdse inspanningen vast en erkennen zij wederzijds de in deze woondeal opgenomen kwantitatieve en kwalitatieve opgaven. De woondeal is het startpunt van een langjarig (tot en met 2030) partnerschap tussen gemeenten, provincie en Rijk. We werken hierbij samen met woningcorporaties, huurdersorganisaties, marktpartijen en andere maatschappelijke partners.

## VI.

De afspraken uit deze regionale woondeal passen binnen de gemeentelijke woonvisies en lokale prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties.

## VII.

In regionaal verband zijn door de provincie met de gemeente Leeuwarden woningbouwafspraken gemaakt. Deze afspraken worden gerespecteerd tenzij partijen in deze regionale woondeal afspreken hiervan af te wijken.

## VIII.

Woningbouw op het platteland kent een andere dynamiek dan nieuwbouw in grootschalige plannen in stedelijke zones. De Friese gemeente Leeuwarden en de provincie willen ook graag in de dorpen, naar aard en schaal, nieuwe woningen toevoegen. Dergelijke projecten zijn vaak van kleine schaal, dynamisch en afhankelijk van lokale initiatieven en lokaal draagvlak. Daarmee zijn ze moeilijk planmatig te programmeren en financieel moeilijker te realiseren. Ze leveren echter wel een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid.

## IX.

De langere horizon van deze afspraken (tot en met 2030) vereist realisme en aanpassingsvermogen als de omstandigheden wijzigen. De bouw van woningen is complex, duurt lang en is afhankelijk van vele factoren. Samen spannen wij ons er voor in om de opgave te realiseren. Bestaande plannen worden zo snel mogelijk in uitvoering gebracht. Bij nieuwe plannen gaan we sturen op betaalbaarheid, voldoende corporatiewoningen en woningen voor ouderen, passend bij de aard en schaal van onze regio's en de lokaal aanwezige behoefte. Rijk, provincie en gemeente Leeuwarden bespreken periodiek de voortgang van de realisatie van de woningbouw en ondernemen in een vroegtijdig stadium actie als de voortgang daartoe aanleiding geeft.

## X.

Het Rijk heeft wijziging van de wetgeving in voorbereiding. Op het moment van ondertekening van deze regionale woondeal is het voor partijen nog niet duidelijk hoe de Omgevingswet, Woningwet, Huisvestingswet en mogelijk andere relevante wetgeving zullen worden aangepast en wat daarvan de effecten zijn op deze woondeal.



# Rollen en verantwoordelijkheden

Partijen en hun bestuursorganen onderkennen dat zij een eigen, een gedeelde en een gezamenlijke verantwoordelijkheid hebben bij het realiseren van de woningbouwopgave. Partijen nemen zich voor en spreken met elkaar af dat zij naar beste kunnen alle redelijkerwijs te verwachten inspanningen leveren om de woningbouwopgave te realiseren, mits aan de voorwaarden wordt voldaan zoals aangegeven in hoofdstuk 7. Partijen streven ernaar zoveel mogelijk te handelen als één overheid, uiteraard met behoud en respect voor ieders (wettelijke) verantwoordelijkheden, taken en bevoegdheden en belangen.

- **Het gemeentebestuur** is als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving, de ruimtelijke ordening en de beleidsmatige borging hiervan. Het is dus primair aan gemeente Leeuwarden om voldoende passende bouwlocaties te identificeren en om zich in te spannen voor de benodigde (harde) plancapaciteit in de verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening van de benodigde omgevingsvergunningen.
- **Het provinciebestuur** is verantwoordelijk voor de (gebiedsgerichte) coördinatie en de (ruimtelijke) doorvertaling van de woningbouwopgave op

provinciaal niveau. Het provinciebestuur draagt er zorg voor dat de Provinciale Omgevingsvisie, de omgevingsverordening en provinciale programma's en beleidskaders de woningbouwopgave mogelijk maken en, waar nodig, faciliteren. De provincie is actief in gesprek met gemeenten, en stuurt actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering (met name voldoende betaalbare woningen).

- **De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening** is verantwoordelijk voor de realisatie van de nationale opgave en stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor de medeoverheden om de woningbouwopgave te realiseren en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van (financiële) middelen. De minister stuurt actief op de realisatie van de nationale opgave door intensief en periodiek overleg met provincie en gemeente Leeuwarden en monitoring van de woningbouw. Daarnaast coördineert de minister de opgaven die samenhangen met de woningbouw met de medeoverheden en andere departementen. De minister spant zich in voor voldoende middelen voor de aan substantiële woningbouwprojecten gerelateerde mobiliteitsopgave.



# 1. Woningbouwopgave: van provinciale naar regionale opgave

## 1.1

We hebben een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en sneller en meer woningen bij te bouwen. In heel Nederland zijn tot en met 2030 in totaal 900.000 nieuwe woningen nodig. 17.500 van deze nieuwe woningen moeten worden gerealiseerd in provincie Fryslân.

## 1.2

De gemeente Leeuwarden zet zich in voor de realisatie van ca 5675 woningen. Elke gemeente neemt een haalbaar en passend deel van de regionale opgave. We maken daarom afspraken over de (minimale) opgave per gemeente (zie bijlage 2).

## 1.3

De gemeente Leeuwarden zet zich in voor voldoende plancapaciteit voor de realisatie van de met de provincie en Rijk afgesproken woningbouwopgave in de regio. Gemeente Leeuwarden zet zich ervoor in er voor dat 'zachte' woningbouwplannen tijdig worden omgezet in 'harde' plannen met daarbij specifieke aandacht voor het opharden van de plannen tot en met 2024. We prioriteren hierbij de plannen die het meest kansrijk zijn. We bespreken met de betrokken partijen wat er nodig is om de plannen ook daadwerkelijk door te laten gaan.

## 1.4

Gemeente Leeuwarden en provincie inventariseren gezamenlijk welke inzet nodig is om dit proces te versnellen en eventuele knelpunten weg te nemen. Indien nodig faciliteren provincie en het Rijk door inzet van menskracht en/of financiële middelen.

## 1.5

De minister voor VRO ondersteunt in het opstellen, uitvoeren en actualiseren van de regionale woondeal middels een specifieke uitkering. Dit bedrag kan onder meer gebruikt worden voor de inhuur van capaciteit om de gemeente Leeuwarden en provincies te ondersteunen bij het opstellen en uitvoeren van de woondeals. Deze specifieke uitkering wordt uitgekeerd via de provincies. De provincie is verantwoordelijk voor de verdeling van dit geld over de verschillende woondealregio's.

## 1.6

De minister voor VRO zet zich in voor een verdeling van deze specifieke uitkering die aansluit bij de werkelijk benodigde inzet van deze middelen bij de gemeenten<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> De uitkering is nu op basis van het aantal te realiseren woningen. Dit levert in Fryslân, met veel gemeenten en weinig woningen echter een te laag bedrag op om voor de gemeenten effectieve ondersteuning te kunnen bieden.

### 1.7

De minister voor VRO zet zich in voor het wegnemen van knelpunten zoals op het gebied van stikstof, andere ruimtelijke ontwikkelingen, invoering van de Omgevingswet, congestie op het energienet, financiering van onrendabele toppen en de bovenwijkse voorzieningen en ontsluiting, wachttijden bij de gerechtelijke macht enzovoort.

## Regio specifieke afspraken

### 1.8

Partijen willen maatwerk leveren in de kleinere kernen, waarbij wordt gekeken naar de specifieke volkshuisvestelijke opgaven. Hierbij moet de huidige vraag aansluiten bij de toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve vraag. De provincie, gemeenten en het Rijk stimuleren de inzet van de systematiek van de Dorpsontwikkelingsmaatschappij (DOM).

### 1.9

Naast de stad Leeuwarden vormen de 35 dorpen ook een substantieel deel van de woningmarkt en dragen ook naar aard en schaal bij aan de bouwopgave. De opgave in de dorpen is vastgelegd in het Beleidskader wonen in de dorpen (2022). In de dorpen gaat inbreiden voor uitbreiden.



## 2. Locaties en ondersteuning

### 2.1

De bouwlocaties in bijlage 3 zijn aangewezen als sleutelprojecten in de regio en noodzakelijk voor realisatie van de regionale opgave. Eventuele knelpunten voor de realisatie van deze locaties zijn in tabel 3 opgenomen. We blijven via de woondealtafel met elkaar het continue gesprek voeren om gesignaleerde knelpunten ten behoeve van de realisatie aan te pakken.

### 2.2

In diverse kernen en wijken worden kleinschalige projecten gerealiseerd. Deze woningen dragen bij aan de lokale behoefte van deze kernen, passend naar de aard en schaal van Fryslân.

### 2.3

Door partijen wordt samen met de provincies Groningen, Drenthe en Flevoland gewerkt aan een MIRT onderzoek naar verbetering van het bestaande spoor en de realisatie van de Lelylijn. Significante demografische effecten bij de nieuwe knooppunten en de regio worden pas na 2030 verwacht. Onderdeel van het onderzoek dat nu wordt uitgevoerd is het

in kaart brengen van de mogelijke toename van de vraag naar woningen bij de knooppunten in de regio en het opstellen van een verstedelijkingstrategie. Als de uitkomsten daar aanleiding voor geven worden ze verwerkt in de herijking van deze woondeal.

### 2.4

De regio's Leeuwarden, Zuidoost en Zuidwest vallen in het NOVEX gebied Lelylijn. Partijen spreken af dat wanneer duidelijk is welke extra woningbouwopgave hier in de periode tot en met 2030 uit voortvloeit, zij in overleg treden om de woondeal hierop aan te passen.

**2.4.1** Leeuwarden heeft twee majeure woningbouwlocaties (Spoordok en Middelsee) in het NOVEX gebied Lelylijn liggen. Partijen erkennen dat deze locaties een bovenregionale functie vervullen, waarvan de potentie bij aanleg van de Lelylijn volledig benut kan worden. In de periode tot en met 2030 gaat Leeuwarden al starten met het realiseren van woningbouw op deze locaties. Wanneer de komst van de Lelylijn leidt tot een extra woningbouwopgave voor Leeuwarden, wordt deze bij voorkeur op deze locaties gefaciliteerd.

**2.4.2.** De Minister spant zich in om de benodigde maatregelen en investeringen om deze locaties verder te ontwikkelen ook richting andere departementen te agenderen. Ook andere tafels dan de woondealtafel (bijv. MIRT-tafel) worden hiervoor benut.

## Ondersteuning

### Woningbouwimpuls

Met de woningbouwimpuls kan gemeente Leeuwarden afzonderlijk of samen middelen aanvragen voor het dekken van een aantoonbaar publiek tekort. De 5e tranche van deze Rijksregeling is op 15 februari 2023 opengesteld.

De regeling zoals die nu geldt is niet toegankelijk voor gemeenten waar vooral veel kleine projecten met kleine aantallen worden gerealiseerd. Doordat deze projecten een andere dynamiek kennen dan grote projecten kan niet worden voldaan aan de eisen die in de regeling worden gesteld. Er is behoefte aan meer maatwerk en flexibiliteit.



## 2.5

In de eerste drie tranches van de woningbouwimpuls zijn geen middelen toegekend aan de gemeente Leeuwarden.

## 2.6

In de vierde tranche van de woningbouwimpuls heeft de gemeente Leeuwarden € 3.549.997,50 ontvangen voor de realisatie van 655 woningen in het project De Fellingen.

## 2.7

De gemeente Leeuwarden heeft geen aanvraag gedaan voor de vijfde tranche van de woningbouwimpuls.

## 2.8

De gemeenten in Fryslân kunnen niet zelfstandig voldoen aan de eis van minimaal 200 of 500 woningen voor een aanvraag voor hun projecten in de kleinere kernen. Daarom spannen de gemeenten zich in om voor de kleinere projecten met een gezamenlijke aanvraag te komen.

**2.8.1** De gemeenten spannen zich in om met een gemeenschappelijke gebundelde aanvraag in de dorpen te komen.

**2.8.2** De provincie en de minister voor VRO spannen zich in om de gemeenten te ondersteunen en te ontzorgen bij deze aanvraag zodat de aanvraag voldoet aan alle eisen die worden gesteld in de regeling.

**2.8.3** De minister voor VRO zorgt er voor, de ervaringen uit de 5e tranche meenemend, dat de regeling voor de 6e tranche nog beter passend wordt gemaakt voor een gezamenlijke gebundelde aanvraag.

**2.8.4** De Minister voor VRO verkent daarnaast hoe de beschikbare middelen vanuit de Woningbouwimpuls zo effectief mogelijk kunnen worden ingezet gelet op de regionale omstandigheden. De Minister voor VRO zal in gezamenlijkheid met gemeenten, provincie en marktpartijen duidelijkheid geven over de verdere inzet van de resterende middelen voor de Woningbouwimpuls. De Minister voor VRO betreft daarbij expliciet ook de mogelijkheden voor regio's voor financiële ondersteuning van kleinere projecten.

## Mobiliteitsfonds

### 2.9

Het mobiliteitsfonds is bedoeld om onrendabele investeringen voor bovenwijkse ontsluiting te subsidiëren. De gemeente Leeuwarden heeft een bijdrage ontvangen voor de volgende projecten:

- Middelsee, € 13,3 miljoen voor 1550 woningen in Middelsee/De Zuidlanden
- Spoordok, € 8.098.770 voor 530 woningen

## Flexpoolmiddelen

### 2.10

Gemeente Leeuwarden en provincie zetten zich in om de beschikbare ambtelijke capaciteit en expertise zo efficiënt mogelijk in te zetten. Bijvoorbeeld door op regionaal niveau experts in te huren waar meerdere gemeenten gebruik van kunnen maken. De provincie en de minister voor VRO stellen hiervoor in de periode 2022-2024 in totaal respectievelijk € 350.800 en € 701.618 beschikbaar vanuit de flexpoolmiddelen. De provincie en regio maken een plan voor de besteding van de middelen op basis van de knelpunteninventarisatie. De gemeente Leeuwarden draagt zorg voor een eigen bijdrage naar rato van de inzet in de regio.

## 2.11

Voor de uitvoering van de woondeals is bij de gemeenten en provincie extra inzet nodig waarvoor nu onvoldoende formatie beschikbaar is. Omdat er sprake is van langjarige inzet vragen de gemeenten en provincie om structurele middelen. De minister voor VRO laat in 2023 een impactanalyse uitvoeren om inzichtelijk te maken welke capaciteit er nodig is bij gemeenten en provincie om de woondeals uit te voeren.

## 2.12

De minister voor VRO spant zich in voor voldoende meerjarige middelen voor capaciteit bij gemeenten en provincie voor het uitvoeren van deze woondeal tot en met 2030. In 2023 ondersteunt de minister voor VRO de provincie en gemeenten in de uitvoering van de regionale woondeals met middelen voor capaciteit. Om de provincie en de gemeenten te ondersteunen bij het realiseren van nieuwbouw kunnen de expertteams, de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties en de Taskforce versnellen tijdelijke huisvesting worden ingezet. Het Rijk zorgt dat de expertteams laagdrempelig en op korte termijn beschikbaar zijn. Ook kunnen ambtenaren vanuit het ministerie van BZK (op korte termijn) ondersteuning bieden aan de provincie en gemeenten.

## 2.13

Naast de locatie specifieke ondersteuning, ondersteunen Rijk en provincie ook via generieke (financiële) regelingen. Een overzicht van deze regelingen is opgenomen in bijlage 4. Rijk en provincie informeren gemeente Leeuwarden wanneer er nieuwe regelingen opengesteld worden en dienen als eerste vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden.

## Regio specifieke afspraken

Niet van toepassing.



## 3. Versnellingsafspraken

### 3.1

Vanwege de grote urgentie van de opgave is het nodig dat woningen versneld worden gerealiseerd. Het is daarom cruciaal dat er wordt gewerkt aan het sneller, slimmer en efficiënter inrichten van de processen en procedures die bij de realisatie van woningbouw van toepassing zijn. Hierbij bezien we het gehele proces van grondbezit en zelfrealisatierecht tot en met een goed participatieproces en de bezwaarprocedure. De volgende aanbevelingen – voor zover nodig – worden (regionaal) gezamenlijk opgepakt:

- Versterking van de samenwerking tussen provincie en gemeenten bij het zo efficiënt mogelijk inzetten van de beschikbare ambtelijke capaciteit en expertise. Bijvoorbeeld door het inzetten van een regionaal versnellingssteam.
- Actueel houden van ruimtelijke beleidskaders en beleid rondom participatie en ruimtelijke plannen ten behoeve van een transparant en zorgvuldig proces.

### 3.2

In de realisatie van de versnellingsopgave kan gemeente Leeuwarden minder kansrijke projecten vervangen door meer kansrijke projecten. Voorwaarde is dat de aantallen telkens ten minste optellen tot de totalen van de gemeentelijke aantallen en/of de afgesproken regionale aantallen. Daarnaast kijkt gemeente Leeuwarden welke projecten versneld gerealiseerd kunnen worden of in de planning naar voren kunnen worden gehaald.

### 3.3

De gemeente Leeuwarden programmeert adaptief: naast of in de plaats van (een deel van de) bestaande projecten op de gemeentelijke planlijst zal de gemeente tussentijds met nieuwe initiatieven aan de slag te gaan. In de totale optelling, die hoger kan uitvallen, blijven de richtpercentages voor doelgroepen en betaalbaarheid leidend. In de jaarlijkse evaluatie en herijking wordt bekeken welke plannen zijn toegevoegd en welke plannen komen te vervallen of worden getemporeerd.

### 3.4

De gemeente Leeuwarden programmeert adaptief. Partijen maken in 2023 afspraken over de planningsmethodiek inclusief programmeringsruimte die de grootste bijdrage levert aan de in deze woondeal opgenomen doelstellingen. De provincie en de gemeente Leeuwarden onderzoeken of er knelpunten zitten in de Verordening Romte Fryslân en op welke wijze deze kunnen worden opgelost voor de periode tot 1 januari 2024. Ook onderzoeken ze welke aanpassingen nodig zijn in de Omgevingsverordening die op 1 januari 2024 van kracht wordt. Daarbij moeten kansen en mogelijkheden voor versnelling, betaalbaarheid en andere volkshuisvestelijke doelen mee worden genomen. Gedeputeerde Staten leggen zo nodig een voorstel voor wijziging van de Omgevingsverordening voor aan Provinciale Staten. Procesafspraken over de samenwerking worden hierop aangepast.

### 3.5

Provincie en gemeente Leeuwarden brengen in regionaal verband in kaart wat mogelijke knelpunten voor woningbouwrealisatie zijn en maken afspraken over de inzet om deze knelpunten weg te nemen. Hiervoor worden de flexpoolmiddelen ingezet. Daarnaast worden afspraken gemaakt over de wijze waarop provincie en gemeente Leeuwarden zullen samenwerken om belemmeringen weg te nemen en knelpunten op te lossen. Het Rijk zet zich in om knelpunten op te lossen zoals benoemd in hoofdstuk 7 van deze afspraken.

### 3.6

Om de woningbouwproductie te versnellen en de gemeentelijke woningbouwopgave te realiseren, is samenwerking met alle partijen in de volkshuisvesting essentieel, met besef van ieders rol en verantwoordelijkheid. De woningcorporatie(s) en huurdersorganisatie(s) worden door gemeente Leeuwarden betrokken vanuit het bestaande tripartite overleg; zij maken prestatieafspraken. De marktpartijen worden geïnformeerd over deze regionale woondeal. De gemeente Leeuwarden maakt met woningcorporaties en huurdersorganisaties tripartite prestatieafspraken over de verwachte inzet van de woningcorporaties.

### 3.7

Partijen richten een versnellingstafel in waaraan afspraken gemaakt kunnen worden om specifieke woningbouwprojecten te versnellen en thematische knelpunten op te lossen. Naast de provincie, de gemeente(n) en het Rijk, sluiten ook marktpartijen en corporaties, en afhankelijk van het vraagstuk andere partijen aan. Partners aan deze tafel prioriteren met elkaar de te bespreken gebiedsspecifieke thema's. Indien er sprake is van landelijke thema's kunnen deze worden doorgezet naar de landelijke versnellingstafel. Het is van belang bij vertraging samen naar oplossingen te zoeken. Hierbij wordt aangesloten bij de werkwijze van De Friese Aanpak.

Flexibele of tijdelijke woningen kunnen snel worden gerealiseerd en ook worden geplaatst op locaties die slechts tijdelijk beschikbaar zijn om te wonen. Daarmee kan dit type woningen bijdragen om de acute woningnood voor een deel van de doelgroep te verkleinen. Daarom wordt landelijk gestreefd te versnellen naar de realisatie van 15.000 flexwoningen per jaar. Hierbij wordt ingezet op kwaliteit die vergelijkbaar is met reguliere woningen.

### 3.8

Provincie en gemeente Leeuwarden onderzoeken wat de mogelijkheden zijn (locaties en doelgroepen) voor het versneld realiseren van tijdelijke woningen en welke aantallen hiermee gemoeid zijn. Deze aantallen worden vastgelegd bij de herijking van de woondeals. Omdat het woningen betreft op tijdelijke locaties is vanuit het Rijk een (financiële) herplaatsingsgarantie beschikbaar. De partijen maken zo snel mogelijk, rekening houdend met de regionale prioriteiten in de woningbouwopgave, afspraken over de bijdrage van tijdelijke woningen aan de woningbouwopgave in Fryslân.

## Regio specifieke afspraken

### 3.9

Provincie en de gemeente Leeuwarden onderzoeken in 2023 wat de mogelijkheden zijn (locaties en doelgroepen) om naast realisatie van het Brada-terrein (Spoordok) voor het versneld realiseren van tijdelijke woningen en welke aantallen hiermee gemoeid zijn. Deze aantallen worden vastgelegd bij de herijking van de woondeals. Het Rijk zet zich in voor de financiering van de onrendabele investering en de beschikbaarheid van tijdelijke woningen.

### 3.10

De regio Leeuwarden vervult een bijzondere rol. Niet alleen als provinciehoofdstad, met belangrijke voorzieningen voor de regio, maar ook als een van de steden in Nederland die substantieel bijdragen aan realisatie van de grote nationale bouwopgave, waaronder het toevoegen van extra betaalbare woningen en corporatiewoningen. Ook na 2030 wordt nog een groei van het aantal huishoudens in de gemeente Leeuwarden voorzien. De gemeente wil binnen Zuidlanden/Middelsee extra sociale huurwoningen toevoegen. Om dat mogelijk te maken biedt de provincie de gemeente Leeuwarden de ruimte om binnen de bestaande stad en de bestaande uitbreidingswijken extra sociale huurwoningen toe te voegen. Dat kan door sociale huur die na 2030 geprogrammeerd was naar voren te halen. Als het nodig is om extra woningen uit andere segmenten toe te voegen, treedt de gemeente in overleg met de provincie om hierover aanvullende afspraken te maken.



## 4. Betaalbaarheid

Alle partijen zetten zich in voor voldoende betaalbare woningen. In Nederland wordt er gestreefd naar een balans in de bestaande voorraad van 30% sociale huurwoningen per gemeente en een nieuwbouw-opgave met voor twee derde betaalbare woningen.

### 4.1

Omdat in Fryslân de inkomens gemiddeld lager zijn dan het gemiddelde in Nederland, sluiten we aan bij wat betaalbaar is voor de inwoners van Fryslân en binnen de specifieke doelgroepen. In deze afspraken hanteren we vooralsnog de volgende definities onder betaalbaar:

- sociale huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens
- huurwoningen vanaf de liberalisatiegrens tot een huur behorende bij maximaal 187 WWS punten (€ 1000 prijspeil 2022)
- koopwoningen tot €355.000 (NHG grens 2022)

### 4.2

De provincie en gemeente Leeuwarden onderzoeken wat in Fryslân betaalbaar is voor de inwoners en de beoogde doelgroepen. Corporaties, huurdersorganisaties en marktpartijen worden hier bij

betrokken. Hierbij is bijzondere aandacht voor starters op de woningmarkt. Ook wordt rekening gehouden met de specifieke situatie op de Waddeneilanden. Dit onderzoek wordt zo spoedig mogelijk uitgevoerd. De uitkomsten van dit onderzoek worden gebruikt in de provinciale monitoring en het toekomstig (woon)beleid van de provincie en de gemeenten. Waar nodig herijken we de afspraken over betaalbaarheid in deze woondeal.

### 4.3

Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om aan te sluiten bij die grote behoefte streven we ernaar dat twee derde van de nieuwe woningen betaalbaar zijn: op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. In provincie Fryslân wordt gestreefd naar de realisatie van 11.200 betaalbare huur- en koopwoningen tot en met 2030. De gemeente Leeuwarden zet zich tot en met 2030 in voor de realisatie van ca 3.820 betaalbare huur- en koopwoningen. Hiermee wordt 2/3 van de opgave in de gemeente Leeuwarden gerealiseerd in het betaalbare segment.

### 4.4

Uit onderzoek en monitoring<sup>2</sup> blijkt dat de vraag naar sociale huurwoningen in Fryslân sterk afhankelijk is van economische ontwikkelingen en de bereikbaarheid van voorzieningen. Provincie en gemeente Leeuwarden doen daarom zo spoedig mogelijk onderzoek naar de verwachte behoefte per gemeente. Hierbij wordt rekening gehouden met de huidige corporatievoorraad en vraagdruk en de verwachte vraag voor de langere termijn. Hierbij wordt ook gekeken naar de behoefte aan woningen in de middenhuur en voor ouderen. We doen dit onderzoek samen met de woningcorporaties en de 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 deze woondeals.

Tijdens de reality-check die in 2022 is uitgevoerd is geïnventariseerd dat er in Fryslân plannen zijn voor 4.500 nieuw corporatiewoningen. Dat is 25% van de totale nieuwbouw.

<sup>2</sup> *Vraag naar sociale huurwoningen Fryslân blijft toenemen - Planbureau Fryslân (planbureau Fryslân.nl, 8 december 2022). KAW (2021, in opdracht van de noordelijke woningcorporaties)*

#### 4.5

Partijen zetten zich samen met de corporaties in voor de realisatie van ca 1.680 nieuwe corporatiewoningen in Leeuwarden tot en met 2030.

Partijen zijn zich er van bewust dat in de Nationale Prestatieafspraken afspraken met de corporaties zijn gemaakt over de bruto productie en dat het waarschijnlijk is dat het totale aantal corporatiewoningen en daarmee het aandeel corporatiewoningen zal dalen door sloop.

#### 4.6

Gemeente Leeuwarden zet zich in, in lijn met de Nationale Prestatieafspraken, voor voldoende locaties om de afgesproken aantallen corporatiewoningen daadwerkelijk te realiseren. Bij ontbreken van eigen locaties zorgt gemeente Leeuwarden dat in nieuwe omgevingsplannen de gewenste onderverdeling in doelgroepen en segmenten wordt opgenomen.

#### 4.7

Het Rijk spant zich in voor voldoende middelen en instrumenten zodat corporaties extra nieuwbouwwoningen kunnen realiseren. Hierbij wordt rekening gehouden met de opgaven rond betaalbaarheid, verduurzaming en renovatie bestaande voorraad.

#### 4.8

Het Rijk onderzoekt of aanpassing van de huidige instrumenten (financieel en juridisch) gewenst is ten einde de effectiviteit van grondbeleid te vergroten. Daarbij is aandachtspunt hoe het grondbeleid kan bijdragen aan versnelling van de woningbouw, aan voldoende sociale huur en betaalbare koop en aan het terugdringen van publieke tekorten bij gebiedsontwikkeling.

De gemeente Leeuwarden zet zich in en wordt in staat gesteld om het bestaande instrumentarium ter voorkoming van vertraging van woningbouwplannen optimaal in te zetten. Een overzicht van de instrumenten is te vinden in de Handreiking Vertraging Voorkomen met Grondbeleid.

#### 4.9

Om provincies, gemeente Leeuwarden en corporaties te ondersteunen bij het realiseren van versnelling van de nieuwbouw van sociale woningen, kunnen de expertteams, de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties en de Taskforce versnellen tijdelijke huisvesting worden ingezet. Het rijk zorgt er voor dat de expertteams laagdrempelig toegankelijk zijn voor de provincies, gemeente Leeuwarden en corporaties.

### Regio specifieke afspraken

Niet van toepassing.

## 5. Agenda voor 2023 en verder

Partijen onderkennen dat op een aantal thema's nader onderzoek nodig is, om te komen tot een goede analyse van de opgave en een goede verdeling binnen Fryslân en binnen de regio's. Partijen zullen in gezamenlijkheid de hierna genoemde onderzoeken prioriteren en afspraken maken over de rolverdeling tussen partijen en andere betrokkenen.

### Wonen en zorg

In lijn met het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' stelt de gemeente Leeuwarden in 2023 een integrale woonzorgvisie op. Rijk en provincie stellen de gemeente Leeuwarden in staat een analyse van zowel de woon-, de zorg- als ondersteuningsbehoefte van de aandachtsgroepen in de eigen gemeente te maken. Op regionaal niveau vindt de afstemming over de woonopgave plaats. Voor de invulling van de bouwopgave die voortvloeit uit de woonbehoefte van ouderen met een Wlz-indicatie worden het Zorgkantoor en de zorgaanbieders betrokken. De woonzorgvisies binnen een regio vormen dus een invulling van de regionale afspraken over de verdeling van woningen, mensen uit diverse aandachtsgroepen en middelen.

### 5.1

Na het opstellen van de woonzorgvisies vindt een eventuele herijking plaats van de afspraken die in de woondeal gemaakt zijn m.b.t. de huisvesting van aandachtsgroepen, en wonen en zorg voor ouderen. De uitkomsten van de woonbehoefte uit de woonzorgvisies zullen leidend zijn.

### 5.2

De provincie vervult een coördinerende rol in het afstemmingsproces en ziet erop toe dat de woonzorgvisies van de gemeente Leeuwarden congruent zijn met de afspraken gemaakt in deze woondeal.

### Woningbouw voor ouderen

Door de vergrijzing is er een toenemende behoefte aan woningen voor ouderen. Volgens het beleidsprogramma 'Wonen en zorg voor ouderen' gaat het om een behoefte aan 250.000 woningen. Het betreft 170.000 nultredenwoningen<sup>3</sup> en 80.000 geclusterde woonvormen<sup>4</sup> die ook geschikt zijn voor ouderen. Volgens het Rijk is de opgave voor de provincie Fryslân het realiseren van 2900 nultredenwoningen en 1400 geclusterde woningen.

Van de woningen die geschikt zijn voor ouderen is er een landelijke opgave voor ca. 40.000 woningen met verpleegzorg op basis van scheiden wonen en zorg (VPT). Dit aantal is onderdeel van de landelijke 900.000 te bouwen woningen. Volgens opgave van het Rijk is de opgave in de provincie Fryslân het realiseren van 1800 woningen met verpleegzorg.

<sup>3</sup> Nultredenwoningen zijn woningen waarbij je niet hoeft trap te lopen, zowel binnen het huis als om naar binnen te komen. Vaak betreffen het gelijkvloerse woningen/appartementen in de buurt van voorzieningen.

<sup>4</sup> Geclusterde woonvormen, vaak met ontmoetingsruimtes, zijn onder andere hofjeswoningen (zoals de Knarrenhof), serviceflats en seniorenflats. Geclusterde woonvormen voorzien niet alleen in prettige huisvesting, maar verminderen ook eenzaamheid doordat ze het aangaan van sociale contacten vergemakkelijken. Woningen in geclusterde woonvormen zijn nultredenwoningen en bij voorkeur rollator toe- en doorgankelijk.



### 5.3

In Fryslân wordt namens de provincie, de gemeenten, het zorgkantoor en de corporaties nader onderzoek gedaan door DataFryslân naar aantallen, verdeling in gemeente Leeuwarden en locaties. De uitkomsten worden in het eerste kwartaal van 2023 verwacht. Daarna worden nadere afspraken gemaakt. Hier worden ook de huurdersorganisaties, ouderenorganisaties en cliëntenorganisaties en adviesraden bij betrokken. Als de uitkomsten hier aanleiding toe geven, worden de afspraken in deze regionale woondeal herijkt.

### 5.4

Het Rijk stelt de woningcorporaties in brede zin in staat om te voorzien in deze specifieke woningbehoefte. Naast voldoende ruimte voor investeringen in geschikte woningen en bijbehorende algemene ruimten krijgen woningcorporaties ook ruimte voor maatwerk in hun toewijzingsbeleid en het investeren in woningen voor ouderen met hogere inkomens of investeringen in niet-DAEB bezit dat voorziet in een volkshuisvestelijk belang.

## Herstructurering en transformatie

In het 'Nationaal programma leefbaarheid en veiligheid' is aangekondigd dat er naast afspraken over woningbouw, ook afspraken over herstructurering worden gemaakt. Het betreft zowel woningen van corporaties als woningen in particulier bezit.

### 5.5

De provincie voert samen met de gemeenten en corporaties in 2023 een onderzoek uit, waarbij in kaart wordt gebracht waar een herstructureringsopgave wordt verwacht en welke investeringen hierbij worden verwacht. De partijen in deze woondeal spannen zich in om deze opgave in beeld te brengen en bespreken deze minimaal eens per jaar.

### 5.6

Voor de aanpak van de herstructurering in particulier en gemengd bezit spannen provincie en Rijk zich in om tot een Fries Herstructureringsfonds te komen. Middelen uit dit fonds kunnen worden ingezet voor de vervanging van particuliere woningen. Hierbij is aandacht voor sociale veiligheid, gezondheid, klimaatadaptief en biodiversiteit. Het Rijk spant zich er daarnaast voor in dat ondersteuningsmiddelen, zoals het Volkshuisvestingsfonds, ook beschikbaar zijn voor de kleinere projecten, zoals in de kleinere kernen.

**5.6.1** De gemeente Leeuwarden neemt deel aan het Nationaal programma Leefbaarheid en Veiligheid via het programma Leeuwarden Oost. In deze nieuwe wijkenaanpak worden klimaatadaptatie, verduurzaming etc. verknoopt met de grote sociale opgave. Leeuwarden Oost is opgenomen in de samenwerkingsagenda tussen de gemeente Leeuwarden en provincie Fryslân. De gemeente heeft van het rijk een bijdrage ontvangen uit Volkshuisvestingsfonds en een bijdrage van de Provincie Fryslân. Partijen delen de opgedane ervaringen met andere Friese gemeenten die een vergelijkbare opgave hebben.

Met het transformeren van bestaand vastgoed (winkelleegstand/kantoren etc.) worden extra woningen gecreëerd. Daarnaast kan het bijdragen aan de vitaliteit van steden, dorpen en gebieden. Daarom wordt landelijk gestreefd naar de realisatie van 15.000 woningen door middel van transformatie per jaar.

### 5.7

Provincie en de gemeente Leeuwarden onderzoeken wat de mogelijkheden zijn (locaties en doelgroepen) voor het realiseren van extra woningen door het transformeren van bestaand vastgoed. Het Rijk onderzoekt hoe transformatie kan worden versneld. Hierbij worden instrumenten als leegstandsbelasting en versneld afboeken bij waardevermindering in acht genomen. De partijen maken afspraken over

het regionale aandeel in het aantal te realiseren woningen door transformatie. De partijen maken zo snel mogelijk, rekening houdend met de regionale prioriteiten in de woningbouwopgave, afspraken over de bijdrage van transformatie aan de woningbouwopgave in Fryslân.

## Vakantieparken

In Nederland bevinden zich bijna 4000 vakantieparken, hieronder bevinden zich een grote variëteit, zoals campings, stacaravanparken en bungalowparken. Een groot aantal van deze parken vervult een belangrijke recreatieve en economische rol. Voor een deel van deze parken geldt dat zij door veroudering deze rol minder of niet meer kunnen vervullen. Eén van de toekomstscenario's is het eventueel tijdelijk bestemmen van vakantieparken voor tijdelijk wonen.

### 5.8

De provincie en de gemeente brengen samen in kaart hoeveel parken er zijn en hoeveel parken daarvan niet vitaal zijn. Op deze wijze kan gewerkt worden aan een vervolgaanpak voor de niet-vitale parken, waar transformatie naar wonen onderdeel van kan zijn. De partijen maken zo snel mogelijk,

rekening houdend met de regionale prioriteiten in de woningbouwopgave, afspraken over de bijdrage van vakantieparken aan de woningbouwopgave in Fryslân.

## Duurzame en toekomstbestendige bouw

### 5.9

Fryslân kent een dubbele opgave. Naast de nieuwbouwopgave is er ook een opgave in de bestaande woningvoorraad. Woningen moeten worden verduurzaamd en in sommige gebieden zal bij een afnemende vraag naar woningen een deel van het aanbod niet meer aantrekkelijk zijn. Voor een deel kan dit worden ondervangen door een het nu toevoegen van toekomstbestendige nieuwbouw. Een deel van de bestaande woningvoorraad, zowel particulier bezit als corporatiebezit, moet worden verduurzaamd. Hiervoor is het nodig dat zowel woningcorporaties als eigenwoningbezitters voldoende middelen hebben om verouderde woningen te verduurzamen. De provincie en de gemeente Leeuwarden hebben de wens te kunnen gaan werken met een Fries verduurzamingsfonds als alternatief voor het Volkshuisvestingsfonds.

### 5.10

Het versneld bouwen van voldoende duurzame en betaalbare woningen vraagt – versterkt door de beperkte capaciteit in de bouwsector en de stikstofproblematiek – om vormen van innovatie, standaardisatie en industrialisatie zodat de gewenste bouwproductie slimmer kan worden gerealiseerd. Daarbij is aandacht voor zowel duurzaamheidsprestaties in gebruik (energie) als duurzaamheidsprestaties in de realisatie (milieu-impact & stikstof) en het verlagen van de milieu-impact van groot belang. Het Rijk zet zich maximaal in om deze transitie mogelijk te maken.

**5.10.1** In Fryslân zijn veel partijen betrokken bij Circulair Fryslân, waaronder aannemers en ontwikkelaars die regionaal actief zijn. Dit biedt perspectieven voor innovatie, bio-based bouwen, reductie van de uitstoot van stikstof en hergebruik van materialen. Partijen willen circulair bouwen aanjagen en in Fryslân de keten sluiten. De minister zet zich in voor het wegnemen van belemmeringen in wet- en regelgeving.

## Ruimtelijke ordeningsaspecten

Het realiseren van de in deze woondeal opgenomen woningen moet samengaan met verschillende andere grote ruimtelijke opgaven als klimaat, landbouw, natuur en energie. Met het programma NOVEX wordt deze brede ruimtelijke indeling in de eerste helft van 2023 opgepakt.

### 5.11

De woningbouwaantallen die bestuurlijk afgesproken zijn in oktober 2022, en regionaal zijn uitgewerkt en afgesproken in deze woondeal, zijn het uitgangspunt. Als op basis van andere ruimtelijke opgaven zoals NOVEX blijkt dat projecten niet passen, dan heeft dit invloed op de aantallen.

### 5.12

Voor bouwplannen op locaties die op dit moment al in een vergevorderd stadium van ontwikkeling zijn en waarvoor geldt dat heroverweging vanuit water en bodem tot onevenredige vertraging zou leiden, wordt het richtinggevend kader water en bodem sturend niet toegepast. Deze plannen blijven onveranderd.

### 5.13

Voor alle andere ontwikkellocaties wordt het richtinggevend kader zoveel mogelijk toegepast, waarbij de locatiekeuze wordt geëvalueerd en lokale afwegingen en keuzes worden gemaakt voor inrichting van de locatie en de bouwwijze voor nieuwe bebouwing.

### 5.14

Knelpunten als gevolg van de uitwerking van het startpakket NOVEX, worden geagendeerd op de regionale woondealtafels en versnellingstafels. Desgewenst kunnen knelpunten aan de orde worden gesteld bij de landelijke versnellingstafel.



## 6. Samenwerking en sturing

Met de woondeal wordt de basis gelegd voor een langjarige (t/m 2030) samenwerking tussen Rijk, provincie en gemeenten. Dit partnerschap is van groot belang om uitvoering te geven aan versnelling van de woonopgave. We maken daarom – naast de afspraken over de woningbouwopgave - ook afspraken over onderstaande elementen, de governance:

- A. Monitoring
- B. Overlegstructuur en bewaking voortgang

### A. Monitoring

#### 6.1

De gemeente Leeuwarden en de provincie spreken af tweemaal per jaar gezamenlijk de woningbouwproductie te monitoren conform de landelijke harmonisatieafspraken tussen IPO, VNG en BZK. De provincie faciliteert en bekostigt het monitoringssysteem. Het monitoringssysteem moet wel aansluiten op de gemeentelijke behoefte.

#### 6.2

De gemeente Leeuwarden zet data in de gezamenlijke Friese Planmonitor. De gemeente Leeuwarden blijft bronhouder en eigenaar van de data.

#### 6.3

Doel is door intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering. Hierdoor signaleren partijen vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw stopt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stopt, stellen de partijen gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (fact finding). Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Uitgangspunt is: "los het op, of schaal het op".

### B. Overlegstructuur en bewaking voortgang

#### 6.4

Bestuurlijk vindt er één keer per half jaar in de regio afstemming plaats tussen de gemeente Leeuwarden en de provincie over onder andere de samenwerking tussen partijen en de afspraken in deze woondeal.

#### 6.5

Ambtelijk vindt er één keer per half jaar in de regio afstemming plaats tussen de gemeente Leeuwarden en de provincie over onder andere de samenwerking tussen partijen en de afspraken in deze woondeal. Dit overleg vindt plaats onder regie van de provincie voorafgaand aan het bestuurlijke afstemmingsoverleg zoals benoemd in het voorgaande lid.

#### 6.6

Ambtelijk vindt er minimaal één keer per half jaar tussen de gemeente Leeuwarden en de provincie afstemming plaats over onder andere de stand van zaken en voortgang van de realisatie van de woningbouwplannen.

## 6.7

Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van de regionale woondeal vindt er regulier ambtelijk overleg plaats tussen accounthouders van het Ministerie van BZK, de gemeente Leeuwarden en de provincie. Partijen maken afspraken over de frequentie van dit overleg en op welke wijze partijen hierbij worden vertegenwoordigd.

## 6.8

Een overleg tussen de directeur Woningbouw en directeuren en/of opgavemanagers van provincie vindt vier keer per jaar plaats. Afgevaardigden uit de woondealregio's kunnen aansluiten aan bij dit provinciale overleg.

## 6.9

Er vindt twee keer per jaar een bestuurlijk overleg plaats tussen de minister voor VRO en een afvaardiging van het college van GS. Bestuurlijke afgevaardigden vanuit de woondealregio's kunnen hierbij aansluiten.

## 6.10

De afspraken in de regionale woondeals worden jaarlijks geëvalueerd en waar nodig herijkt. De looptijd van deze woondeal is tot en met eind 2030 of totdat deze afspraken zijn herijkt.

## 6.11

Als zich tussentijds omstandigheden voordoen, die wezenlijke gevolgen hebben voor de uitvoering van deze regionale woondeal, treden de betrokken partijen met elkaar in overleg over de vraag of deze omstandigheden nopen tot tussentijdse wijziging van de regionale woondeal.

## 6.12

Wijzigingen van deze regionale woondeal worden slechts van kracht als deze schriftelijk zijn vastgelegd door partijen.



## 7. Randvoorwaarden en ondersteuning

Realisatie van de woningbouwopgave is complex, met invloed en afhankelijkheid van veel direct en indirect betrokken (markt)partijen en externe factoren waaronder prijsontwikkelingen, de beschikbaarheid van locaties en bouwmaterialen en bouw personeel, energie en tijdige beschikbaarheid van energie-infrastructuur, voldoende (ambtelijke) capaciteit, investeringscapaciteit van woningcorporaties, medewerking van zittende huurders in geval sloop/nieuwbouw door woningcorporaties, milieuvraagstukken, bodemdalingen, waterproblematiek, economische ontwikkelingen, de aanpak van stikstofproblemen, de invoering van de Omgevingswet, ontwikkeling van de rente, voldoende vraag uit de markt en het gebruik van de schaarse ruimte voor andere maatschappelijke doelen.

### 7.1

De partijen erkennen dat het volledig realiseren van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave zoals beschreven in paragraaf 1.2 alleen mogelijk is wanneer aan de randvoorwaarden tegemoet wordt gekomen. De minister voor VRO spant zich als stelselverantwoordelijke in om tegemoet te komen aan deze randvoorwaarden.

- a) De Friese Aanpak: gemeenten zijn de lokale regisseurs op het gebied van woningbouw en gelijkwaardig partners in het proces van het maken van regionale woondeals. We hanteren hierbij de uitgangspunten van De Friese aanpak.
- b) Financiële ondersteuning bij onrendabele woningbouwprojecten – ook bij kleinschalige projecten die passen bij aard en schaal van Fryslân en de dynamiek van projecten op het platteland.
- c) Perspectief op middelen voor de aanpak van de bestaande woningvoorraad – zowel verduurzaming als herstructurering, waar er ook kansen voor projecten in plattelandsgemeenten en kleinere gemeenten.
- d) Voldoende structurele financiële middelen voor gemeenten en provincie om capaciteit en expertise op regionaal en lokaal niveau te organiseren om deze woondeal en aanverwante wetgeving uit te kunnen voeren.
- e) Oplossen knelpunt energiecongestie: gerealiseerde woningen en bijbehorende voorzieningen moeten wel tijdig kunnen worden aangesloten op het elektriciteitsnetwerk.
- f) Onzekerheid omtrent goede en betrouwbare invoering Omgevingswet moet worden weggenomen.
- g) Onzekerheid omtrent aanpak stikstofproblematiek moet worden weggenomen.
- h) Andere ruimtelijke pakketten zoals genoemd in NOVEX moeten voldoende ruimte bieden voor woningbouw.
- i) Voldoende aandacht voor de specifieke situatie op de Waddeneilanden en het hanteren van de Waddentoets.
- j) Voldoende financiële ruimte voor de Friese woningcorporaties op basis van een actueel onderzoek Opgaven en Middelen Woningcorporaties.

Voor de locaties opgenomen in deze woondeal worden de belangrijkste kritische succesfactoren en hun effecten geïdentificeerd. Daarnaast wordt een analyse gemaakt van de kritische succesfactoren voor de kleinere projecten in de plattelandskernen. Een schematisch overzicht hiervan is weergegeven in bijlage 3. Deze bijlage met de daarin genoemde kritische succesfactoren<sup>5</sup> zullen periodiek besproken worden in de reguliere woondeal-overleggen om de voortgang te monitoren. Dit geldt ook indien nieuwe belemmeringen voor de woningbouw zich opwerpen.

## 7.2

Kritische succesfactoren dienen aangepakt te worden om de realisatie van de woningbouwopgave mogelijk te maken. Hierbij is inzet vanuit het Rijk nodig om provincie en gemeenten in staat te stellen deze opgaven te realiseren. In hoofdstuk 2 wordt aangegeven op welke wijze Rijk de provincie en gemeenten ondersteunt in de realisatie van de regionale woningbouwopgave. In bijlage 4 staat de generieke ondersteuning benoemd.

<sup>5</sup> Kritische succesfactoren zijn factoren die invloed hebben op realisatie van de woningbouw, dit kan zowel op landelijke schaal als regio-specifiek zijn.



## Tekenblad

5.1.2.e

H. de Jonge  
Minister voor VRO

5.1.2.e

K. Fokkinga  
Gedeputeerde provincie Fryslân

H. de Haan  
Wethouder gemeente Leeuwarden



# Bijlage 1: Proces totstandkoming Regionale Woondeals

## Van woningmarkt naar volkshuisvesting

In het regeerakkoord 'Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst' maakte in januari 2022 het Rijk belangrijke keuzes op het gebied van wonen. Meer woningen, versnelling van de realisatie, betaalbaar, in leefbare wijken. In de Nationale Woon- en Bouwagenda en in de daarbij behorende programma's werd vastgelegd hoe de nationale doelen bereikt zullen moeten worden. Rijk, provincies en gemeenten moeten de regie nemen. Daarbij zullen zij intensief moeten samenwerken met andere partijen. De provincies als middenbestuur hebben hierin van het Rijk een grotere rol gekregen. De rol van de provincie Fryslân was vooral gericht op een goede verdeling van de woningbouwaantallen en een goede ruimtelijke inpassing. Die rol wordt uitgebreid met het maken van afspraken over betaalbaarheid, voldoende woningen voor ouderen en voldoende woningen door woningcorporaties. Deze afspraken vallen binnen de Friese context: Dat betekent: in samenwerking met gemeenten en het versterken van de samenwerking met andere partijen zoals woningcorporaties, marktpartijen en huurdersorganisaties. Vanuit het thema wonen wordt ook de verbinding gezocht op thema's zoals energievoorziening en Klimaatbestendig Fryslân.

## Het proces om te komen tot een langjarige samenwerking

Het proces in de periode van maart 2022 tot en met maart 2023 kan in drie fasen worden opgedeeld, waarbij telkens aan het eind werd gerapporteerd aan de minister voor VRO.

1. Indicatief aanbod Fryslân (april 2022-mei 2022)
2. De reality-check, resulterend provinciale woningbouwafspraken (juni 2022-september 2022)
3. Doorvertalen van de provinciale woningbouwafspraken naar regionale woondeals (oktober 2022-maart 2023)

Bij deze fasen waren vooral het Rijk, provincie en gemeenten betrokken. De corporaties en de marktpartijen zijn telkens geïnformeerd over de processtappen.

### 1. Indicatief aanbod Fryslân

Het indicatieve aanbod is tot stand gekomen door een inventarisatie onder de Friese gemeenten. Per gemeente is gevraagd om aan te geven voor hoeveel woningen zij plannen hebben. Ook is geïnventariseerd hoeveel woningen betaalbaar

waren volgens de normen van het Rijk en hoeveel woningen hiervan door woningcorporaties zouden kunnen worden gerealiseerd. Op 31 mei 2022 is dit 'Indicatief aanbod' verstuurd aan de minister voor VRO.

Partijen zijn op de volgende manier betrokken bij de totstandkoming van dit Indicatief aanbod Fryslân:

- Gemeenten: ambtelijke startbijeenkomst - 21 april 2022
- Woningcorporaties ambtelijke informatiebijeenkomst - 25 april 2022
- Gemeenten ambtelijke bijeenkomsten in regionaal verband - 9 mei 2022 tot en met 12 mei 2022
- Bespreken indicatief aanbod in Wenjen Oerlis - 19 mei 2022; de woningcorporaties en De Bewonersraad hebben schriftelijk gereageerd op de tekst van het indicatief aanbod; die reactie is verwerkt in de brief aan de minister.

## 2. Reality-check en provinciale woningbouwafspraken

Door adviesbureau Companen zijn samen met gemeenten en woningcorporaties in de periode juni tot en met augustus 2022 gesprekken gevoerd over de door de gemeente aangeleverde planlijsten. De planlijsten en die 'reality-check' zijn vertaald naar provinciale woningbouwafspraken. De uitkomsten van dit proces zijn op 13 september 2022 verstuurd aan de minister.

Partijen zijn op de volgende manier betrokken bij het proces van de reality-check:

- Ambtelijke start met gemeenten van het proces van reality-check - 1 juni 2022
- Informatiebijeenkomsten voor leden Bouwend Nederland Fryslân - 22 juni 2022
- Ambtelijke afstemming over inrichting proces met kopgroep gemeenten en Companen op 22 juni 2022
- Informatiebijeenkomst voor woningcorporaties over reality-check - 29 juni 2022
- Informeren woningcorporaties over aanpak reality-check – 5 juli 2022
- Ambtelijk informeren over aanpak reality-check Wetterskip – 8 juli 2022

- Informatiebijeenkomst voor wethouders Friese gemeenten over provinciale woningbouwafspraken - 14 juli 2022
- Verdiepende ambtelijke gesprekken per gemeente door Companen samen met de provincie over de woningbouwplannen; indien gewenst werden ook corporaties uitgenodigd voor de gesprekken; met enkele corporaties is individueel het gesprek gevoerd – van 18 juli tot en met 25 juli en op 15 augustus 2022.
- Bijpraten huurdersorganisaties over het proces van de reality-check - 21 juli 2022
- Ambtelijke terugkoppeling voorlopige uitkomsten reality-check en vervolgstappen voor gemeenten en woningcorporaties – 30 augustus 2022
- Bespreken uitkomsten reality-check in Wenjen Oerlis op 5 september 2022. Input uit het overleg is verwerkt in de rapportage van Companen en de brief aan de minister voor VRO van 13 september 2022.
- Bespreken uitkomsten reality-check met marktpartijen (bouwers en ontwikkelaars) op 5 september 2022. Input uit dit gesprek is verwerkt in het rapport van Companen en de brief aan de minister voor VRO van 13 september 2022.

## 3. Van provinciale woningbouwafspraken naar regionale woondeals

Zoals afgesproken in de provinciale woningbouwafspraken die op 13 oktober 2022 zijn getekend is aansluitend gestart met het doorvertalen van die woningbouwafspraken naar regionale woondeals. Er is gestart met het onderscheiden van de stappen die moesten worden gezet. De gemeenten zijn intensief bij deze fase betrokken. Er is tijd gestoken in het elkaar beter leren kennen en het zoeken naar oplossingen voor de knelpunten in de samenwerking tussen provincie en gemeenten. Daarnaast is geïnventariseerd welke informatie aanvullend nodig is voor de doorvertaling van de regionale woondeals naar woonprogramma's, woonzorgvisies en/of volkshuisvestelijke programma's. Corporaties, huurdersorganisaties en marktpartijen zijn meegenomen in de processtappen en op hoofdlijnen met de inhoud van de regionale woondeals. Er is met een compact schrijfteam, gevormd vanuit gemeenten, provincie en BZK, gewerkt aan de inhoud van de regionale woondeals. De woondeals zijn op 20 april 2023 getekend door de minister voor VRO, de wethouders van de Friese gemeenten en de gedeputeerde van de provincie Fryslân.

Tijdens deze fase zijn de volgende gesprekken gevoerd:

- Overleg met Woonbond over rol van huurdersorganisaties in het vervolgproces - 8 september 2022
- Bespreken uitkomsten reality-check met vertegenwoordigers Woonbond Fryslân – 23 september 2022
- Bespreken uitkomsten reality-check en proces regionale woondeals in overleg Vereniging Friese Gemeenten commissie Ruimte en Wonen - 28 september 2022
- Informerend gesprek met Liander over proces van regionale woondeals en energiecongestie - 27 oktober 2022
- Informeren partijen Wenjen Oerlis over plan van aanpak regionale woondeals - 4 november 2022
- Ambtelijk informeren Wetterskip over voortgang regionale woondeals - 15 november 2022
- Vereniging Friese Gemeenten commissie Ruimte en Wonen informeren over voortgang proces (samen met BZK) – 7 december 2022
- Informeren partijen over het proces in het Wenjen Oerlis - 12 januari 2023
- Afstemming over betrokkenheid Bouwend Nederland - 16 januari 2022
- Afstemming met NEPROM over aanpak en

voortgang regionale woondeals – 18 januari 2023

- Informeren Friese woningcorporaties en huurdersorganisaties over de voortgang van de regionale woondeals - 23 januari 2023
- Delen teksten regionale woondeals met de Vereniging van Friese Woningcorporaties met aanbod voor gesprek - 20 maart 2023
- Informeren Friese huurdersorganisaties over voortgang woondeals en hoofdlijnen inhoud; delen van de teksten van de regionale woondeals - 21 maart 2023
- Ambtelijk Vereniging voor Friese Woningcorporaties toelichting op de woondeals - 22 maart 2023
- Delen teksten woondeals met Bouwend Nederland en WoonFriesland, met mogelijkheid voor geven van reactie – 23 maart 2023

### Bestuurlijke overleggen tijdens het proces van de regionale woondeals

**Wenjen Oerlis:** is een bestuurlijk overleg over wonen in Fryslân, georganiseerd door de provincie. Deelnemers zijn vertegenwoordigers van de woningcorporaties, gemeenten, huurdersorganisaties, Bouwend Nederland, NVM en het ministerie van Binnenlandse Zaken. Het doel is om

elkaar te informeren en te inspireren. Tijdens het proces tot het komen van de regionale woondeals zijn de deelnemers stap voor stap meegenomen.

**VFG commissie Ruimte en Wonen:** dit overleg wordt georganiseerd door de Vereniging van Friese Gemeenten. De wethouders Ruimte en Wonen sluiten hier bij aan. De gedeputeerde is als toehoorder aanwezig. Ten tijde van het proces van de regionale woondeals is een aantal keren een toelichting gegeven over de inhoud.

**Bestuurlijke overleggen tussen regio's en provincie:** tijdens het proces van de regionale woondeals heeft per regio minstens een keer een bestuurlijk overleg tussen de wethouders in de regio en de gedeputeerde plaatsgevonden. Op 23 januari heeft een bestuurlijk overleg tussen minister De Jonge (VRO), gedeputeerde Fokkinga en de wethouders wonen van de Friese gemeenten plaatsgevonden.

**Tripartite overleg prestatieafspraken:** de gemeenten maken prestatieafspraken over de volkshuisvestelijke opgave met de woningcorporaties en de huurdersorganisaties. Afspraken over specifieke locaties en projecten waar een bijdrage van de corporaties wordt verwacht worden in dit overleg gemaakt.

**Taskforce Wonen en zorg Fryslân:** een vertegenwoordiging van zorgpartijen, zorgkantoor, woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeenten vormen de ambassadeurs van de Taskforce Wonen en zorg in Fryslân. De provincie is ambtelijk vertegenwoordigd. Op 13 februari 2023 hebben de vertegenwoordigers van de betrokken organisaties de Uitgangspuntennotitie Wonen en zorg ondertekend.

**Regionale bijeenkomsten met gemeenten en woningcorporaties:** aanvullend heeft een aantal gemeenten in regionaal verband bijeenkomsten met de woningcorporaties en de huurdersorganisaties georganiseerd en daarin de regionale woondeals besproken.

In regio Noordoost Fryslân zijn onderstaande woningcorporaties en huurdersorganisaties actief.

**Corporaties:**

- Elkien
- WoonFriesland
- Woonzorg Nederland
- Habion

**Huurdersorganisaties:**

- De Bewonersraad
- Nieuw Elan



## Bijlage 2: Woningbouwafspraken per regio

Tabel 1: Regionale aandeel in de provinciale opgave:

Aantallen gemeente Leeuwarden									
Jaartal	Totaal geïventariseerde plan-capaciteit	Realiseerbaar bruto nieuwbouw	Realiseerbare netto toevoeging	Aantal woningen in harde <sup>6</sup> plan-capaciteit	Betaalbaarheid <sup>7</sup>			Aantal woningen door woningcorporaties	
					Sociale huurwoningen <sup>8</sup>	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koopwoningen onder de €355.000	Sociale huurwoningen	Midden huurwoningen
2022	450	475	PM	450	107	50	112	94	
2023	500	500	PM	270	110	90	85	108	PM
2024	700	500	PM	150	150	95	160	150	PM
2025	1000	800	PM	150	240	135	200	225	PM
2026	1000	800	PM	120	260	58	150	250	PM
2027	1000	800	PM	200	265	68	175	250	PM
2028	900	700	PM	200	260	73	175	248	PM
2029	900	700	PM	170	235	98	175	225	PM
2030	500	400	PM	100	140	43	108	130	PM
<b>Totaal</b>	<b>6950</b>	<b>5675</b>		<b>1810</b>	<b>1767</b>	<b>710</b>	<b>1340</b>	<b>1680</b>	

*Disclaimer:* De cijfers van tabel 1 zijn gebaseerd op informatie over plannen die nu bekend zijn. De aantallen in deze tabel zijn een momentopname. Door het toevoegen van nieuwe plannen en het afvallen van eerdere plannen, het maken van nieuwe afspraken en het werken aan bestemmingsplannen zullen de cijfers telkens fluctueren. We hanteren daarvoor als peildatum 1 januari 2023. De aantallen zijn afgerond op tientallen om schijnzekerheid te voorkomen. Jaarlijks worden de cijfers geëvalueerd en waar nodig herijkt. Er kunnen aan deze tabel geen rechten worden ontleend.

<sup>6</sup> *Harde plannen zijn: Onherroepelijk bestemmingsplan of inpassingsplan, Onherroepelijk bestemmingsplan met uitwerkingsplicht, Vastgesteld bestemmingsplan of inpassingsplan, Vastgesteld bestemmingsplan met uitwerkingsplicht.*

<sup>7</sup> *Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van €1000 per maand en koopwoningen onder de €355.000. Gemeenten en provincie zullen nader onderzoek doen om in kaart te brengen wat betaalbaar is voor de inwoners van Fryslân en voor specifieke doelgroepen.*

<sup>8</sup> *Aantal van de bruto nieuwbouw.*

## Bijlage 3: Sleutelprojecten (inclusief kleinschalige projecten)<sup>9</sup> en kritische succesfactoren

Voor de locaties opgenomen op kaart 1 in deze woondeal zijn de belangrijkste kritische succesfactoren en hun effecten geïdentificeerd. Een schematisch overzicht hiervan is weergegeven in tabel 3.

Tabel: locaties, kenmerken en kritische succesfactoren

Projectkenmerken		Kritische succesfactoren					
Locatie	Gemeente	Woningen	Mobiliteit	Kennis en capaciteit	Stikstof	Programmering	Regio specifiek
Middelsee	Leeuwarden	3250	√	√			√
Spoordok	Leeuwarden	2000	√			√	√

Nadere duiding op de projecten volgt uit de knelpuntenanalyse die op dit moment wordt uitgevoerd. Dit wordt meegenomen in de herijking van deze regionale woondeal.

<sup>9</sup> 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.

## Bijlage 4: Generieke ondersteuning woningbouw

### Het Rijk ondersteunt door:

- Het verstrekken van financiële middelen via diverse regelingen en subsidies waar de regio aanspraak op kan maken. Het gaat hierbij om middelen die generiek beschikbaar zijn, ook andere regio's kunnen hier aanspraak op maken. Het Rijk informeert via de woondealtafel over nieuwe regelingen en subsidiemogelijkheden. Ook dient het Rijk als vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden omtrent de aanvraag van financiële middelen.
  - Procesgeld woondeals
  - Woningbouwimpuls
  - Regeling flexpools
  - Regeling huisvesting aandachtsgroepen
  - Volkshuisvestingsfonds
  - Transformatie faciliteit
  - Tijdelijke huisvesting
  - PM mogelijke ondersteuning verpleegzorgplekken

- Het verstrekken van kennis en expertise wanneer projecten vastlopen. Het kan hierbij zowel gaan om concrete- als generieke vragen.
- Inzet expertteams (Expertteam Woningbouw)
- Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties
- Taskforce versnelling tijdelijke huisvesting
- Landelijke versnellingstafels
- Wet- en regelgeving voor de realisatie van de woningbouwopgave. Voor versterking van dit instrumentarium wordt het wetsvoorstel versterken regio op de volkshuisvesting voorbereid. Datum, tijdspad, welke specifieke maatregelen worden voorzien.
- BZK coördineert de opgave die samenhangen met woningbouw en fungeert als eerste aanspreekpunt richting andere departementen. De Minister voor VRO zet zich maximaal in om samen met de verantwoordelijke collega-ministers kritische succesfactoren als stikstof, geluid en de aansluiting op nutsvoorzieningen aan te pakken

### De provincie ondersteunt door:

- Cofinanciering regeling Flexpool
- uitvoeren van de knelpuntenanalyse
- middelen kunnen ook worden ingezet voor (gezamenlijke) woonzorgvisie
- Regeling herbestemming 2023 (in voorbereiding)
- Regeling herbestemming tijdelijke woningen 2023 (in voorbereiding)
- Onderzoek naar toekomstbestendigheid bestaande woningvoorraad

## Bijlage 5: Definities

### Betaalbaarheid

Vooralsnog hanteren we de volgende definities onder betaalbaar:

- sociale huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens
- huurwoningen vanaf de liberalisatiegrens tot een huur behorende bij maximaal 187 WWS punten (€ 1000 prijspeil 2022)
- koopwoningen tot €355.000 (NHG grens 2022)

Gemeenten en provincie zullen nader onderzoek doen om in kaart te brengen wat betaalbaar is voor de inwoners van Fryslân en voor specifieke doelgroepen.

**Nultredenwoningen** zijn waarbij je niet hoeft trap te lopen, zowel binnen het huis als om naar binnen te komen. Vaak betreffen het gelijkvloerse woningen/ appartementen in de buurt van voorzieningen.

**Geclusterde woonvormen**, vaak met ontmoetingsruimtes, zijn onder andere hofjeswoningen (zoals de Knarrenhof), serviceflats en seniorenflats. Geclusterde woonvormen voorzien niet alleen in prettige huisvesting, maar verminderen ook eenzaamheid doordat ze het aangaan van sociale contacten vergemakkelijken. Woningen in geclusterde woonvormen zijn nultredenwoningen en bij voorkeur rollator- en doorgankelijk.

**Zachte plannen** zijn:

- Onherroepelijk bestemmingsplan met wijzigingsbevoegdheid
- Vastgesteld bestemmingsplan met wijzigingsbevoegdheid
- Bestemmingsplan of inpassingsplan in voorbereiding
- Potentieel: Visie
- Potentieel: Idee (zonder beginselbereidheid B&W)

**Harde plannen** zijn:

- Onherroepelijk bestemmingsplan of inpassingsplan
- Onherroepelijk bestemmingsplan met uitwerkingsplicht
- Vastgesteld bestemmingsplan of inpassingsplan
- Vastgesteld bestemmingsplan met uitwerkingsplicht

**Opharden** van plannen is het proces waarbij zachte ruimtelijke plannen, harde plannen worden.

**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.

**Sociale huur** hiervoor komt in de AMVB van de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting (WVRV) een definitie. In de Memorie van Toelichting bij het voorsel van Wet inzake Versterking Regie Volkshuisvesting (voorstel WVRV) wordt hierover het volgende gezegd: *Om te zorgen dat sociale huur die in het kader van de woningbouwopgave wordt gerealiseerd, ook langjarig beschikbaar is voor de doelgroep en dat deze bijdraagt aan de opgave om mensen uit aandachtsgroepen te huisvesten, komt er een nieuwe en eenduidige definitie van sociale huur*

**Aandachtsgroepen** in de Memorie van Toelichting van de voorstel WVRV wordt hierover gezegd: *De huisvestingsopgave van in ieder geval de volgende aandachtsgroepen worden in kaart gebracht: mantelzorgverleners- en ontvangers, mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking of 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, ouderen, arbeidsmigranten, studenten, woonwagendwoners en ouderen. De definitie en wijze van monitoring van deze groepen zal in de Omgevingsregeling worden opgenomen.*



## Bijlage 6: Provinciale woningbouwafspraken 2022-2030 Fryslân

**Provinciale  
woningbouw  
afspraken  
2022- 2030**

**Fryslân**

## Bestuurlijke afspraken woningbouw Fryslân 2022-2030

Friezen zijn de gelukkigste inwoners van Nederland en het provinciebestuur van Fryslân zet zich er voor in dat dat de komende jaren ook zo blijft. We zien dat welvaart van de Friezen niet altijd zit in materiële rijkdom. Integendeel: dat is de Friese paradox. Friezen zijn de gelukkigste inwoners van Nederland, ondanks dat het inkomen er lager ligt dan het landelijk gemiddelde. De rijkdom van de inwoners van Fryslân zit in andere waarden. Die waarden wil het provinciebestuur van Fryslân doorgeven aan de kinderen en de generaties daarna. Daarom zet het bestuur van de provincie Fryslân we in op brede welvaart.

Die welvaart staat onder druk. Dat heeft sterk te maken met de demografische ontwikkelingen. Fryslân kent een sterke vergrijzing. In Fryslân liggen sterke groei en afname van die groei, en op termijn krimp, dicht bij elkaar. Friezen maken zich zorgen over het behoud van hun waardevolle landschap en de vitaliteit van dorpen en steden.

In Fryslân is de druk op de woningmarkt merkbaar. Weliswaar heeft Fryslân kent een relatief laag woningtekort, maar ook hier staat het leven van steeds meer inwoners stil omdat zij geen passende woning kunnen vinden. Jongeren kunnen niet uitvliegen en een gezin beginnen; ouderen willen graag naar een woning die bij hun levensfase past; doorstromers slagen er niet meer in op de door hen gewenste plek een passende en voor hen betaalbare woning te vinden.

*De provincie Fryslân omarmt daarom de ambitie van het Rijk om de woningbouw te versnellen. Uit de inventarisatie en de reality check is gebleken dat in Fryslân – onder randvoorwaarden – 17.500 woningen kunnen worden bijgebouwd. Dat doet de provincie als middenbestuur in overleg met de Friese partners in De Friese Aanpak. Dit wordt vertaald in regionale woondeals.*

Het college van Gedeputeerde Staten van provincie Fryslân (hierna: College van GS) en de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening (hierna: Minister voor VRO) bevestigen dat ze gezamenlijk alle inspanningen zullen verrichten zodat de provincie Fryslân en de Friese gemeenten gezamenlijk zorg kunnen dragen voor voldoende betaalbare woningen voor de inwoners van Fryslân en iedereen die in Fryslân wil wonen. Hiertoe heeft de provincie Fryslân een provinciaal bod gedaan. (zie bijlage 1, 2 en 3)<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Bijlage 1 Indicatief aanbod Fryslân kenmerk 02000198 d.d. 31 mei 2022  
Bijlage 2 Rapport reality check woningbouw Fryslân kenmerk 02024325 d.d. 13 september 2022  
Bijlage 3 Rapportage 'Reality-check woningbouw in Fryslân' Companen d.d. 5 september 2022 kenmerk 3800.104

## Bestuurlijke afspraken woningbouw Fryslân 2022-2030

Friezen zijn de gelukkigste inwoners van Nederland en het provinciebestuur van Fryslân zet zich er voor in dat dat de komende jaren ook zo blijft. We zien dat welvaart van de Friezen niet altijd zit in materiële rijkdom. Integendeel: dat is de Friese paradox. Friezen zijn de gelukkigste inwoners van Nederland, ondanks dat het inkomen er lager ligt dan het landelijk gemiddelde. De rijkdom van de inwoners van Fryslân zit in andere waarden. Die waarden wil het provinciebestuur van Fryslân doorgeven aan de kinderen en de generaties daarna. Daarom zet het bestuur van de provincie Fryslân we in op brede welvaart.

Die welvaart staat onder druk. Dat heeft sterk te maken met de demografische ontwikkelingen. Fryslân kent een sterke vergrijzing. In Fryslân liggen sterke groei en afname van die groei, en op termijn krimp, dicht bij elkaar. Friezen maken zich zorgen over het behoud van hun waardevolle landschap en de vitaliteit van dorpen en steden.

In Fryslân is de druk op de woningmarkt merkbaar. Weliswaar heeft Fryslân kent een relatief laag woningtekort, maar ook hier staat het leven van steeds meer inwoners stil omdat zij geen passende woning kunnen vinden. Jongeren kunnen niet uitvliegen en een gezin beginnen; ouderen willen graag naar een woning die bij hun levensfase past; doorstromers slagen er niet meer in op de door hen gewenste plek een passende en voor hen betaalbare woning te vinden.

*De provincie Fryslân omarmt daarom de ambitie van het Rijk om de woningbouw te versnellen. Uit de inventarisatie en de reality check is gebleken dat in Fryslân – onder randvoorwaarden – 17.500 woningen kunnen worden bijgebouwd. Dat doet de provincie als middenbestuur in overleg met de Friese partners in De Friese Aanpak. Dit wordt vertaald in regionale woondeals.*

Het college van Gedeputeerde Staten van provincie Fryslân (hierna: College van GS) en de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening (hierna: Minister voor VRO) bevestigen dat ze gezamenlijk alle inspanningen zullen verrichten zodat de provincie Fryslân en de Friese gemeenten gezamenlijk zorg kunnen dragen voor voldoende betaalbare woningen voor de inwoners van Fryslân en iedereen die in Fryslân wil wonen. Hiertoe heeft de provincie Fryslân een provinciaal bod gedaan. (zie bijlage 1, 2 en 3)<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Bijlage 1 Indicatief aanbod Fryslân kenmerk 02000198 d.d. 31 mei 2022  
Bijlage 2 Rapport reality check woningbouw Fryslân kenmerk 02024325 d.d. 13 september 2022  
Bijlage 3 Rapportage 'Reality-check woningbouw in Fryslân' Companen d.d. 5 september 2022 kenmerk 3800.104

## 1. Woningbouwopgave: van landelijke naar provinciale opgave

- 1.1 We hebben een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer woningen bij te bouwen. Met het programma Woningbouw zet de minister voor VRO nationaal in op de bouw van in totaal 900.000 woningen tot en met 2030. Het streven is dat ten minste twee derde van deze nieuwbouwwoningen betaalbaar is. Voor die betaalbaarheidsdoelstelling is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen, 350.000 woningen in het middensegment (midden huur- en koopwoningen onder de 355.000 euro, waarvan 50.000 corporatiewoningen in de middenhuur.
- 1.2 Dubbele uitdaging in Fryslân: nieuwbouw en aanpak bestaande voorraad. Naast een opgave in de nieuwbouw is er ook een opgave in de bestaande woningvoorraad. Met name in de particuliere woningvoorraad zien we een grote uitdaging. Woningen moeten worden verduurzaamd en in sommige gebieden zal bij een afnemende vraag naar woningen een deel van het aanbod niet meer aantrekkelijk zijn. In de regionale woondeals worden hierover afspraken gemaakt.
- 1.3 Provinciaal bod nieuwbouw. College van GS heeft geïnventariseerd welke woningbouwplannen tot en met 2030 in Fryslân kunnen worden gerealiseerd. Dat heeft geresulteerd in onderstaande tabel met het voorbehoud dat aan een aantal randvoorwaarden moet worden voldaan. Met het provinciaal bod (zie bijlage 1, 2 en 3) draagt het college van GS bij aan realisatie van de nationale nieuwbouwopgave mits wordt voorzien in die randvoorwaarden. Het college van GS en de minister voor VRO zetten zich gezamenlijk in voor de realisatie van de kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave, zoals opgenomen in het provinciaal bod, inclusief de randvoorwaarden, en in onderstaande tabel. <sup>2,3</sup>

Aantallen provincie Fryslân									
Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit volgens inventarisatie 13-9-2022 (32%)	Betaalbaarheid <sup>4</sup> (64%)			Aantal woningen door woningcorporaties (25%)		
				Sociale huurwoningen (29%)	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koopwoningen (onder €355.000)	Sociale huurwoningen	Midden huurwoningen <sup>5</sup>	
2022	1.500	1.200	1.500	600	200	500	500	-	
2023	1.900	1.600	1.100	600	200	700	600	-	
2024	2.400	2.000	900	800	200	700	500	-	
2025	2.700	2.300	600	900	200	900	900	-	
2026	1.800	1.600	300	400	100	400	400	-	
2027	1.800	1.600	300	400	100	400	400	-	
2028	1.800	1.600	300	400	100	400	400	-	
2029	1.800	1.600	300	400	100	400	400	-	
2030	1.800	1.600	300	400	100	400	400	-	
<b>Totaal</b>	<b>17.500</b>	<b>15.100</b>	<b>5.600</b>	<b>5.000</b>	<b>1.300</b>	<b>4.900</b>	<b>4.500</b>	<b>-</b>	

<sup>2</sup> Het bod bevat minimaal: de totale bruto bouwproductie 2022-2030 en per jaar tot 2025. De minister voor VRO vraagt het zelfde voor de gegevens over de betaalbaarheidssegmentering (prijssegmentering en aantal corporatiewoningen).

<sup>3</sup> Voor een nadere duiding van de in de tabel opgenomen getallen verwijzen we naar de rapportage 'Reality check woningbouw in Fryslân' van Companen d.d. 5 september 2022.

<sup>4</sup> Ten aanzien van de betaalbaarheid verwijzen we ook naar de opmerkingen zoals gemaakt in de brief 'Indicatief aanbod Fryslân' d.d. 31 mei 2022.

<sup>5</sup> Het aandeel middenhuurwoningen bij corporaties is nog niet bekend. Dit wordt in de regionale woondeals verder uitgewerkt.

- 1.4 Het college van GS zet zich - in samenwerking met Rijk, gemeenten, corporaties, de bouwsector en andere relevante partijen op het gebied van wonen - in voor tijdige realisatie van de provinciale woningbouwopgave.
- 1.5 Realisatie van deze opgave is randvoorwaardelijk. De minister voor VRO zet zich in door (eventuele) verstrekking van financiële middelen en met wet- en regelgeving die gemeenten, provincies en Rijk nodig hebben voor de realisatie van de bouwopgave ook in relatie tot de kritische succesfactoren.

## **2 Voldoende (harde) plancapaciteit en tijdige vergunningverlening voor realisatie van de provinciale woningbouwopgave**

- 2.1 Voldoende plancapaciteit is cruciaal voor het bouwen van woningen. De primaire verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de gemeenten. Het college van GS zet zich er - samen met gemeenten in regionaal verband - voor in dat de optelsom van de gemeentelijke plancapaciteit voldoende is voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave.
- 2.2 Het college van GS stimuleert en faciliteert het versneld omzetten van zachte woningbouwplannen naar harde plannen door gemeenten, (onder andere) via afspraken in de regionale woondeals. Hierbij is specifieke aandacht voor het opharden van woningbouwplannen tot en met 2024.
- 2.3 De minister voor VRO spant zich in om gemeenten en provincie te voorzien van voldoende financiële middelen om voldoende capaciteit in te kunnen huren om omgevingsplannen te kunnen maken, beoordelen en vast te laten stellen.
- 2.4 Om het woningtekort in te lopen, moet landelijk worden toegewerkt naar de bouw van 100.000 woningen per jaar in 2024. Een sterkere focus op realisatie van harde plannen is nodig voor deze versnelling van de woningbouw. Het college van GS voert daartoe frequent overleg met gemeenten over tijdige vergunningverlening voor de bouw van woningen en stuurt samen met de gemeenten op verhoging van de jaarlijkse woningbouwproductie om daarmee versneld het woningtekort in te lopen.

## **3 Toewerken naar meer balans in de woningvoorraad**

- 3.1 Het college van GS draagt bij aan het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad in de provincie en een evenwichtige verdeling van de opgave tussen gemeenten. Deze evenwichtige verdeling is gericht op het streven naar voldoende sociale huurwoningen in de bestaande voorraad zowel in regionaal verband als per gemeente. Dit streven is opgenomen in het nationale beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen'. Het college van GS doet dit door waar nodig te sturen op voldoende plancapaciteit voor de bouw van de sociale huurwoningen in regionaal verband en in gemeenten die nu een sociale huurvoorraad hebben die onder de 30% van de totale gemeentelijke woonvoorraad ligt. De minister voor VRO zal in de in voorbereiding zijnde Wet versterking regie op de Volkshuisvesting zorgen voor versterking van het instrumentarium dat hiervoor nodig is voor gemeenten, provincies en Rijk.
- 3.2 Het college van GS zal samen met de Friese gemeenten in kaart brengen wat de werkelijke behoefte aan corporatiewoningen is en hoe tot een eerlijke verdeling van de vraag over de gemeenten kan worden gekomen.

## **4 Woningbouw voor ouderen**

- 4.1 Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Door de vergrijzing zijn er over twintig jaar naar schatting 1,6 miljoen 80+ers, dat is twee keer zoveel als op dit moment. Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen. Het huidige beeld is dat er op landelijk niveau een behoefte is aan 170.000 nultredenwoningen en 80.000 geclusterde woningen.

- 4.2 Het college van GS onderzoekt samen met de gemeenten de daadwerkelijk behoefte aan woningen en woonvormen voor ouderen, waar deze moeten komen en in welke prijsklassen. Het college van GS zet zich samen met de gemeenten in voor voldoende plancapaciteit van de gemeenten voor de realisatie van de benodigde nul treden woningen en geclusterde woningen.

## **5 Doorvertaling van de afspraken in de regionale woondeals**

- 5.1 Het college van GS zet zich in om de voorliggende bestuurlijke afspraken in januari 2023 samen met de gemeenten uit te werken naar zes regionale woondeals.
- 5.2 We werken hierbij samen in de al bestaande regio's Noordoost, Noordwest, Zuidwest en Zuidoost, met de gemeente Leeuwarden en we sluiten aan bij het samenwerkingsverband van de Friese Waddengemeenten.
- 5.3 De kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave per regio, die wordt vastgelegd in de regionale woondeals, telt op tot de in het provinciaal bod opgenomen provinciale woningbouwopgave. De betrokken gemeenten, de provincie en de minister voor VRO ondertekenen de regionale woondeals.
- 5.4 In de woondeals leggen het college van GS en de gemeenten -in regionaal verband- de concrete locaties en afspraken over de uitvoering van de woningbouw vast. Focus ligt hierbij op realisatie en versnelling van bestaande plannen. In de woondeals maken partijen aanvullend afspraken over betaalbaarheid, woningen voor ouderen, bouwen voor aandachtsgroepen, transformatie, tijdelijke woningen, de herstructuringsopgave, ruimtelijke ordeningsaspecten, studentenhuysvesting, verpleegzorgplekken, de doorvertaling naar woonzorgvisies en andere onderwerpen die in het kader van de Volkshuisvesting van belang zijn. Ook maken partijen afspraken die bijdragen aan het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad.
- 5.5 Onderstaande kritische succesfactoren worden bij de uitwerking in de regionale woondeals (zie 5.4) vertaald naar de regio-specifieke situatie waarover het college van GS en de minister voor VRO in de woondeals wederkerige afspraken zullen maken met gemeenten in regioverband. Partijen maken hierbij afspraken over zowel de Rijksbijdrage als de bijdrage vanuit de provincie.

## **6 Kritische succesfactoren en ondersteuning**

- 6.1 Realisatie van de woningbouwopgave is complex, met invloed en afhankelijkheid van veel direct en indirect betrokken (markt)partijen en externe factoren waaronder prijsontwikkelingen, de beschikbaarheid van locaties en bouwmaterialen en bouw personeel, energie en tijdige beschikbaarheid van energie-infrastructuur, voldoende (ambtelijke) capaciteit, investeringscapaciteit van woningcorporaties, milieuvraagstukken, economische ontwikkelingen, de aanpak van stikstofproblemen, de invoering van de Omgevingswet, ontwikkeling van de rente, voldoende vraag uit de markt en het gebruik van de schaarse ruimte voor andere maatschappelijke doelen.
- 6.2 Het college van GS constateert dat het realiseren van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave zoals beschreven in paragraaf 1.1 alleen mogelijk is wanneer de Rijksoverheid tegemoet komt aan de randvoorwaarden. De randvoorwaarden staan nader beschreven in de brieven van het college van GS van 31 mei 2022 (Indicatieve bod) en van 13 september 2022 (Rapportage reality check). Over de volgende randvoorwaarden wil het college van GS afspraken maken in de regionale woondeals:
1. De Friese Aanpak: gemeenten zijn de lokale regisseurs op het gebied van woningbouw en gelijkwaardig partners in het proces van het maken van regionale woondeals. We hanteren hierbij de uitgangspunten van De Friese aanpak.
  2. Financiële ondersteuning bij onrendabele woningbouwprojecten – ook bij kleinschalige projecten die passen bij aard en schaal van Fryslân en de dynamiek van projecten op het platteland

3. Perspectief op middelen voor de aanpak van de bestaande woningvoorraad – zowel verduurzaming als herstructurering, waar er ook kansen voor projecten in plattelandsgemeenten en kleinere gemeenten
4. Voldoende financiële middelen voor gemeenten en provincie om capaciteit en expertise op regionaal en lokaal niveau te organiseren
5. Oplossen knelpunt energiecongestie: gerealiseerde woningen moeten wel tijdig kunnen worden aangesloten op het elektriciteitsnetwerk.
6. Onzekerheid omtrent invoering Omgevingswet moet worden weggenomen.
7. Onzekerheid omtrent aanpak stikstofproblematiek moet worden weggenomen
8. Andere ruimtelijke pakketten moeten voldoende ruimte bieden voor woningbouw
9. Voldoende aandacht voor de specifieke situatie op de Waddeneilanden en het hanteren van de Waddentoets
10. Voldoende financiële ruimte voor de Friese woningcorporaties

## 7 Samenwerking en sturing: governance

- 7.1 Een intensievere samenwerking, actieve sturing en monitoring van de uitvoering is noodzakelijk voor de realisatie van de voorliggende bestuurlijke afspraken. Het college van GS en de minister voor VRO maken daarom – naast de afspraken over de woningbouwopgave - ook afspraken over een gezamenlijk overleg, over het gezamenlijk volgen van de voortgang via monitoring en rapportage. Ook maken we afspraken over hoe we belemmeringen oplossen en besluiten nemen als de voortgang stopt.
- 7.2 Eén overheid: Gemeenten, provincies, waterschappen en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regie op de woningbouw en het realiseren van de woningbouwopgave. Alle overheidslagen dragen bij aan de woningbouwopgave vanuit hun specifieke rol in aansluiting op het huis van Thorbecke, en wet- en regelgeving zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet Ruimtelijke Ordening en de Omgevingswet. In aansluiting daarop herbevestigen we het volgende:
  - Het **College van B&W** is als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving. In aansluiting daarop zetten de gemeenten zich in voor voldoende bouwlocaties in ruimtelijke plannen voor de realisatie van de woningbouwafspraken uit de regionale woondeals. Met inzet van de wettelijke instrumenten zorgen gemeenten voor de benodigde (harde) plancapaciteit in de verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening van omgevingsvergunningen.
  - Het **Dagelijks Bestuur van het waterschap** is verantwoordelijk voor een doelmatig waterbeheer. In het Omgevingsplan houdt de gemeenteraad rekening met het waterbelang met het oog op behoud van waterkwaliteit en het voorkomen van wateroverlast, droogte en overstromingen om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locatie, onder meer woningbouwlocaties. Daarbij geldt onder meer het uitgangspunt van "water en bodem sturend". De concrete uitwerking daarvan vindt plaats in het programma water en bodem sturend.
  - De Provinciale Omgevingsvisie, omgevingsverordening en programma<sup>6</sup> vormen het bovenliggende beleidskader en bevat de regels en voorwaarden voor de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid is het college **van Gedeputeerde Staten van de provincie** verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie van de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. Het college **van Gedeputeerde Staten van de provincie** stuurt actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering, waarbij het kwalitatieve in deze afspraken voor nu vooral de betaalbaarheid betreft. Doel is het toewerken naar meer balans in de

<sup>6</sup> Omgevingsvisie Fryslân 2020 'De Romte Diele'



woningvoorraad, met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op provinciaal niveau, regionaal niveau en lokaal niveau. Daarbij wordt rekening gehouden met gemeenten waarbij toegroeien naar 30% evident niet logisch of haalbaar is.

Provincies bevorderen door actieve sturing deze evenwichtige verdeling tussen en in de woondealregio's. Eventueel extra noodzakelijk juridisch instrumentarium zal onderdeel uitmaken van de wet regie volkshuisvesting.

- **De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening** is verantwoordelijk voor de realisatie van de nationale opgave en stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor de medeoverheden om de woningbouwopgave te realiseren en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van (financiële) middelen. De minister stuurt actief op de realisatie van de nationale opgave door intensief en periodiek overleg met medeoverheden en monitoring van de woningbouw. Daarnaast coördineert de minister de opgaven die samenhangen met de woningbouw met de medeoverheden en andere departementen. Zo nodig hakt de minister voor VRO samen met collega-bewindspersonen knopen door.

- 7.3 Het college van GS en de minister voor VRO werken samen vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid en zetten gezamenlijk en gecoördineerd hun instrumenten en middelen in om de overeengekomen opgave te realiseren.

#### **A. Monitoring en intensivering overleg over realisatie van de woningbouwopgave**

- 7.4 De voortgang ten aanzien van de wederkerige bestuurlijke afspraken wordt gemonitord met de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw. Daarover is bestuurlijk afgesproken dat het doel van de monitor is enerzijds het voorzien van de (semi)overheden in informatie over plancapaciteit (woningbouwplannen), de voortgang van de woningbouw en opgeleverde (gerealiseerde) woningen. Anderzijds draagt de monitor bij aan inzicht in eventuele knelpunten en in informatie in verband met voor de woningbouw noodzakelijke opgaven ten einde deze te kunnen oplossen. Voor de monitoring is het relevant dat er overeenstemming is over de te gebruiken definities en dat (eenduidige en betrouwbare) data beschikbaar zijn voor relevante indicatoren (onder andere gerealiseerde sociale woningen). Het Ministerie BZK zet zich hiervoor in, in afstemming met provincies en gemeenten.
- 7.5 Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van de voorliggende bestuurlijke afspraken vindt er regulier overleg plaats tussen vertegenwoordigers van het Ministerie van BZK en de provincie.
- 7.6 De frequentie van het regulier overleg over de voortgang van de woningbouw op ambtelijk niveau tussen accounthouders vanuit het Ministerie van BZK en provincie wordt nader bepaald in overleg met provincie en gemeenten. Bij een aantal woondealregio's met een zeer complexe opgave geldt dat er een regulier overleg op ambtelijk niveau is tussen het Ministerie van BZK, de provincie en afgevaardigden vanuit de woondealregio. Een overleg tussen de directeur Woningbouw en directeuren en/of opgavemanagers van provincie vindt vier keer per jaar plaats. Afgevaardigden uit de woondealregio's waar het Ministerie van BZK op ambtelijk niveau aan tafel zit, sluiten aan bij dit provinciale overleg. Er vindt twee keer per jaar een bestuurlijk overleg plaats tussen de minister voor VRO en een afvaardiging van het college van GS.
- 7.7 De afspraken worden jaarlijks herijkt. Daarbij worden de nieuwste prognose van de woningbouwbehoefte tot en met 2030 betrokken. Deze wordt eveneens jaarlijks bijgewerkt. De richtinggevende doelstelling voor de woningbouwproductie per jaar tot en met 2030 wordt bijgewerkt op basis van deze prognose, de gerealiseerde bouwproductie en ontwikkeling van de woningvoorraad. In 2023 wordt de herijking gepland na het beschikbaar komen van de volgende prognose van de woningbouwbehoefte en het provinciaal ruimtelijk arrangement, waarbij in de herijking ook randvoorwaarden zoals water en bodem, stikstof, geluid aan bod kunnen komen. Daarnaast wordt in 2023 eenmalig een tussenbalans opgemaakt ten aanzien van het provinciale aandeel in de nationale opgave na het afsloten van de woondeals. Waar nodig wordt deze tussenbalans bestuurlijk besproken.

- 7.8 Vanuit de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en tafels als de landelijke versnellingstafel agenderen partijen waar nodig eventuele knelpunten in ambtelijke, directeuren en bestuurlijke overleggen.

## **B. Belemmeringen oplossen en besluiten nemen**

- 7.9 Doel is door monitoring en intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering. Hierdoor signaleren we vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw en de uitvoering van de bestuurlijke afspraken stopt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stopt, stellen we gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (fact finding). Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Hierbij kan ondersteuning worden ingeschakeld van de landelijke versnellingstafel, verstedelijkingstafel, tafels van andere ministeries of via onder andere de taskforce nieuwbouw woningcorporaties of expertteams. Uitgangspunt is dus: 'los het op, of schaal het op'. Hierbij kunnen bestuurlijke of in het uiterste geval juridische interventies nodig zijn. Bestuurlijk overleg blijft het uitgangspunt. Juridische interventie vindt plaats door de naastgelegen overheid in aansluiting bij het huis van Thorbecke.
- 7.10 Via de woondeals kunnen alle partijen die in de keten zijn betrokken bij de woningbouw - zoals marktpartijen, corporaties, zorgkantoren - hun knelpunten agenderen. Dit kan ook via andere tafels zoals de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en de landelijke versnellingstafel.

## **Handtekeningen**

Den Haag, 13 oktober 2022

Namens het College van  
Gedeputeerde Staten van provincie Fryslân,  
gedeputeerde Klaas Fokkinga

De Minister voor  
Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening  
Hugo de Jonge

---

Bijlage 1: Indicatief aanbod Fryslân kenmerk 02000198 d.d. 31 mei 2022

Bijlage 2: Rapport reality check woningbouw Fryslân kenmerk 02024325 d.d. 13 september 2022

Bijlage 3: Rapportage 'Reality-check woningbouw in Fryslân' Companen kenmerk 3800.104 d.d. 5 september 2022



# Regionale woondeal 2022-2030

Regio Noordwest Fryslân



provinsje fryslân  
provincie fryslân



Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

# Inhoud regionale woondeal

Vooraf	3	Bijlage 1: Proces totstandkoming Regionale Woondeals	25
Overwegingen	4	Bijlage 2: Woningbouwafspraken per regio	29
Rollen en verantwoordelijkheden	6	Bijlage 3: Sleutelprojecten	31
1. Woningbouwopgave: van provinciale naar regionale opgave	7	Bijlage 4: Generieke ondersteuning woningbouw	32
2. Locaties en ondersteuning	9	Bijlage 5: Definities	33
3. Versnellingsafspraken	12	Bijlage 6: Provinciale woningbouwafspraken 2022-2030 Fryslân	34
4. Betaalbaarheid	14		
5. Agenda voor 2023 en verder	16		
6. Samenwerking en sturing	20		
7. Randvoorwaarden en ondersteuning	22		
Tekenblad	24		

## Partijen:

De gemeente Harlingen en gemeente Waadhoeke. Hierna te noemen 'de gemeenten'.

Provincie Fryslân. Hierna te noemen 'de provincie'.

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Hierna te noemen 'de minister voor VRO'.

## Vooraf

Deze woondeal is tot stand gekomen in de periode oktober 2022 tot en met maart 2023. Naast bovengenoemde partijen is er in aanloop naar deze woondeal gesproken met diverse andere betrokkenen. Voor het proces en de betrokkenen verwijzen we naar bijlage 1.

Vele dorpen en wijken maken één unieke regio

De regio Noordwest Fryslân bestaat uit de steden Franeker en Harlingen, meer dan veertig dorpen en meerdere buurtschappen. Dit leidt tot een rijke schakering aan wijken en dorpen.

Dat betekent dat het woningbouwprogramma naast een aantal grotere ontwikkelingen in de grote kernen voor een groot deel de optelsom is van kleine ontwikkelingen in kleinere kernen.

In de regio Noordwest Fryslân kent iedere kern zijn eigen dynamiek. Plannen met oog voor de lokale opgaven en met ruimte voor maatwerk leveren het gewenste resultaat voor de volkshuisvestelijke doelen op. In de kernen zijn woningbouwvolumes vaak zo klein dat je binnen projecten en dorpen niet generiek kunt werken aan betaalbaarheid, woningen voor ouderen en/of corporatiewoningen. Daarom wordt per locatie gezorgd voor maatwerk. Hierbij is telkens oog voor het grotere geheel.

# Overwegingen

## I.

Om het woningtekort terug te dringen en een gezond evenwicht te bereiken heeft het Rijk in maart 2022, binnen de Nationale woon en bouwagenda, het programma Woningbouw vastgesteld. Met dit programma wordt landelijk ingezet op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Daarbij is het streven dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Gemeenten, provincies en Rijk maken afspraken over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen.

## II.

In juni 2022 zijn in de Nationale Prestatieafspraken met Aedes, VNG en Woonbond door het Rijk onder meer afspraken gemaakt over de beschikbaarheid van voldoende woningen en verduurzaming, leefbaarheid en betaalbaarheid van woningen. Met de corporatiesector is opgenomen dat corporaties nationaal verantwoordelijk zijn voor de bouw van 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 midden-huur woningen.

## III.

Het Rijk streeft naar 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad en heeft hierover in de Nationale Prestatieafspraken afspraken gemaakt met Aedes, VNG en Woonbond. Hierin is opgenomen dat de woningcorporaties in gemeenten met minder dan 30% sociale huur in de bestaande woningvoorraad extra moeten bijdragen aan dit streven door in de meerjarenplanning een hoger streefpercentage sociale huurwoningen op te nemen dan zij nu in de voorraad hebben.

## IV.

Met provincie Fryslân zijn op 13 oktober 2022 woningbouwafspraken gemaakt over het provinciale aandeel in de Nationale opgaven. Deze afspraken staan in bijlage 2. In deze woondeal wordt een regionale doorvertaling naar gemeenten van deze afspraken tussen Rijk en provincie gemaakt.

## V.

Met deze woondeal worden de krachten van de verschillende overheidslagen gebundeld. Partijen zetten zich in om de woningbouw in de regio te versnellen. Hiertoe leggen het Rijk, de provincie en de regio (gemeenten) hun wederzijdse inspanningen vast en erkennen zij wederzijds de in deze woondeal opgenomen kwantitatieve en kwalitatieve opgaven. De woondeal is het startpunt van een langjarig (tot en met 2030) partnerschap tussen gemeenten, provincie en Rijk. We werken hierbij samen met woningcorporaties, huurdersorganisaties, marktpartijen en andere maatschappelijke partners.

## VI.

De afspraken uit deze regionale woondeal passen binnen de gemeentelijke woonvisies en lokale prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties.

## VII.

In regionaal verband zijn door de provincie met de gemeenten woningbouwafspraken gemaakt. Deze afspraken worden gerespecteerd tenzij partijen in deze regionale woondeal afspreken hiervan af te wijken.

## VIII.

Woningbouw op het platteland kent een andere dynamiek dan nieuwbouw in grootschalige plannen in stedelijke zones. De Friese gemeenten en de provincie willen ook graag in de dorpen, naar aard en schaal, nieuwe woningen toevoegen. Dergelijke projecten zijn vaak van kleine schaal, dynamisch en afhankelijk van lokale initiatieven en lokaal draagvlak. Daarmee zijn ze moeilijk planmatig te programmeren en financieel moeilijker te realiseren. Ze leveren echter wel een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid.

## IX.

De langere horizon van deze afspraken (tot en met 2030) vereist realisme en aanpassingsvermogen als de omstandigheden wijzigen. De bouw van woningen is complex, duurt lang en is afhankelijk van vele factoren. Samen spannen wij ons er voor in om de opgave te realiseren. Bestaande plannen worden zo snel mogelijk in uitvoering gebracht. Bij nieuwe plannen gaan we sturen op betaalbaarheid, voldoende corporatiewoningen en woningen voor ouderen, passend bij de aard en schaal van onze regio's en de lokaal aanwezige behoefte. Rijk, provincie en gemeenten bespreken periodiek de voortgang van de realisatie van de woningbouw en ondernemen in een vroegtijdig stadium actie als de voortgang daartoe aanleiding geeft.

## X.

Het Rijk heeft wijziging van de wetgeving in voorbereiding. Op het moment van ondertekening van deze regionale woondeal is het voor partijen nog niet duidelijk hoe de Omgevingswet, Woningwet, Huisvestingswet en mogelijk andere relevante wetgeving zullen worden aangepast en wat daarvan de effecten zijn op deze woondeal.





# Rollen en verantwoordelijkheden

Partijen en hun bestuursorganen onderkennen dat zij een eigen, een gedeelde en een gezamenlijke verantwoordelijkheid hebben bij het realiseren van de woningbouwopgave. Partijen nemen zich voor en spreken met elkaar af dat zij naar beste kunnen alle redelijkerwijs te verwachten inspanningen leveren om de woningbouwopgave te realiseren, mits aan de voorwaarden wordt voldaan zoals aangegeven in hoofdstuk 7. Partijen streven ernaar zoveel mogelijk te handelen als één overheid, uiteraard met behoud en respect voor ieders (wettelijke) verantwoordelijkheden, taken en bevoegdheden en belangen.

- **Het gemeentebestuur** is als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving, de ruimtelijke ordening en de beleidsmatige borging hiervan. Het is dus primair aan gemeenten om voldoende passende bouwlocaties te identificeren en om zich in te spannen voor de benodigde (harde) plan-capaciteit in de verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening van de benodigde omgevingsvergunningen.
- **Het provinciebestuur** is verantwoordelijk voor de (gebiedsgerichte) coördinatie en de (ruimtelijke) doorvertaling van de woningbouwopgave op

provinciaal niveau. Het provinciebestuur draagt er zorg voor dat de Provinciale Omgevingsvisie, de omgevingsverordening en provinciale programma's en beleidskaders de woningbouwopgave mogelijk maken en, waar nodig, faciliteren. De provincie is actief in gesprek met gemeenten, en stuurt actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering (met name voldoende betaalbare woningen).

- **De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening** is verantwoordelijk voor de realisatie van de nationale opgave en stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor de medeoverheden om de woningbouwopgave te realiseren en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van (financiële) middelen. De minister stuurt actief op de realisatie van de nationale opgave door intensief en periodiek overleg met provincie en gemeenten en monitoring van de woningbouw. Daarnaast coördineert de minister de opgaven die samenhangen met de woningbouw met de medeoverheden en andere departementen. De minister spant zich in voor voldoende middelen voor de aan substantiële woningbouwprojecten gerelateerde mobiliteitsopgave.



# 1. Woningbouwopgave: van provinciale naar regionale opgave

## 1.1

We hebben een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en sneller en meer woningen bij te bouwen. In heel Nederland zijn tot en met 2030 in totaal 900.000 nieuwe woningen nodig. 17.500 van deze nieuwe woningen moeten worden gerealiseerd in provincie Fryslân.

## 1.2

De gemeenten in de regio Noordwest Fryslân zetten zich gezamenlijk in voor de realisatie van circa 1100 woningen. Elke gemeente neemt een haalbaar en passend deel van de regionale opgave. We maken daarom afspraken over de opgave per gemeente (zie bijlage 2).

## 1.3

De gemeenten zetten zich in voor voldoende plan-capaciteit voor de realisatie van de met de provincie en Rijk afgesproken woningbouwopgave in de regio. Gemeenten zetten zich ervoor in er voor dat 'zachte' woningbouwplannen tijdig worden omgezet in 'harde' plannen met daarbij specifieke aandacht voor het opharden van de plannen tot en met 2024. We prioriteren hierbij de plannen die het meest kansrijk zijn. We bespreken met de betrokken partijen wat er nodig is om de plannen ook daadwerkelijk door te laten gaan.

## 1.4

Gemeenten en provincie inventariseren gezamenlijk welke inzet nodig is om dit proces te versnellen en eventuele knelpunten weg te nemen. Indien nodig faciliteren provincie en het Rijk door inzet van menskracht en/of financiële middelen.

## 1.5

De minister voor VRO ondersteunt in het opstellen, uitvoeren en actualiseren van de regionale woondeal middels een specifieke uitkering. Dit bedrag kan onder meer gebruikt worden voor de inhuur van capaciteit om de gemeenten en provincies te ondersteunen bij het opstellen en uitvoeren van de woondeals. Deze specifieke uitkering wordt uitgekeerd via de provincies. De provincie is verantwoordelijk voor de verdeling van dit geld over de verschillende woondealregio's.

## 1.6

De minister voor VRO zet zich in voor een verdeling van deze specifieke uitkering die aansluit bij de werkelijk benodigde inzet van deze middelen bij de gemeenten<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> De uitkering is nu op basis van het aantal te realiseren woningen. Dit levert in Fryslân, met veel gemeenten en weinig woningen echter een te laag bedrag op om voor de gemeenten effectieve ondersteuning te kunnen bieden.

### 1.7

De minister voor VRO zet zich in voor het wegnemen van knelpunten zoals op het gebied van stikstof, andere ruimtelijke ontwikkelingen, invoering van de Omgevingswet, congestie op het energienet, financiering van onrendabele toppen en de bovenwijkse voorzieningen en ontsluiting, wachttijden bij de gerechtelijke macht enzovoort.

## Regio specifieke afspraken

### 1.8

Partijen willen maatwerk leveren in de kleinere kernen, waarbij wordt gekeken naar de specifieke volkshuisvestelijke opgaven. Hierbij moet de huidige vraag aansluiten bij de toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve vraag. De provincie, gemeenten en het Rijk stimuleren de inzet van methodieken waarbij initiatieven van onder op worden gesteund. Hierbij kan onder andere de systematiek van de Dorpsontwikkelingsmaatschappij (DOM) of soortgelijke aanpak kan worden ingezet.

### 1.9

Door de maatwerkbenadering kan worden toegevoegd naar aard en schaal per kern. Stelregel hierbij is: inbreiding voor uitbreiding. Vanwege de kwaliteit van de buitenruimte, waarbij aspecten als kwaliteitsgroen, hittestress bestendigheid, wateropvang, ontstening en vergroening een rol spelen is bouwen binnen bestaand bebouwd gebied niet altijd mogelijk of niet de beste keuze. In deze gevallen wordt door de betrokken overheden maatwerk toegepast ten aanzien van naar aard en schaal toevoegen buiten bestaand bebouwd gebied.



## 2. Locaties en ondersteuning

### 2.1

De bouwlocaties in bijlage 3 zijn aangewezen als sleutelprojecten in de regio en noodzakelijk voor realisatie van de regionale opgave. Eventuele knelpunten voor de realisatie van deze locaties zijn in tabel 3 opgenomen. We blijven via de woondealtafel met elkaar het continue gesprek voeren om gesignaleerde knelpunten ten behoeve van de realisatie aan te pakken.

### 2.2

In diverse kernen en wijken worden kleinschalige projecten gerealiseerd. Deze woningen dragen bij aan de lokale behoefte van deze kernen, passend naar de aard en schaal van Fryslân.

### 2.3

Door partijen wordt samen met de provincies Groningen, Drenthe en Flevoland gewerkt aan een MIRT onderzoek naar verbetering van het bestaande spoor en de realisatie van de Lelylijn. Significante demografische effecten bij de nieuwe knooppunten en de regio worden pas na 2030 verwacht. Onderdeel

van het onderzoek dat nu wordt uitgevoerd is het in kaart brengen van de mogelijke toename van de vraag naar woningen bij de knooppunten in de regio en het opstellen van een verstedelijkingstrategie. Als de uitkomsten daar aanleiding voor geven worden ze verwerkt in de herijking van deze woondeal.

### 2.4

Niet van toepassing.

## Ondersteuning

### Woningbouwimpuls

Met de woningbouwimpuls kunnen gemeenten afzonderlijk of samen middelen aanvragen voor het dekken van een aantoonbaar publiek tekort. De 5e tranche van deze Rijksregeling is op 15 februari 2023 opengesteld.

De regeling zoals die nu geldt is niet toegankelijk voor gemeenten waar vooral veel kleine projecten met kleine aantallen worden gerealiseerd. Doordat deze projecten een andere dynamiek kennen

dan grote projecten kan niet worden voldaan aan de eisen die in de regeling worden gesteld. Er is behoefte aan meer maatwerk en flexibiliteit.

### 2.5

In de eerste drie tranches van de woningbouwimpuls zijn geen middelen toegekend aan de gemeenten in de regio Noordwest Fryslân.

### 2.6

In de vierde tranche woningbouwimpuls hebben de gemeenten in de regio Noordwest Fryslân geen middelen ontvangen.

### 2.7

De gemeente Waadhoeke is voornemens om een aanvraag te doen voor het Volkshuisvestingsfonds 2e tranche.

## 2.8

De gemeenten in Fryslân kunnen niet zelfstandig voldoen aan de eis van minimaal 200 of 500 woningen voor een aanvraag voor hun projecten in de kleinere kernen. Daarom spannen de gemeenten zich in om voor de kleinere projecten met een gezamenlijke aanvraag te komen.

**2.8.1** De gemeenten spannen zich in om met een gemeenschappelijke gebundelde aanvraag in de dorpen te komen.

**2.8.2** De provincie en de minister voor VRO spannen zich in om de gemeenten te ondersteunen en te ontzorgen bij deze aanvraag zodat de aanvraag voldoet aan alle eisen die worden gesteld in de regeling.

**2.8.3** De minister voor VRO zorgt er voor, de ervaringen uit de 5e tranche meenemend, dat de regeling voor de 6e tranche nog beter passend wordt gemaakt voor een gezamenlijke gebundelde aanvraag.

**2.8.4** De Minister voor VRO verkent daarnaast hoe de beschikbare middelen vanuit de Woningbouwimpuls zo effectief mogelijk kunnen worden ingezet gelet op de regionale omstandigheden. De Minister voor VRO zal in gezamenlijkheid met gemeenten, provincie en marktpartijen duidelijkheid geven over

de verdere inzet van de resterende middelen voor de Woningbouwimpuls. De Minister voor VRO betreft daarbij expliciet ook de mogelijkheden voor regio's voor financiële ondersteuning van kleinere projecten.

## Mobiliteitsfonds

### 2.9

Het mobiliteitsfonds is bedoeld om onrendabele investeringen voor bovenwijkse ontsluiting te subsidiëren. De gemeente Harlingen heeft een bijdrage ontvangen voor het project op het Spaansenterrein waar ca 260 woningen worden gerealiseerd.

## Flexpoolmiddelen

### 2.10

Gemeenten en provincies zetten zich in om de beschikbare ambtelijke capaciteit en expertise zo efficiënt mogelijk in te zetten. Bijvoorbeeld door op regionaal niveau experts in te huren waar meerdere gemeenten gebruik van kunnen maken. De provincie en de minister voor VRO stellen hiervoor

in de periode 2022-2024 in totaal respectievelijk € 350.800 en € 701.618 beschikbaar vanuit de flexpoolmiddelen. De provincie en regio maken een plan voor de besteding van de middelen op basis van de knelpunteninventarisatie. De gemeenten in de regio dragen zorg voor een eigen bijdrage naar rato van de inzet in de regio.

### 2.11

Voor de uitvoering van de woondeals is bij de gemeenten en provincie extra inzet nodig waarvoor nu onvoldoende formatie beschikbaar is. Omdat er sprake is van langjarige inzet vragen de gemeenten en provincie om structurele middelen. De minister voor VRO laat in 2023 een impactanalyse uitvoeren om inzichtelijk te maken welke capaciteit er nodig is bij gemeenten en provincie om de woondeals uit te voeren.

### 2.12

De minister voor VRO spant zich in voor voldoende meerjarige middelen voor capaciteit bij gemeenten en provincie voor het uitvoeren van deze woondeal tot en met 2030. In 2023 ondersteunt de minister voor VRO de provincie en gemeenten in de uitvoering van de regionale woondeals met

middelen voor capaciteit. Om de provincie en de gemeenten te ondersteunen bij het realiseren van nieuwbouw kunnen de expertteams, de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties en de Taskforce versnellen tijdelijke huisvesting worden ingezet. Het Rijk zorgt dat de expertteams laagdrempelig en op korte termijn beschikbaar zijn. Ook kunnen ambtenaren vanuit het ministerie van BZK (op korte termijn) ondersteuning bieden aan de provincie en gemeenten.

## 2.13

Naast de locatie specifieke ondersteuning, ondersteunen Rijk en provincie ook via generieke (financiële) regelingen. Een overzicht van deze regelingen is opgenomen in bijlage 4. Rijk en provincie informeren gemeenten wanneer er nieuwe regelingen opengesteld worden en dienen als eerste vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden.

## Regio specifieke afspraken

Niet van toepassing.



## 3. Versnellingsafspraken

### 3.1

Vanwege de grote urgentie van de opgave is het nodig dat woningen versneld worden gerealiseerd. Het is daarom cruciaal dat er wordt gewerkt aan het sneller, slimmer en efficiënter inrichten van de processen en procedures die bij de realisatie van woningbouw van toepassing zijn. Hierbij bezien we het gehele proces van grondbezit en zelfrealisatierecht tot en met een goed participatieproces en de bezwaarprocedure. De volgende aanbevelingen – voor zover nodig – worden (regionaal) gezamenlijk opgepakt:

- Versterking van de samenwerking tussen provincie en gemeenten bij het zo efficiënt mogelijk inzetten van de beschikbare ambtelijke capaciteit en expertise. Bijvoorbeeld door het inzetten van een regionaal versnellingssteam.
- Actueel houden van ruimtelijke beleidskaders en beleid rondom participatie en ruimtelijke plannen ten behoeve van een transparant en zorgvuldig proces.

### 3.2

In de realisatie van de versnellingsopgave kunnen gemeenten minder kansrijke projecten vervangen door meer kansrijke projecten. Voorwaarde is dat de aantallen telkens ten minste optellen tot de totalen van de gemeentelijke aantallen en/of de afgesproken regionale aantallen. Daarnaast bekijken gemeenten welke projecten versneld gerealiseerd kunnen worden of in de planning naar voren kunnen worden gehaald.

### 3.3

De gemeenten programmeren adaptief: naast of in de plaats van (een deel van de) bestaande projecten op de gemeentelijke planlijst zal de gemeente tussentijds met nieuwe initiatieven aan de slag te gaan. In de totale optelling, die hoger kan uitvallen, blijven de richtpercentages voor doelgroepen en betaalbaarheid leidend. In de jaarlijkse evaluatie en herijking wordt bekeken welke plannen zijn toegevoegd en welke plannen komen te vervallen of worden getemporeerd.

### 3.4

De gemeenten in de regio Noordwest Fryslân programmeren adaptief. Partijen maken in 2023 afspraken over de planningsmethodiek inclusief programmeringsruimte die de grootste bijdrage levert aan de in deze woondeal opgenomen doelstellingen. De provincie en de gemeenten onderzoeken of er knelpunten zitten in de Verordening Romte Fryslân en op welke wijze deze kunnen worden opgelost voor de periode tot 1 januari 2024. Ook onderzoeken ze welke aanpassingen nodig zijn in de Omgevingsverordening die op 1 januari 2024 van kracht wordt. Daarbij moeten kansen en mogelijkheden voor versnelling, betaalbaarheid en andere volkshuisvestelijke doelen mee worden genomen. Gedeputeerde Staten leggen zo nodig een voorstel voor wijziging van de Omgevingsverordening voor aan Provinciale Staten. Procesafspraken over de samenwerking worden hierop aangepast.

### 3.5

Provincie en gemeenten brengen in regionaal verband in kaart wat mogelijke knelpunten voor woningbouwrealisatie zijn en maken afspraken over de inzet om deze knelpunten weg te nemen. Hiervoor worden de flexpoolmiddelen ingezet. Daarnaast worden afspraken gemaakt over de wijze waarop provincie en gemeenten zullen samenwerken om belemmeringen weg te nemen en knelpunten op te lossen. Het Rijk zet zich in om knelpunten op te lossen zoals benoemd in hoofdstuk 7 van deze afspraken.

### 3.6

Om de woningbouwproductie te versnellen en de gemeentelijke woningbouwopgave te realiseren, is samenwerking met alle partijen in de volkshuisvesting essentieel, met besef van ieders rol en verantwoordelijkheid. De woningcorporatie(s) en huurdersorganisatie(s) worden door gemeenten betrokken vanuit het bestaande tripartite overleg; zij maken prestatieafspraken. De marktpartijen worden geïnformeerd over deze regionale woondeal. De gemeenten maken met woningcorporaties en huurdersorganisaties tripartite prestatieafspraken over de verwachte inzet van de woningcorporaties.

### 3.7

Partijen richten een versnellingstafel in waaraan afspraken gemaakt kunnen worden om specifieke woningbouwprojecten te versnellen en thematische knelpunten op te lossen. Naast de provincie, de gemeente(n) en het Rijk, sluiten ook marktpartijen en corporaties, en afhankelijk van het vraagstuk andere partijen aan. Partners aan deze tafel prioriteren met elkaar de te bespreken gebiedsspecifieke thema's. Indien er sprake is van landelijke thema's kunnen deze worden doorgezet naar de landelijke versnellingstafel. Het is van belang bij vertraging samen naar oplossingen te zoeken. Hierbij wordt aangesloten bij de werkwijze van De Friese Aanpak.

Flexibele of tijdelijke woningen kunnen snel worden gerealiseerd en ook worden geplaatst op locaties die slechts tijdelijk beschikbaar zijn om te wonen. Daarmee kan dit type woningen bijdragen om de acute woningnood voor een deel van de doelgroep te verkleinen. Daarom wordt landelijk gestreefd te versnellen naar de realisatie van 15.000 flexwoningen per jaar. Hierbij wordt ingezet op kwaliteit die vergelijkbaar is met reguliere woningen.

### 3.8

Provincie en gemeenten in de regio Noordwest Fryslân onderzoeken wat de mogelijkheden zijn (locaties en doelgroepen) voor het versneld realiseren van tijdelijke woningen en welke aantallen hiermee gemoeid zijn. Deze aantallen worden vastgelegd bij de herijking van de woondeals. Omdat het woningen betreft op tijdelijke locaties is vanuit het Rijk een (financiële) herplaatsingsgarantie beschikbaar. De partijen maken zo snel mogelijk, rekening houdend met de regionale prioriteiten in de woningbouwopgave, afspraken over de bijdrage van tijdelijke woningen aan de woningbouwopgave in Fryslân.

## Regio specifieke afspraken

Niet van toepassing



## 4. Betaalbaarheid

Alle partijen zetten zich in voor voldoende betaalbare woningen. In Nederland wordt er gestreefd naar een balans in de bestaande voorraad van 30% sociale huurwoningen per gemeente en een nieuwbouw-opgave met voor twee derde betaalbare woningen.

### 4.1

Omdat in Fryslân de inkomens gemiddeld lager zijn dan het gemiddelde in Nederland, sluiten we aan bij wat betaalbaar is voor de inwoners van Fryslân en binnen de specifieke doelgroepen. In deze afspraken hanteren we voornamelijk de volgende definities onder betaalbaar:

- sociale huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens
- huurwoningen vanaf de liberalisatiegrens tot een huur behorende bij maximaal 187 WWS punten (€ 1000 prijspeil 2022)
- koopwoningen tot €355.000 (NHG grens 2022)

### 4.2

4.2 De provincie en gemeenten onderzoeken wat in Fryslân betaalbaar is voor de inwoners en de beoogde doelgroepen. Corporaties, huurdersorganisaties en marktpartijen worden hier bij

betrokken. Hierbij is bijzondere aandacht voor starters op de woningmarkt. Ook wordt rekening gehouden met de specifieke situatie op de Waddeneilanden. Dit onderzoek wordt zo spoedig mogelijk uitgevoerd. De uitkomsten van dit onderzoek worden gebruikt in de provinciale monitoring en het toekomstig (woon)beleid van de provincie en de gemeenten. Waar nodig herijken we de afspraken over betaalbaarheid in deze woondeal.

### 4.3

4.3 Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om aan te sluiten bij die grote behoefte streven we ernaar dat twee derde van de nieuwe woningen betaalbaar zijn: op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. In provincie Fryslân wordt gestreefd naar de realisatie van 11.200 betaalbare huur- en koopwoningen tot en met 2030. De gemeenten in de regio Noordwest Fryslân zetten zich tot en met 2030 in voor de realisatie van ruim 800 betaalbare huur- en koopwoningen. Hiermee wordt meer dan 2/3 van de opgave in de regio gerealiseerd in het betaalbare segment.

### 4.4

Uit onderzoek en monitoring<sup>2</sup> blijkt dat de vraag naar sociale huurwoningen in Fryslân sterk afhankelijk is van economische ontwikkelingen en de bereikbaarheid van voorzieningen. Provincie en gemeenten doen daarom zo spoedig mogelijk onderzoek naar de verwachte behoefte per gemeente. Hierbij wordt rekening gehouden met de huidige corporatievoorraad en vraagdruk en de verwachte vraag voor de langere termijn. Hierbij wordt ook gekeken naar de behoefte aan woningen in de middenhuur en voor ouderen. We doen dit onderzoek samen met de woningcorporaties en de 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 deze woondeals.

Tijdens de reality-check die in 2022 is uitgevoerd is geïnventariseerd dat er in Fryslân plannen zijn voor 4.500 nieuw corporatiewoningen. Dat is 25% van de totale nieuwbouw.

<sup>2</sup> *Vraag naar sociale huurwoningen Fryslân blijft toenemen - Planbureau Fryslân (planbureau Fryslân.nl, 8 december 2022). KAW (2021, in opdracht van de noordelijke woningcorporaties)*

#### 4.5

Partijen in de regio Noordwest Fryslân zetten zich samen met de corporaties in voor de realisatie van ruim 400 nieuwe corporatiewoningen tot en met 2030. Partijen zijn zich er van bewust dat in de Nationale Prestatieafspraken afspraken met de corporaties zijn gemaakt over de bruto productie en dat het waarschijnlijk is dat het totale aantal corporatiewoningen en daarmee het aandeel corporatiewoningen zal dalen door sloop.

#### 4.6

Gemeenten zetten zich in, in lijn met de Nationale Prestatieafspraken, voor voldoende locaties om de afgesproken aantallen corporatiewoningen daadwerkelijk te realiseren. Bij ontbreken van eigen locaties zorgen gemeenten dat in nieuwe omgevingsplannen de gewenste onderverdeling in doelgroepen en segmenten wordt opgenomen.

#### 4.7

Het Rijk spant zich in voor voldoende middelen en instrumenten zodat corporaties extra nieuwbouwwoningen kunnen realiseren. Hierbij wordt rekening gehouden met de opgaven rond betaalbaarheid, verduurzaming en renovatie bestaande voorraad.

#### 4.8

Het Rijk onderzoekt of aanpassing van de huidige instrumenten (financieel en juridisch) gewenst is ten einde de effectiviteit van grondbeleid te vergroten. Daarbij is aandachtspunt hoe het grondbeleid kan bijdragen aan versnelling van de woningbouw, aan voldoende sociale huur en betaalbare koop en aan het terugdringen van publieke tekorten bij gebiedsontwikkeling.

De gemeenten zetten zich in en worden in staat gesteld om het bestaande instrumentarium ter voorkoming van vertraging van woningbouwplannen optimaal in te zetten. Een overzicht van de instrumenten is te vinden in de Handreiking Vertraging Voorkomen met Grondbeleid.

#### 4.9

Om provincies, gemeenten en corporaties te ondersteunen bij het realiseren van versnelling van de nieuwbouw van sociale woningen, kunnen de expertteams, de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties en de Taskforce versnellen tijdelijke huisvesting worden ingezet. Het rijk zorgt er voor dat de expertteams laagdrempelig toegankelijk zijn voor de provincies, gemeenten en corporaties.

### Regio specifieke afspraken

Niet van toepassing.

## 5. Agenda voor 2023 en verder

Partijen onderkennen dat op een aantal thema's nader onderzoek nodig is, om te komen tot een goede analyse van de opgave en een goede verdeling binnen Fryslân en binnen de regio's. Partijen zullen in gezamenlijkheid de hierna genoemde onderzoeken prioriteren en afspraken maken over de rolverdeling tussen partijen en andere betrokkenen.

### Wonen en zorg

In lijn met het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' stellen alle gemeenten in een woondeal-regio in 2023 lokaal een integrale woonzorgvisie op. Rijk en provincie stellen de gemeenten in staat een analyse van zowel de woon-, de zorg- als ondersteuningsbehoefte van de aandachtsgroepen in de eigen gemeente te maken. Op regionaal niveau vindt de afstemming over de woonopgave plaats. Voor de invulling van de bouwopgave die voortvloeit uit de woonbehoefte van ouderen met een Wlz-indicatie worden het Zorgkantoor en de zorgaanbieders betrokken. De woonzorgvisies binnen een regio vormen dus een invulling van de regionale afspraken over de verdeling van woningen, mensen uit diverse aandachtsgroepen en middelen.

### 5.1

Na het opstellen van de woonzorgvisies vindt een eventuele herijking plaats van de afspraken die in de woondeal gemaakt zijn m.b.t. de huisvesting van aandachtsgroepen, en wonen en zorg voor ouderen. De uitkomsten van de woonbehoefte uit de woonzorgvisies zullen leidend zijn.

### 5.2

De provincie vervult een coördinerende rol in het afstemmingsproces en ziet erop toe dat de woonzorgvisies van de gemeenten congruent zijn met de afspraken gemaakt in deze woondeal.

### Woningbouw voor ouderen

Door de vergrijzing is er een toenemende behoefte aan woningen voor ouderen. Volgens het beleidsprogramma 'Wonen en zorg voor ouderen' gaat het om een behoefte aan 250.000 woningen. Het betreft 170.000 nultredenwoningen<sup>3</sup> en 80.000 geclusterde woonvormen<sup>4</sup> die ook geschikt zijn voor ouderen. Volgens het Rijk is de opgave voor de provincie Fryslân het realiseren van 2900 nultredenwoningen en 1400 geclusterde woningen.

Van de woningen die geschikt zijn voor ouderen is er een landelijke opgave voor ca. 40.000 woningen met verpleegzorg op basis van scheiden wonen en zorg (VPT). Dit aantal is onderdeel van de landelijke 900.000 te bouwen woningen. Volgens opgave van het Rijk is de opgave in de provincie Fryslân het realiseren van 1800 woningen met verpleegzorg.

<sup>3</sup> Nultredenwoningen zijn woningen waarbij je niet hoeft trap te lopen, zowel binnen het huis als om naar binnen te komen. Vaak betreffen het gelijkvloerse woningen/appartementen in de buurt van voorzieningen.

<sup>4</sup> Geclusterde woonvormen, vaak met ontmoetingsruimtes, zijn onder andere hofjeswoningen (zoals de Kharrenhof), serviceflats en seniorenflats. Geclusterde woonvormen voorzien niet alleen in prettige huisvesting, maar verminderen ook eenzaamheid doordat ze het aangaan van sociale contacten vergemakkelijken. Woningen in geclusterde woonvormen zijn nultredenwoningen en bij voorkeur rollator-toe- en doorgankelijk.

### 5.3

In Fryslân wordt namens de provincie, de gemeenten, het zorgkantoor en de corporaties nader onderzoek gedaan door DataFryslân naar aantallen, verdeling tussen gemeenten en locaties. De uitkomsten worden in het eerste kwartaal van 2023 verwacht. Daarna worden nadere afspraken gemaakt. Hier worden ook de huurdersorganisaties, ouderenorganisaties en cliëntenorganisaties en adviesraden bij betrokken. Als de uitkomsten hier aanleiding toe geven, worden de afspraken in deze regionale woondeal herijkt.

### 5.4

Het Rijk stelt de woningcorporaties in brede zin in staat om te voorzien in deze specifieke woningbehoefte. Naast voldoende ruimte voor investeringen in geschikte woningen en bijbehorende algemene ruimten krijgen woningcorporaties ook ruimte voor maatwerk in hun toewijzingsbeleid en het investeren in woningen voor ouderen met hogere inkomens of investeringen in niet-DAEB bezit dat voorziet in een volkshuisvestelijk belang.

## Herstructurering en transformatie

In het 'Nationaal programma leefbaarheid en veiligheid' is aangekondigd dat er naast afspraken over woningbouw, ook afspraken over herstructurering worden gemaakt. Het betreft zowel woningen van corporaties als woningen in particulier bezit.

### 5.5

De provincie voert samen met de gemeenten en corporaties in 2023 een onderzoek uit, waarbij in kaart wordt gebracht waar een herstructureringsopgave wordt verwacht en welke investeringen hierbij worden verwacht. De partijen in deze woondeal spannen zich in om deze opgave in beeld te brengen en bespreken deze minimaal eens per jaar.

### 5.6

Voor de aanpak van de herstructurering in particulier en gemengd bezit spannen provincie en Rijk zich in om tot een Fries Herstructureringsfonds te komen. Middelen uit dit fonds kunnen worden ingezet voor de vervanging van particuliere woningen. Hierbij is aandacht voor sociale veiligheid, gezondheid, klimaatadaptief en biodiversiteit. Het Rijk spant zich er daarnaast voor in dat ondersteuningsmiddelen, zoals het Volkshuisvestingsfonds, ook beschikbaar zijn voor de kleinere projecten, zoals in de kleinere kernen.

Met het transformeren van bestaand vastgoed (winkelleegstand/kantoren etc.) worden extra woningen gecreëerd. Daarnaast kan het bijdragen aan de vitaliteit van steden, dorpen en gebieden. Daarom wordt landelijk gestreefd naar de realisatie van 15.000 woningen door middel van transformatie per jaar.

### 5.7

Provincie en de gemeenten in de regio Noordwest Fryslân onderzoeken wat de mogelijkheden zijn (locaties en doelgroepen) voor het realiseren van extra woningen door het transformeren van bestaand vastgoed. Het Rijk onderzoekt hoe transformatie kan worden versneld. Hierbij worden instrumenten als leegstandsbelasting en versneld afboeken bij waardevermindering in acht genomen. De partijen maken afspraken over het regionale aandeel in het aantal te realiseren woningen door transformatie. De partijen maken zo snel mogelijk, rekening houdend met de regionale prioriteiten in de woningbouwopgave, afspraken over de bijdrage van transformatie aan de woningbouwopgave in Fryslân.

## Vakantieparken

In Nederland bevinden zich bijna 4000 vakantieparken, hieronder bevinden zich een grote variëteit, zoals campings, stacaravanparken en bungalowparken. Een groot aantal van deze parken vervult een belangrijke recreatieve en economische rol. Voor een deel van deze parken geldt dat zij door veroudering deze rol minder of niet meer kunnen vervullen. Eén van de toekomstscenario's is het eventueel tijdelijk bestemmen van vakantieparken voor tijdelijk wonen.

### 5.8

De provincie en de gemeente brengen samen in kaart hoeveel parken er zijn en hoeveel parken daarvan niet vitaal zijn. Op deze wijze kan gewerkt worden aan een vervolgaanpak voor de niet-vitale parken, waar transformatie naar wonen onderdeel van kan zijn. De partijen maken zo snel mogelijk, rekening houdend met de regionale prioriteiten in de woningbouwopgave, afspraken over de bijdrage van vakantieparken aan de woningbouwopgave in Fryslân.

## Duurzame en toekomstbestendige bouw

### 5.9

Fryslân kent een dubbele opgave. Naast de nieuwbouwopgave is er ook een opgave in de bestaande woningvoorraad. Woningen moeten worden verduurzaamd en in sommige gebieden zal bij een afnemende vraag naar woningen een deel van het aanbod niet meer aantrekkelijk zijn. Voor een deel kan dit worden ondervangen door een het nu toevoegen van toekomstbestendige nieuwbouw. Een deel van de bestaande woningvoorraad, zowel particulier bezit als corporatiebezit, moet worden verduurzaamd. Hiervoor is het nodig dat zowel woningcorporaties als eigenwoningbezitters voldoende middelen hebben om verouderde woningen te verduurzamen. De provincie en de gemeenten hebben de wens te kunnen gaan werken met een Fries verduurzamingsfonds als alternatief voor het Volkshuisvestingsfonds.

### 5.10

Het versneld bouwen van voldoende duurzame en betaalbare woningen vraagt – versterkt door de beperkte capaciteit in de bouwsector en de stikstofproblematiek – om vormen van innovatie,

standaardisatie en industrialisatie zodat de gewenste bouwproductie slimmer kan worden gerealiseerd. Daarbij is aandacht voor zowel duurzaamheidsprestaties in gebruik (energie) als duurzaamheidsprestaties in de realisatie (milieu-impact & stikstof) en het verlagen van de milieu-impact van groot belang. Het Rijk zet zich maximaal in om deze transitie mogelijk te maken.

**5.10.1** In Fryslân zijn veel partijen betrokken bij Circulair Fryslân, waaronder aannemers en ontwikkelaars die regionaal actief zijn. Dit biedt perspectieven voor innovatie, bio-based bouwen, reductie van de uitstoot van stikstof en hergebruik van materialen. Partijen willen circulair bouwen aanjagen en in Fryslân de keten sluiten. De minister zet zich in voor het wegnemen van belemmeringen in wet- en regelgeving.

## Ruimtelijke ordeningsaspecten

Het realiseren van de in deze woondeal opgenomen woningen moet samengaan met verschillende andere grote ruimtelijke opgaven als klimaat, landbouw, natuur en energie. Met het programma NOVEX wordt deze brede ruimtelijke indeling in de eerste helft van 2023 opgepakt.

### 5.11

De woningbouwaantallen die bestuurlijk afgesproken zijn in oktober 2022, en regionaal zijn uitgewerkt en afgesproken in deze woondeal, zijn het uitgangspunt. Als op basis van andere ruimtelijke opgaven zoals NOVEX blijkt dat projecten niet passen, dan heeft dit invloed op de aantallen.

### 5.12

Voor bouwplannen op locaties die op dit moment al in een gevorderd stadium van ontwikkeling zijn en waarvoor geldt dat heroverweging vanuit water en bodem tot onevenredige vertraging zou leiden, wordt het richtinggevend kader water en bodem sturend niet toegepast. Deze plannen blijven onveranderd.

### 5.13

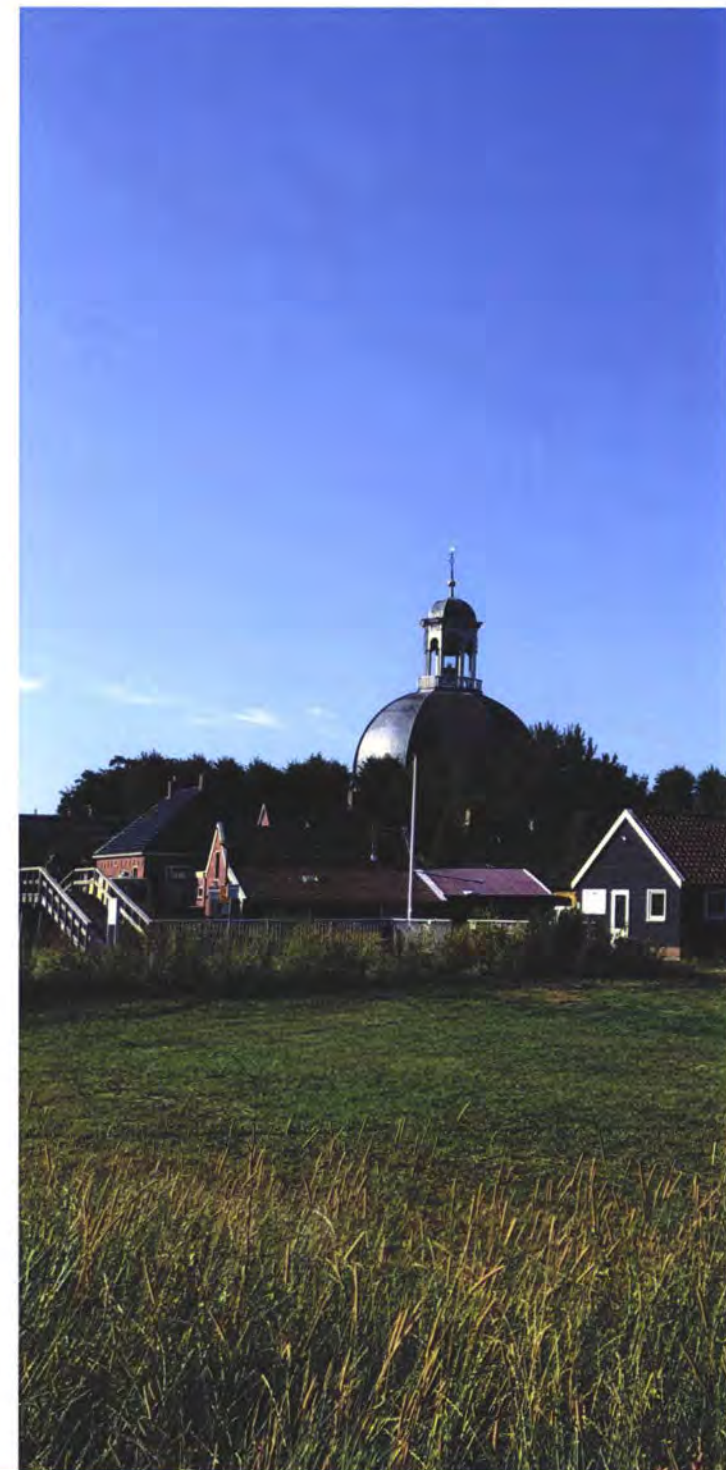
Voor alle andere ontwikkellocaties wordt het richtinggevend kader zoveel mogelijk toegepast, waarbij de locatiekeuze wordt geëvalueerd en lokale afwegingen en keuzes worden gemaakt voor inrichting van de locatie en de bouwwijze voor nieuwe bebouwing.

### 5.14

Knelpunten als gevolg van de uitwerking van het startpakket NOVEX, worden geagendeerd op de regionale woondealtafels en versnellingstafels. Desgewenst kunnen knelpunten aan de orde worden gesteld bij de landelijke versnellingstafel.

## Regio specifieke afspraken

Niet van toepassing



## 6. Samenwerking en sturing

Met de woondeal wordt de basis gelegd voor een langjarige (t/m 2030) samenwerking tussen Rijk, provincie en gemeenten. Dit partnerschap is van groot belang om uitvoering te geven aan versnelling van de woonopgave. We maken daarom – naast de afspraken over de woningbouwopgave - ook afspraken over onderstaande elementen, de governance:

- A. Monitoring
- B. Overlegstructuur en bewaking voortgang

### A. Monitoring

#### 6.1

De gemeenten en de provincie spreken af tweemaal per jaar gezamenlijk de woningbouwproductie te monitoren conform de landelijke harmonisatieafspraken tussen IPO, VNG en BZK. De provincie faciliteert en bekostigt het monitoringssysteem. Het monitoringssysteem moet wel aansluiten op de gemeentelijke behoefte.

#### 6.2

De gemeenten zetten hun data in de gezamenlijke Friese Planmonitor. De gemeenten blijven bronhouder en eigenaar van de data.

#### 6.3

Doel is door intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering. Hierdoor signaleren partijen vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw stopt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stopt, stellen de partijen gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (fact finding). Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Uitgangspunt is: "los het op, of schaal het op".

### B. Overlegstructuur en bewaking voortgang

#### 6.4

Bestuurlijk vindt er één keer per half jaar in de regio afstemming plaats tussen de gemeenten en de provincie over onder andere de samenwerking tussen partijen en de afspraken in deze woondeal.

#### 6.5

Ambtelijk vindt er één keer per half jaar in de regio afstemming plaats tussen de gemeenten en de provincie over onder andere de samenwerking tussen partijen en de afspraken in deze woondeal. Dit overleg vindt plaats onder regie van de provincie voorafgaand aan het bestuurlijke afstemmingsoverleg zoals benoemd in het voorgaande lid.

#### 6.6

Ambtelijk vindt er minimaal één keer per half jaar tussen de gemeenten en de provincie afstemming plaats over onder andere de stand van zaken en voortgang van de realisatie van de woningbouwplannen.

## 6.7

Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van de regionale woondeal vindt er regulier ambtelijk overleg plaats tussen accounthouders van het Ministerie van BZK, de gemeenten en de provincie. Partijen maken afspraken over de frequentie van dit overleg en op welke wijze partijen hierbij worden vertegenwoordigd.

## 6.8

Een overleg tussen de directeur Woningbouw en directeuren en/of opgavemanagers van provincie vindt vier keer per jaar plaats. Afgevaardigden uit de woondealregio's kunnen aansluiten aan bij dit provinciale overleg.

## 6.9

Er vindt twee keer per jaar een bestuurlijk overleg plaats tussen de minister voor VRO en een afvaardiging van het college van GS. Bestuurlijke afgevaardigden vanuit de woondealregio's kunnen hierbij aansluiten.

## 6.10

De afspraken in de regionale woondeals worden jaarlijks geëvalueerd en waar nodig herijkt. De looptijd van deze woondeal is tot en met eind 2030 of totdat deze afspraken zijn herijkt.

## 6.11

Als zich tussentijds omstandigheden voordoen, die wezenlijke gevolgen hebben voor de uitvoering van deze regionale woondeal, treden de betrokken partijen met elkaar in overleg over de vraag of deze omstandigheden nopen tot tussentijdse wijziging van de regionale woondeal.

## 6.12

Wijzigingen van deze regionale woondeal worden slechts van kracht als deze schriftelijk zijn vastgelegd door partijen.





## 7. Randvoorwaarden en ondersteuning

Realisatie van de woningbouwopgave is complex, met invloed en afhankelijkheid van veel direct en indirect betrokken (markt)partijen en externe factoren waaronder prijsontwikkelingen, de beschikbaarheid van locaties en bouwmaterialen en bouwpersoneel, energie en tijdige beschikbaarheid van energie-infrastructuur, voldoende (ambtelijke) capaciteit, investeringscapaciteit van woningcorporaties, medewerking van zittende huurders in geval sloop/nieuwbouw door woningcorporaties, milieuvraagstukken, bodemdalingen, waterproblematiek, economische ontwikkelingen, de aanpak van stikstofproblemen, de invoering van de Omgevingswet, ontwikkeling van de rente, voldoende vraag uit de markt en het gebruik van de schaarse ruimte voor andere maatschappelijke doelen.

### 7.1

De partijen erkennen dat het volledig realiseren van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave zoals beschreven in paragraaf 1.2 alleen mogelijk is wanneer aan de randvoorwaarden tegemoet wordt gekomen. De minister voor VRO spant zich als stelselverantwoordelijke in om tegemoet te komen aan deze randvoorwaarden.

- a) De Friese Aanpak: gemeenten zijn de lokale regisseurs op het gebied van woningbouw en gelijkwaardig partners in het proces van het maken van regionale woondeals. We hanteren hierbij de uitgangspunten van De Friese aanpak.
- b) Financiële ondersteuning bij onrendabele woningbouwprojecten – ook bij kleinschalige projecten die passen bij aard en schaal van Fryslân en de dynamiek van projecten op het platteland.
- c) Perspectief op middelen voor de aanpak van de bestaande woningvoorraad – zowel verduurzaming als herstructurering, waar er ook kansen voor projecten in plattelandsgemeenten en kleinere gemeenten.
- d) Voldoende structurele financiële middelen voor gemeenten en provincie om capaciteit en expertise op regionaal en lokaal niveau te organiseren om deze woondeal en aanverwante wetgeving uit te kunnen voeren.
- e) Oplossen knelpunt energiecongestie: gerealiseerde woningen en bijbehorende voorzieningen moeten wel tijdig kunnen worden aangesloten op het elektriciteitsnetwerk.
- f) Onzekerheid omtrent goede en betrouwbare invoering Omgevingswet moet worden weggenomen.
- g) Onzekerheid omtrent aanpak stikstofproblematiek moet worden weggenomen.
- h) Andere ruimtelijke pakketten zoals genoemd in NOVEX moeten voldoende ruimte bieden voor woningbouw.
- i) Voldoende aandacht voor de specifieke situatie op de Waddeneilanden en het hanteren van de Waddentoets.
- j) Voldoende financiële ruimte voor de Friese woningcorporaties op basis van een actueel onderzoek Opgaven en Middelen Woningcorporaties.

Voor de locaties opgenomen in deze woondeal worden de belangrijkste kritische succesfactoren en hun effecten geïdentificeerd. Daarnaast wordt een analyse gemaakt van de kritische succesfactoren voor de kleinere projecten in de plattelandskernen. Een schematisch overzicht hiervan is weergegeven in bijlage 3. Deze bijlage met de daarin genoemde kritische succesfactoren<sup>5</sup> zullen periodiek besproken worden in de reguliere woondeal-overleggen om de voortgang te monitoren. Dit geldt ook indien nieuwe belemmeringen voor de woningbouw zich opwerpen.

## 7.2

Kritische succesfactoren dienen aangepakt te worden om de realisatie van de woningbouwopgave mogelijk te maken. Hierbij is inzet vanuit het Rijk nodig om provincie en gemeenten in staat te stellen deze opgaven te realiseren. In hoofdstuk 2 wordt aangegeven op welke wijze Rijk de provincie en gemeenten ondersteunt in de realisatie van de regionale woningbouwopgave. In bijlage 4 staat de generieke ondersteuning benoemd.

<sup>5</sup> Kritische succesfactoren zijn factoren die invloed hebben op realisatie van de woningbouw, dit kan zowel op landelijke schaal als regio-specifiek zijn.



## Tekenblad

5.1.2.e

5.1.2.e H. de Jonge  
Minister voor VRO

5.1.2.e

5.1.2.e

K. Fokkinga  
Gedeputeerde provincie Fryslân

5.1.2.e

5.1.2.e

K. Arendz  
Wethouder gemeente Waadhoeke

H.K. de Groot  
Wethouder gemeente Harlingen

# Bijlage 1: Proces totstandkoming Regionale Woondeals

## Van woningmarkt naar volkshuisvesting

In het regeerakkoord 'Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst' maakte in januari 2022 het Rijk belangrijke keuzes op het gebied van wonen. Meer woningen, versnelling van de realisatie, betaalbaar, in leefbare wijken. In de Nationale Woon- en Bouwagenda en in de daarbij behorende programma's werd vastgelegd hoe de nationale doelen bereikt zullen moeten worden. Rijk, provincies en gemeenten moeten de regie nemen. Daarbij zullen zij intensief moeten samenwerken met andere partijen. De provincies als middenbestuur hebben hierin van het Rijk een grotere rol gekregen. De rol van de provincie Fryslân was vooral gericht op een goede verdeling van de woningbouwaantallen en een goede ruimtelijke inpassing. Die rol wordt uitgebreid met het maken van afspraken over betaalbaarheid, voldoende woningen voor ouderen en voldoende woningen door woningcorporaties. Deze afspraken vallen binnen de Friese context: Dat betekent: in samenwerking met gemeenten en het versterken van de samenwerking met andere partijen zoals woningcorporaties, marktpartijen en huurdersorganisaties. Vanuit het thema wonen wordt ook de verbinding gezocht op thema's zoals energievoorziening en Klimaatbestendig Fryslân.

## Het proces om te komen tot een langjarige samenwerking

Het proces in de periode van maart 2022 tot en met maart 2023 kan in drie fasen worden opgedeeld, waarbij telkens aan het eind werd gerapporteerd aan de minister voor VRO.

1. Indicatief aanbod Fryslân (april 2022-mei 2022)
2. De reality-check, resulterend provinciale woningbouwafspraken (juni 2022-september 2022)
3. Doorvertalen van de provinciale woningbouwafspraken naar regionale woondeals (oktober 2022-maart 2023)

Bij deze fasen waren vooral het Rijk, provincie en gemeenten betrokken. De corporaties en de marktpartijen zijn telkens geïnformeerd over de processtappen.

### 1. Indicatief aanbod Fryslân

Het indicatieve aanbod is tot stand gekomen door een inventarisatie onder de Friese gemeenten. Per gemeente is gevraagd om aan te geven voor hoeveel woningen zij plannen hebben. Ook is geïnventariseerd hoeveel woningen betaalbaar

waren volgens de normen van het Rijk en hoeveel woningen hiervan door woningcorporaties zouden kunnen worden gerealiseerd. Op 31 mei 2022 is dit 'Indicatief aanbod' verstuurd aan de minister voor VRO.

Partijen zijn op de volgende manier betrokken bij de totstandkoming van dit Indicatief aanbod Fryslân:

- Gemeenten: ambtelijke startbijeenkomst - 21 april 2022
- Woningcorporaties ambtelijke informatiebijeenkomst - 25 april 2022
- Gemeenten ambtelijke bijeenkomsten in regionaal verband - 9 mei 2022 tot en met 12 mei 2022
- Bespreken indicatief aanbod in Wenjen Oerlis - 19 mei 2022; de woningcorporaties en De Bewonersraad hebben schriftelijk gereageerd op de tekst van het indicatief aanbod; die reactie is verwerkt in de brief aan de minister.

## 2. Reality-check en provinciale woningbouwafspraken

Door adviesbureau Companen zijn samen met gemeenten en woningcorporaties in de periode juni tot en met augustus 2022 gesprekken gevoerd over de door de gemeente aangeleverde planlijsten. De planlijsten en die 'reality-check' zijn vertaald naar provinciale woningbouwafspraken. De uitkomsten van dit proces zijn op 13 september 2022 verstuurd aan de minister.

Partijen zijn op de volgende manier betrokken bij het proces van de reality-check:

- Ambtelijke start met gemeenten van het proces van reality-check - 1 juni 2022
- Informatiebijeenkomsten voor leden Bouwend Nederland Fryslân - 22 juni 2022
- Ambtelijke afstemming over inrichting proces met kopgroep gemeenten en Companen op 22 juni 2022
- Informatiebijeenkomst voor woningcorporaties over reality-check - 29 juni 2022
- Informeren woningcorporaties over aanpak reality-check – 5 juli 2022
- Ambtelijk informeren over aanpak reality-check Wetterskip – 8 juli 2022
- Informatiebijeenkomst voor wethouders Friese gemeenten over provinciale woningbouwafspraken - 14 juli 2022
- Verdiepende ambtelijke gesprekken per gemeente door Companen samen met de provincie over de woningbouwplannen; indien gewenst werden ook corporaties uitgenodigd voor de gesprekken; met enkele corporaties is individueel het gesprek gevoerd – van 18 juli tot en met 25 juli en op 15 augustus 2022.
- Bijpraten huurdersorganisaties over het proces van de reality-check - 21 juli 2022
- Ambtelijke terugkoppeling voorlopige uitkomsten reality-check en vervolgstappen voor gemeenten en woningcorporaties – 30 augustus 2022
- Bespreken uitkomsten reality-check in Wenjen Oerlis op 5 september 2022. Input uit het overleg is verwerkt in de rapportage van Companen en de brief aan de minister voor VRO van 13 september 2022.
- Bespreken uitkomsten reality-check met marktpartijen (bouwers en ontwikkelaars) op 5 september 2022. Input uit dit gesprek is verwerkt in het rapport van Companen en de brief aan de minister voor VRO van 13 september 2022.

## 3. Van provinciale woningbouwafspraken naar regionale woondeals

Zoals afgesproken in de provinciale woningbouwafspraken die op 13 oktober 2022 zijn getekend is aansluitend gestart met het doorvertalen van die woningbouwafspraken naar regionale woondeals. Er is gestart met het onderscheiden van de stappen die moesten worden gezet. De gemeenten zijn intensief bij deze fase betrokken. Er is tijd gestoken in het elkaar beter leren kennen en het zoeken naar oplossingen voor de knelpunten in de samenwerking tussen provincie en gemeenten. Daarnaast is geïnventariseerd welke informatie aanvullend nodig is voor de doorvertaling van de regionale woondeals naar woonprogramma's, woonzorgvisies en/of volkshuisvestelijke programma's. Corporaties, huurdersorganisaties en marktpartijen zijn meegenomen in de processtappen en op hoofdlijnen met de inhoud van de regionale woondeals. Er is met een compact schrijfteam, gevormd vanuit gemeenten, provincie en BZK, gewerkt aan de inhoud van de regionale woondeals. De woondeals zijn op 20 april 2023 getekend door de minister voor VRO, de wethouders van de Friese gemeenten en de gedeputeerde van de provincie Fryslân.

Tijdens deze fase zijn de volgende gesprekken gevoerd:

- Overleg met Woonbond over rol van huurdersorganisaties in het vervolgproces - 8 september 2022
- Bespreken uitkomsten reality-check met vertegenwoordigers Woonbond Fryslân – 23 september 2022
- Bespreken uitkomsten reality-check en proces regionale woondeals in overleg Vereniging Friese Gemeenten commissie Ruimte en Wonen - 28 september 2022
- Informerend gesprek met Liander over proces van regionale woondeals en energiecongestie - 27 oktober 2022
- Informeren partijen Wenjen Oerlis over plan van aanpak regionale woondeals - 4 november 2022
- Ambtelijk informeren Wetterskip over voortgang regionale woondeals - 15 november 2022
- Vereniging Friese Gemeenten commissie Ruimte en Wonen informeren over voortgang proces (samen met BZK) – 7 december 2022
- Informeren partijen over het proces in het Wenjen Oerlis - 12 januari 2023
- Afstemming over betrokkenheid Bouwend Nederland - 16 januari 2022
- Afstemming met NEPROM over aanpak en

voortgang regionale woondeals – 18 januari 2023

- Informeren Friese woningcorporaties en huurdersorganisaties over de voortgang van de regionale woondeals - 23 januari 2023
- Delen teksten regionale woondeals met de Vereniging van Friese Woningcorporaties met aanbod voor gesprek - 20 maart 2023
- Informeren Friese huurdersorganisaties over voortgang woondeals en hoofdlijnen inhoud; delen van de teksten van de regionale woondeals - 21 maart 2023
- Ambtelijk Vereniging voor Friese Woningcorporaties toelichting op de woondeals - 22 maart 2023
- Delen teksten woondeals met Bouwend Nederland en WoonFriesland, met mogelijkheid voor geven van reactie – 23 maart 2023

### Bestuurlijke overleggen tijdens het proces van de regionale woondeals

**Wenjen Oerlis:** is een bestuurlijk overleg over wonen in Fryslân, georganiseerd door de provincie. Deelnemers zijn vertegenwoordigers van de woningcorporaties, gemeenten, huurdersorganisaties, Bouwend Nederland, NVM en het ministerie van Binnenlandse Zaken. Het doel is om

elkaar te informeren en te inspireren. Tijdens het proces tot het komen van de regionale woondeals zijn de deelnemers stap voor stap meegenomen.

**VFG commissie Ruimte en Wonen:** dit overleg wordt georganiseerd door de Vereniging van Friese Gemeenten. De wethouders Ruimte en Wonen sluiten hier bij aan. De gedeputeerde is als toehoorder aanwezig. Ten tijde van het proces van de regionale woondeals is een aantal keren een toelichting gegeven over de inhoud.

**Bestuurlijke overleggen tussen regio's en provincie:** tijdens het proces van de regionale woondeals heeft per regio minstens een keer een bestuurlijk overleg tussen de wethouders in de regio en de gedeputeerde plaatsgevonden. Op 23 januari heeft een bestuurlijk overleg tussen minister De Jonge (VRO), gedeputeerde Fokkinga en de wethouders wonen van de Friese gemeenten plaatsgevonden.

**Tripartite overleg prestatieafspraken:** de gemeenten maken prestatieafspraken over de volkshuisvestelijke opgave met de woningcorporaties en de huurdersorganisaties. Afspraken over specifieke locaties en projecten waar een bijdrage van de corporaties wordt verwacht worden in dit overleg gemaakt.

**Taskforce Wonen en zorg Fryslân:** een vertegenwoordiging van zorgpartijen, zorgkantoor, woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeenten vormen de ambassadeurs van de Taskforce Wonen en zorg in Fryslân. De provincie is ambtelijk vertegenwoordigd. Op 13 februari 2023 hebben de vertegenwoordigers van de betrokken organisaties de Uitgangspuntennotitie Wonen en zorg ondertekend.

**Regionale bijeenkomsten met gemeenten en woningcorporaties:** aanvullend heeft een aantal gemeenten in regionaal verband bijeenkomsten met de woningcorporaties en de huurdersorganisaties georganiseerd en daarin de regionale woondeals besproken.

In regio Noordwest Fryslân zijn onderstaande woningcorporaties en huurdersorganisaties actief.

**Corporaties:**

- Wonen Noordwest Friesland
- Accolade
- De Bouwvereniging

**Huurdersorganisaties:**

- De Bewonersraad
- Huurdersvereniging Franeker (HVF)
- Huurdersvereniging Harlingen



## Bijlage 2: Woningbouwafspraken per regio

Tabel 1: Regionale aandeel in de provinciale opgave:

Aantallen Regio Noordwest Fryslân									
Jaartal	Totaal geinventariseerde plan-capaciteit	Realiseerbaar bruto nieuwbouw	Realiseerbare netto toevoeging	Aantal woningen in harde <sup>6</sup> plan-capaciteit	Betaalbaarheid <sup>7</sup>			Aantal woningen door woningcorporaties	
					Sociale huurwoningen <sup>8</sup>	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koopwoningen onder de €355.000	Sociale huurwoningen	Midden huurwoningen
2022	170	130	PM	140	120	0	0	120	
2023	290	220	PM	240	40	10	60	40	PM
2024	270	160	PM	100	60	30	30	60	PM
2025	220	140	PM	90	50	10	50	50	PM
2026	190	110	PM	0	50	10	40	50	PM
2027	150	90	PM	0	50	0	30	50	PM
2028	130	80	PM	0	50	0	20	50	PM
2029	130	80	PM	0	20	0	20	20	PM
2030	150	80	PM	70	40	0	70	40	PM
Totaal	1700	1090		640	480	60	320	480	

*Disclaimer:* De cijfers van tabel 1 zijn gebaseerd op informatie over plannen die nu bekend zijn. De aantallen in deze tabel zijn een momentopname. Door het toevoegen van nieuwe plannen en het afvallen van eerdere plannen, het maken van nieuwe afspraken en het werken aan bestemmingsplannen zullen de cijfers telkens fluctueren. We hanteren daarvoor als peildatum 1 januari 2023. De aantallen zijn afgerond op tientallen om schijnzekerheid te voorkomen. Jaarlijks worden de cijfers geëvalueerd en waar nodig herijkt. Er kunnen aan deze tabel geen rechten worden ontleend.

<sup>6</sup> Harde plannen zijn: Onherroepelijk bestemmingsplan of inpassingsplan, Onherroepelijk bestemmingsplan met uitwerkingsplicht, Vastgesteld bestemmingsplan of inpassingsplan, Vastgesteld bestemmingsplan met uitwerkingsplicht.

<sup>7</sup> Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van €1000 per maand en koopwoningen onder de €355.000. Gemeenten en provincie zullen nader onderzoek doen om in kaart te brengen wat betaalbaar is voor de inwoners van Fryslân en voor specifieke doelgroepen.

<sup>8</sup> Aantal van de bruto nieuwbouw.



In tabel 2 staat aangegeven wat dit betekent per gemeente (op totale aantallen, niet uitgesplitst naar soort).

Tabel 2: Woonopgave per gemeente

Gemeente Harlingen zet zich in voor de realisatie van	Ca 570 woningen
Gemeente Waadhoeke zet zich in voor de realisatie van	Ca 520 woningen
<b>Totaal regionale opgave</b>	<b>Ca 1090 woningen</b>

## Bijlage 3: Sleutelprojecten (inclusief kleinschalige projecten)<sup>9</sup> en kritische succesfactoren

Voor de locaties opgenomen op kaart 1 in deze woondeal zijn de belangrijkste kritische succesfactoren en hun effecten geïdentificeerd. Een schematisch overzicht hiervan is weergegeven in tabel 3.

Tabel 3: Locaties, kenmerken en kritische succesfactoren

Projectkenmerken		Kritische succesfactoren					
Locatie	Gemeente	Woningen	Mobiliteit	Kennis en capaciteit	Stikstof	Programmering	Regio specifiek
Spaansens	Harlingen	260	√				
Divers	Waadhoeke	200					Middelen voor woningen in dorpen

<sup>9</sup> 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.

## Bijlage 4: Generieke ondersteuning woningbouw

### Het Rijk ondersteunt door:

- Het verstrekken van financiële middelen via diverse regelingen en subsidies waar de regio aanspraak op kan maken. Het gaat hierbij om middelen die generiek beschikbaar zijn, ook andere regio's kunnen hier aanspraak op maken. Het Rijk informeert via de woondealtafel over nieuwe regelingen en subsidiemogelijkheden. Ook dient het Rijk als vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden omtrent de aanvraag van financiële middelen.
  - Procesgeld woondeals
  - Woningbouwimpuls
  - Regeling flexpools
  - Regeling huisvesting aandachtsgroepen
  - Volkshuisvestingsfonds
  - Transformatie faciliteit
  - Tijdelijke huisvesting
  - PM mogelijke ondersteuning verpleegzorgplekken

- Het verstrekken van kennis en expertise wanneer projecten vastlopen. Het kan hierbij zowel gaan om concrete- als generieke vragen.
  - Inzet expertteams (Expertteam Woningbouw)
  - Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties
  - Taskforce versnelling tijdelijke huisvesting
  - Landelijke versnellingstafels
- Wet- en regelgeving voor de realisatie van de woningbouwopgave. Voor versterking van dit instrumentarium wordt het wetsvoorstel versterken regie op de volkshuisvesting voorbereid. Datum, tijdsplan, welke specifieke maatregelen worden voorzien.
- BZK coördineert de opgave die samenhangen met woningbouw en fungeert als eerste aanspreekpunt richting andere departementen. De Minister voor VRO zet zich maximaal in om samen met de verantwoordelijke collega-ministers kritische succesfactoren als stikstof, geluid en de aansluiting op nutsvoorzieningen aan te pakken

### De provincie ondersteunt door:

- Cofinanciering regeling Flexpool
  - uitvoeren van de knelpuntenanalyse
  - middelen kunnen ook worden ingezet voor (gezamenlijke) woonzorgvisie
- Regeling herbestemming 2023 (in voorbereiding)
- Regeling herbestemming tijdelijke woningen 2023 (in voorbereiding)
- Onderzoek naar toekomstbestendigheid bestaande woningvoorraad

# Bijlage 5: Definities

## Betaalbaarheid

Vooralsnog hanteren we de volgende definities onder betaalbaar:

- sociale huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens
- huurwoningen vanaf de liberalisatiegrens tot een huur behorende bij maximaal 187 WWS punten (€ 1000 prijspeil 2022)
- koopwoningen tot €355.000 (NHG grens 2022)

Gemeenten en provincie zullen nader onderzoek doen om in kaart te brengen wat betaalbaar is voor de inwoners van Fryslân en voor specifieke doelgroepen.

**Nultredenwoningen** zijn waarbij je niet hoeft trap te lopen, zowel binnen het huis als om naar binnen te komen. Vaak betreffen het gelijkvloerse woningen/ appartementen in de buurt van voorzieningen.

**Geclusterde woonvormen**, vaak met ontmoetingsruimtes, zijn onder andere hofjeswoningen (zoals de Knarrenhof), serviceflats en seniorenflats. Geclusterde woonvormen voorzien niet alleen in prettige huisvesting, maar verminderen ook eenzaamheid doordat ze het aangaan van sociale contacten vergemakkelijken. Woningen in geclusterde woonvormen zijn nultredenwoningen en bij voorkeur rollator- en doorgankelijk.

## Zachte plannen zijn:

- Onherroepelijk bestemmingsplan met wijzigingsbevoegdheid
- Vastgesteld bestemmingsplan met wijzigingsbevoegdheid
- Bestemmingsplan of inpassingsplan in voorbereiding
- Potentieel: Visie
- Potentieel: Idee (zonder beginselbereidheid B&W)

## Harde plannen zijn:

- Onherroepelijk bestemmingsplan of inpassingsplan
- Onherroepelijk bestemmingsplan met uitwerkingsplicht
- Vastgesteld bestemmingsplan of inpassingsplan
- Vastgesteld bestemmingsplan met uitwerkingsplicht

**Opharden** van plannen is het proces waarbij zachte ruimtelijke plannen, harde plannen worden.

**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.

**Sociale huur** hiervoor komt in de AMVB van de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting (WVRV) een definitie. In de Memorie van Toelichting bij het voorsel van Wet inzake Versterking Regie Volkshuisvesting (voorstel WVRV) wordt hierover het volgende gezegd: *Om te zorgen dat sociale huur die in het kader van de woningbouwopgave wordt gerealiseerd, ook langjarig beschikbaar is voor de doelgroep en dat deze bijdraagt aan de opgave om mensen uit aandachtsgroepen te huisvesten, komt er een nieuwe en eenduidige definitie van sociale huur*

**Aandachtsgroepen** in de Memorie van Toelichting van de voorstel WVRV wordt hierover gezegd: *De huisvestingsopgave van in ieder geval de volgende aandachtsgroepen worden in kaart gebracht: mantelzorgverleners- en ontvangers, mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuiglijke beperking of 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, ouderen, arbeidsmigranten, studenten, woonwagengewoners en ouderen. De definitie en wijze van monitoring van deze groepen zal in de Omgevingsregeling worden opgenomen.*

## Bijlage 6: Provinciale woningbouwafspraken 2022-2030 Fryslân

**Provinciale  
woningbouw  
afspraken  
2022- 2030**

**Fryslân**

## Bestuurlijke afspraken woningbouw Fryslân 2022-2030

Friezen zijn de gelukkigste inwoners van Nederland en het provinciebestuur van Fryslân zet zich er voor in dat dat de komende jaren ook zo blijft. We zien dat welvaart van de Friezen niet altijd zit in materiële rijkdom. Integendeel: dat is de Friese paradox. Friezen zijn de gelukkigste inwoners van Nederland, ondanks dat het inkomen er lager ligt dan het landelijk gemiddelde. De rijkdom van de inwoners van Fryslân zit in andere waarden. Die waarden wil het provinciebestuur van Fryslân doorgeven aan de kinderen en de generaties daarna. Daarom zet het bestuur van de provincie Fryslân we in op brede welvaart.

Die welvaart staat onder druk. Dat heeft sterk te maken met de demografische ontwikkelingen. Fryslân kent een sterke vergrijzing. In Fryslân liggen sterke groei en afname van die groei, en op termijn krimp, dicht bij elkaar. Friezen maken zich zorgen over het behoud van hun waardevolle landschap en de vitaliteit van dorpen en steden.

In Fryslân is de druk op de woningmarkt merkbaar. Weliswaar heeft Fryslân kent een relatief laag woningtekort, maar ook hier staat het leven van steeds meer inwoners stil omdat zij geen passende woning kunnen vinden. Jongeren kunnen niet uitvliegen en een gezin beginnen; ouderen willen graag naar een woning die bij hun levensfase past; doorstromers slagen er niet meer in op de door hen gewenste plek een passende en voor hen betaalbare woning te vinden.

*De provincie Fryslân omarmt daarom de ambitie van het Rijk om de woningbouw te versnellen. Uit de inventarisatie en de reality check is gebleken dat in Fryslân – onder randvoorwaarden - 17.500 woningen kunnen worden bijgebouwd. Dat doet de provincie als middenbestuur in overleg met de Friese partners in De Friese Aanpak. Dit wordt vertaald in regionale woondeals.*

Het college van Gedeputeerde Staten van provincie Fryslân (hierna: College van GS) en de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening (hierna: Minister voor VRO) bevestigen dat ze gezamenlijk alle inspanningen zullen verrichten zodat de provincie Fryslân en de Friese gemeenten gezamenlijk zorg kunnen dragen voor voldoende betaalbare woningen voor de inwoners van Fryslân en iedereen die in Fryslân wil wonen. Hiertoe heeft de provincie Fryslân een provinciaal bod gedaan. (zie bijlage 1, 2 en 3)<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Bijlage 1 Indicatief aanbod Fryslân kenmerk 02000198 d.d. 31 mei 2022

Bijlage 2 Rapport reality check woningbouw Fryslân kenmerk 02024325 d.d. 13 september 2022

Bijlage 3 Rapportage 'Reality-check woningbouw in Fryslân' Companen d.d. 5 september 2022 kenmerk 3800.104

## 1. Woningbouwopgave: van landelijke naar provinciale opgave

- 1.1 We hebben een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer woningen bij te bouwen. Met het programma Woningbouw zet de minister voor VRO nationaal in op de bouw van in totaal 900.000 woningen tot en met 2030. Het streven is dat ten minste twee derde van deze nieuwbouwwoningen betaalbaar is. Voor die betaalbaarheidsdoelstelling is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen, 350.000 woningen in het middensegment (midden huur- en koopwoningen onder de 355.000 euro, waarvan 50.000 corporatiewoningen in de middenhuur.
- 1.2 Dubbele uitdaging in Fryslân: nieuwbouw en aanpak bestaande voorraad. Naast een opgave in de nieuwbouw is er ook een opgave in de bestaande woningvoorraad. Met name in de particuliere woningvoorraad zien we een grote uitdaging. Woningen moeten worden verduurzaamd en in sommige gebieden zal bij een afnemende vraag naar woningen een deel van het aanbod niet meer aantrekkelijk zijn. In de regionale woondeals worden hierover afspraken gemaakt.
- 1.3 Provinciaal bod nieuwbouw. College van GS heeft geïnventariseerd welke woningbouwplannen tot en met 2030 in Fryslân kunnen worden gerealiseerd. Dat heeft geresulteerd in onderstaande tabel met het voorbehoud dat aan een aantal randvoorwaarden moet worden voldaan. Met het provinciaal bod (zie bijlage 1, 2 en 3) draagt het college van GS bij aan realisatie van de nationale nieuwbouwopgave mits wordt voorzien in die randvoorwaarden. Het college van GS en de minister voor VRO zetten zich gezamenlijk in voor de realisatie van de kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave, zoals opgenomen in het provinciaal bod, inclusief de randvoorwaarden, en in onderstaande tabel. <sup>2,3</sup>

Aantallen provincie Fryslân									
Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit volgens inventarisatie 13-9-2022 (32%)	Betaalbaarheid <sup>4</sup> (64%)			Aantal woningen door woningcorporaties (25%)		
				Sociale huurwoningen (29%)	Huurwoningen vanaf de sociale huur-grens tot €1000 per maand	Koopwoningen (onder €355.000)	Sociale huurwoningen	Midden huurwoningen <sup>5</sup>	
2022	1.500	1.200	1.500	600	200	500	500	-	
2023	1.900	1.600	1.100	600	200	700	600	-	
2024	2.400	2.000	900	800	200	700	500	-	
2025	2.700	2.300	600	900	200	900	900	-	
2026	1.800	1.600	300	400	100	400	400	-	
2027	1.800	1.600	300	400	100	400	400	-	
2028	1.800	1.600	300	400	100	400	400	-	
2029	1.800	1.600	300	400	100	400	400	-	
2030	1.800	1.600	300	400	100	400	400	-	
<b>Totaal</b>	<b>17.500</b>	<b>15.100</b>	<b>5.600</b>	<b>5.000</b>	<b>1.300</b>	<b>4.900</b>	<b>4.500</b>	<b>-</b>	

<sup>2</sup> Het bod bevat minimaal: de totale bruto bouwproductie 2022-2030 en per jaar tot 2025. De minister voor VRO vraagt het zelfde voor de gegevens over de betaalbaarheidssegmentering (prijssegmentering en aantal corporatiewoningen).

<sup>3</sup> Voor een nadere duiding van de in de tabel opgenomen getallen verwijzen we naar de rapportage 'Reality check woningbouw in Fryslân' van Companen d.d. 5 september 2022.

<sup>4</sup> Ten aanzien van de betaalbaarheid verwijzen we ook naar de opmerkingen zoals gemaakt in de brief

'Indicatief aanbod Fryslân' d.d. 31 mei 2022.

<sup>5</sup> Het aandeel middenhuurwoningen bij corporaties is nog niet bekend. Dit wordt in de regionale woondeals verder uitgewerkt.



- 1.4 Het college van GS zet zich - in samenwerking met Rijk, gemeenten, corporaties, de bouwsector en andere relevante partijen op het gebied van wonen - in voor tijdige realisatie van de provinciale woningbouwopgave.
- 1.5 Realisatie van deze opgave is randvoorwaardelijk. De minister voor VRO zet zich in door (eventuele) verstrekking van financiële middelen en met wet- en regelgeving die gemeenten, provincies en Rijk nodig hebben voor de realisatie van de bouwopgave ook in relatie tot de kritische succesfactoren.

## **2 Voldoende (harde) plancapaciteit en tijdige vergunningverlening voor realisatie van de provinciale woningbouwopgave**

- 2.1 Voldoende plancapaciteit is cruciaal voor het bouwen van woningen. De primaire verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de gemeenten. Het college van GS zet zich er - samen met gemeenten in regionaal verband - voor in dat de optelsom van de gemeentelijke plancapaciteit voldoende is voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave.
- 2.2 Het college van GS stimuleert en faciliteert het versneld omzetten van zachte woningbouwplannen naar harde plannen door gemeenten, (onder andere) via afspraken in de regionale woondeals. Hierbij is specifieke aandacht voor het opharden van woningbouwplannen tot en met 2024.
- 2.3 De minister voor VRO spant zich in om gemeenten en provincie te voorzien van voldoende financiële middelen om voldoende capaciteit in te kunnen huren om omgevingsplannen te kunnen maken, beoordelen en vast te laten stellen.
- 2.4 Om het woningtekort in te lopen, moet landelijk worden toegewerkt naar de bouw van 100.000 woningen per jaar in 2024. Een sterkere focus op realisatie van harde plannen is nodig voor deze versnelling van de woningbouw. Het college van GS voert daartoe frequent overleg met gemeenten over tijdige vergunningverlening voor de bouw van woningen en stuurt samen met de gemeenten op verhoging van de jaarlijkse woningbouwproductie om daarmee versneld het woningtekort in te lopen.

## **3 Toewerken naar meer balans in de woningvoorraad**

- 3.1 Het college van GS draagt bij aan het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad in de provincie en een evenwichtige verdeling van de opgave tussen gemeenten. Deze evenwichtige verdeling is gericht op het streven naar voldoende sociale huurwoningen in de bestaande voorraad zowel in regionaal verband als per gemeente. Dit streven is opgenomen in het nationale beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen'. Het college van GS doet dit door waar nodig te sturen op voldoende plancapaciteit voor de bouw van de sociale huurwoningen in regionaal verband en in gemeenten die nu een sociale huurvoorraad hebben die onder de 30% van de totale gemeentelijke woonvoorraad ligt. De minister voor VRO zal in de in voorbereiding zijnde Wet versterking regie op de Volkshuisvesting zorgen voor versterking van het instrumentarium dat hiervoor nodig is voor gemeenten, provincies en Rijk.
- 3.2 Het college van GS zal samen met de Friese gemeenten in kaart brengen wat de werkelijke behoefte aan corporatiewoningen is en hoe tot een eerlijke verdeling van de vraag over de gemeenten kan worden gekomen.

## **4 Woningbouw voor ouderen**

- 4.1 Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Door de vergrijzing zijn er over twintig jaar naar schatting 1,6 miljoen 80+ers, dat is twee keer zoveel als op dit moment. Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen. Het huidige beeld is dat er op landelijk niveau een behoefte is aan 170.000 nultredenwoningen en 80.000 geclusterde woningen.

- 4.2 Het college van GS onderzoekt samen met de gemeenten de daadwerkelijk behoefte aan woningen en woonvormen voor ouderen, waar deze moeten komen en in welke prijsklassen. Het college van GS zet zich samen met de gemeenten in voor voldoende plancapaciteit van de gemeenten voor de realisatie van de benodigde nulreden woningen en geclusterde woningen.

## **5 Doorvertaling van de afspraken in de regionale woondeals**

- 5.1 Het college van GS zet zich in om de voorliggende bestuurlijke afspraken in januari 2023 samen met de gemeenten uit te werken naar zes regionale woondeals.
- 5.2 We werken hierbij samen in de al bestaande regio's Noordoost, Noordwest, Zuidwest en Zuidoost, met de gemeente Leeuwarden en we sluiten aan bij het samenwerkingsverband van de Friese Waddengemeenten.
- 5.3 De kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave per regio, die wordt vastgelegd in de regionale woondeals, telt op tot de in het provinciaal bod opgenomen provinciale woningbouwopgave. De betrokken gemeenten, de provincie en de minister voor VRO ondertekenen de regionale woondeals.
- 5.4 In de woondeals leggen het college van GS en de gemeenten -in regionaal verband- de concrete locaties en afspraken over de uitvoering van de woningbouw vast. Focus ligt hierbij op realisatie en versnelling van bestaande plannen. In de woondeals maken partijen aanvullend afspraken over betaalbaarheid, woningen voor ouderen, bouwen voor aandachtsgroepen, transformatie, tijdelijke woningen, de herstructuringsopgave, ruimtelijke ordeningsaspecten, studentenhuisvesting, verpleegzorgplekken, de doorvertaling naar woonzorgvisies en andere onderwerpen die in het kader van de Volkshuisvesting van belang zijn. Ook maken partijen afspraken die bijdragen aan het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad.
- 5.5 Onderstaande kritische succesfactoren worden bij de uitwerking in de regionale woondeals (zie 5.4) vertaald naar de regio-specifieke situatie waarover het college van GS en de minister voor VRO in de woondeals wederkerige afspraken zullen maken met gemeenten in regioverband. Partijen maken hierbij afspraken over zowel de Rijksbijdrage als de bijdrage vanuit de provincie.

## **6 Kritische succesfactoren en ondersteuning**

- 6.1 Realisatie van de woningbouwopgave is complex, met invloed en afhankelijkheid van veel direct en indirect betrokken (markt)partijen en externe factoren waaronder prijsontwikkelingen, de beschikbaarheid van locaties en bouwmaterialen en bouwpersoneel, energie en tijdige beschikbaarheid van energie-infrastructuur, voldoende (ambtelijke) capaciteit, investeringscapaciteit van woningcorporaties, milieuvraagstukken, economische ontwikkelingen, de aanpak van stikstofproblemen, de invoering van de Omgevingswet, ontwikkeling van de rente, voldoende vraag uit de markt en het gebruik van de schaarse ruimte voor andere maatschappelijke doelen.
- 6.2 Het college van GS constateert dat het realiseren van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave zoals beschreven in paragraaf 1.1 alleen mogelijk is wanneer de Rijksoverheid tegemoet komt aan de randvoorwaarden. De randvoorwaarden staan nader beschreven in de brieven van het college van GS van 31 mei 2022 (Indicatieve bod) en van 13 september 2022 (Rapportage reality check). Over de volgende randvoorwaarden wil het college van GS afspraken maken in de regionale woondeals:
1. De Friese Aanpak: gemeenten zijn de lokale regisseurs op het gebied van woningbouw en gelijkwaardig partners in het proces van het maken van regionale woondeals. We hanteren hierbij de uitgangspunten van De Friese aanpak.
  2. Financiële ondersteuning bij onrendabele woningbouwprojecten – ook bij kleinschalige projecten die passen bij aard en schaal van Fryslân en de dynamiek van projecten op het platteland

3. Perspectief op middelen voor de aanpak van de bestaande woningvoorraad – zowel verduurzaming als herstructurering, waar er ook kansen voor projecten in plattelandsgemeenten en kleinere gemeenten
4. Voldoende financiële middelen voor gemeenten en provincie om capaciteit en expertise op regionaal en lokaal niveau te organiseren
5. Oplossen knelpunt energiecongestie: gerealiseerde woningen moeten wel tijdig kunnen worden aangesloten op het elektriciteitsnetwerk.
6. Onzekerheid omtrent invoering Omgevingswet moet worden weggenomen.
7. Onzekerheid omtrent aanpak stikstofproblematiek moet worden weggenomen
8. Andere ruimtelijke pakketten moeten voldoende ruimte bieden voor woningbouw
9. Voldoende aandacht voor de specifieke situatie op de Waddeneilanden en het hanteren van de Waddentoets
10. Voldoende financiële ruimte voor de Friese woningcorporaties

## 7 Samenwerking en sturing: governance

- 7.1 Een intensievere samenwerking, actieve sturing en monitoring van de uitvoering is noodzakelijk voor de realisatie van de voorliggende bestuurlijke afspraken. Het college van GS en de minister voor VRO maken daarom – naast de afspraken over de woningbouwopgave - ook afspraken over een gezamenlijk overleg, over het gezamenlijk volgen van de voortgang via monitoring en rapportage. Ook maken we afspraken over hoe we belemmeringen oplossen en besluiten nemen als de voortgang stopt.
- 7.2 Eén overheid: Gemeenten, provincies, waterschappen en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regie op de woningbouw en het realiseren van de woningbouwopgave. Alle overheidslagen dragen bij aan de woningbouwopgave vanuit hun specifieke rol in aansluiting op het huis van Thorbecke, en wet- en regelgeving zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet Ruimtelijke Ordening en de Omgevingswet. In aansluiting daarop herbevestigen we het volgende:
  - Het **College van B&W** is als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving. In aansluiting daarop zetten de gemeenten zich in voor voldoende bouwlocaties in ruimtelijke plannen voor de realisatie van de woningbouwafspraken uit de regionale woondeals. Met inzet van de wettelijke instrumenten zorgen gemeenten voor de benodigde (harde) plancapaciteit in de verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening van omgevingsvergunningen.
  - Het **Dagelijks Bestuur van het waterschap** is verantwoordelijk voor een doelmatig waterbeheer. In het Omgevingsplan houdt de gemeenteraad rekening met het waterbelang met het oog op behoud van waterkwaliteit en het voorkomen van wateroverlast, droogte en overstromingen om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locatie, onder meer woningbouwlocaties. Daarbij geldt onder meer het uitgangspunt van ‘water en bodem sturend’. De concrete uitwerking daarvan vindt plaats in het programma water en bodem sturend.
  - De Provinciale Omgevingsvisie, omgevingsverordening en programma<sup>6</sup> vormen het bovenliggende beleidskader en bevat de regels en voorwaarden voor de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid is het college **van Gedeputeerde Staten van de provincie** verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie van de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. Het college **van Gedeputeerde Staten van de provincie** stuurt actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering, waarbij het kwalitatieve in deze afspraken voor nu vooral de betaalbaarheid betreft. Doel is het toewerken naar meer balans in de

<sup>6</sup> Omgevingsvisie Fryslân 2020 'De Romte Diele'

woningvoorraad, met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op provinciaal niveau, regionaal niveau en lokaal niveau. Daarbij wordt rekening gehouden met gemeenten waarbij toegroeien naar 30% evident niet logisch of haalbaar is.

Provincies bevorderen door actieve sturing deze evenwichtige verdeling tussen en in de woondealregio's. Eventueel extra noodzakelijk juridisch instrumentarium zal onderdeel uitmaken van de wet regie volkshuisvesting.

- **De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening** is verantwoordelijk voor de realisatie van de nationale opgave en stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor de medeoverheden om de woningbouwopgave te realiseren en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van (financiële) middelen. De minister stuurt actief op de realisatie van de nationale opgave door intensief en periodiek overleg met medeoverheden en monitoring van de woningbouw. Daarnaast coördineert de minister de opgaven die samenhangen met de woningbouw met de medeoverheden en andere departementen. Zo nodig hakt de minister voor VRO samen met collega-bewindspersonen knopen door.

- 7.3 Het college van GS en de minister voor VRO werken samen vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid en zetten gezamenlijk en gecoördineerd hun instrumenten en middelen in om de overeengekomen opgave te realiseren.

#### **A. Monitoring en intensivering overleg over realisatie van de woningbouwopgave**

- 7.4 De voortgang ten aanzien van de wederkerige bestuurlijke afspraken wordt gemonitord met de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw. Daarover is bestuurlijk afgesproken dat het doel van de monitor is enerzijds het voorzien van de (semi)overheden in informatie over plancapaciteit (woningbouwplannen), de voortgang van de woningbouw en opgeleverde (gerealiseerde) woningen. Anderzijds draagt de monitor bij aan inzicht in eventuele knelpunten en in informatie in verband met voor de woningbouw noodzakelijke opgaven ten einde deze te kunnen oplossen. Voor de monitoring is het relevant dat er overeenstemming is over de te gebruiken definities en dat (eenduidige en betrouwbare) data beschikbaar zijn voor relevante indicatoren (onder andere gerealiseerde sociale woningen). Het Ministerie BZK zet zich hiervoor in, in afstemming met provincies en gemeenten.
- 7.5 Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van de voorliggende bestuurlijke afspraken vindt er regulier overleg plaats tussen vertegenwoordigers van het Ministerie van BZK en de provincie.
- 7.6 De frequentie van het regulier overleg over de voortgang van de woningbouw op ambtelijk niveau tussen accounthouders vanuit het Ministerie van BZK en provincie wordt nader bepaald in overleg met provincie en gemeenten. Bij een aantal woondealregio's met een zeer complexe opgave geldt dat er een regulier overleg op ambtelijk niveau is tussen het Ministerie van BZK, de provincie en afgevaardigden vanuit de woondealregio. Een overleg tussen de directeur Woningbouw en directeuren en/of opgavemanagers van provincie vindt vier keer per jaar plaats. Afgevaardigden uit de woondealregio's waar het Ministerie van BZK op ambtelijk niveau aan tafel zit, sluiten aan bij dit provinciale overleg. Er vindt twee keer per jaar een bestuurlijk overleg plaats tussen de minister voor VRO en een afvaardiging van het college van GS.
- 7.7 De afspraken worden jaarlijks herijkt. Daarbij worden de nieuwste prognose van de woningbouwbehoefte tot en met 2030 betrokken. Deze wordt eveneens jaarlijks bijgewerkt. De richtinggevende doelstelling voor de woningbouwproductie per jaar tot en met 2030 wordt bijgewerkt op basis van deze prognose, de gerealiseerde bouwproductie en ontwikkeling van de woningvoorraad. In 2023 wordt de herijking gepland na het beschikbaar komen van de volgende prognose van de woningbouwbehoefte en het provinciaal ruimtelijk arrangement, waarbij in de herijking ook randvoorwaarden zoals water en bodem, stikstof, geluid aan bod kunnen komen. Daarnaast wordt in 2023 eenmalig een tussenbalans opgemaakt ten aanzien van het provinciale aandeel in de nationale opgave na het afsloten van de woondeals. Waar nodig wordt deze tussenbalans bestuurlijk besproken.

- 7.8 Vanuit de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en tafels als de landelijke versnellingstafel agenderen partijen waar nodig eventuele knelpunten in ambtelijke, directeuren en bestuurlijke overleggen.

## **B. Belemmeringen oplossen en besluiten nemen**

- 7.9 Doel is door monitoring en intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering. Hierdoor signaleren we vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw en de uitvoering van de bestuurlijke afspraken stopt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stopt, stellen we gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (fact finding). Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Hierbij kan ondersteuning worden ingeschakeld van de landelijke versnellingstafel, verstedelijkingstafel, tafels van andere ministeries of via onder andere de taskforce nieuwbouw woningcorporaties of expertteams. Uitgangspunt is dus: 'los het op, of schaal het op'. Hierbij kunnen bestuurlijke of in het uiterste geval juridische interventies nodig zijn. Bestuurlijk overleg blijft het uitgangspunt. Juridische interventie vindt plaats door de naastgelegen overheid in aansluiting bij het huis van Thorbecke.
- 7.10 Via de woondeals kunnen alle partijen die in de keten zijn betrokken bij de woningbouw - zoals marktpartijen, corporaties, zorgkantoren - hun knelpunten agenderen. Dit kan ook via andere tafels zoals de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en de landelijke versnellingstafel.

## **Handtekeningen**

Den Haag, 13 oktober 2022

Namens het College van  
Gedeputeerde Staten van provincie Fryslân,  
gedeputeerde Klaas Fokkinga

De Minister voor  
Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening  
Hugo de Jonge

---

Bijlage 1: Indicatief aanbod Fryslân kenmerk 02000198 d.d. 31 mei 2022

Bijlage 2: Rapport reality check woningbouw Fryslân kenmerk 02024325 d.d. 13 september 2022

Bijlage 3: Rapportage 'Reality-check woningbouw in Fryslân' Companen kenmerk 3800.104 d.d. 5 september 2022



# Regionale woondeal 2022-2030

Regio Noordoost Fryslân

# Inhoud regionale woondeal

Vooraf	3	Bijlage 1: Proces totstandkoming Regionale Woondeals	25
Overwegingen	4	Bijlage 2: Woningbouwafspraken per regio	29
Rollen en verantwoordelijkheden	6	Bijlage 3: Sleutelprojecten	31
1. Woningbouwopgave: van provinciale naar regionale opgave	7	Bijlage 4: Generieke ondersteuning woningbouw	32
2. Locaties en ondersteuning	9	Bijlage 5: Regiobeschrijving Noordoost Fryslân	33
3. Versnellingsafspraken	12	Bijlage 6: Definities	34
4. Betaalbaarheid	14	Bijlage 7: Provinciale woningbouwafspraken 2022-2030 Fryslân	35
5. Agenda voor 2023 en verder	16	Bijlage 8: Overige documenten en bronnen	44
6. Samenwerking en sturing	20		
7. Randvoorwaarden en ondersteuning	22		
Tekenblad	24		

*Brief over Woningbouwafpraak regio Noordoost Friesland  
experiment tot en met 2025*



## Partijen:

De gemeente Achtkarspelen,  
Dantumadiel, Noardeast-Fryslân  
en Tytsjerksteradiel.  
Hierna te noemen 'de gemeenten'.

Provincie Fryslân.  
Hierna te noemen 'de provincie'.

De minister voor Volkshuisvesting  
en Ruimtelijke Ordening. Hierna te  
noemen 'de minister voor VRO'.

## Vooraf

Deze woondeal is tot stand gekomen in de periode oktober 2022 tot en met maart 2023. Naast bovengenoemde partijen is er in aanloop naar deze woondeal gesproken met diverse andere betrokkenen. Voor het proces en de betrokkenen verwijzen we naar bijlage 1.

De regio Noordoost Fryslân heeft al sinds 2012 een samenwerkingsverband waarbij de regio zich inzet voor goed wonen, werken en recreëren. Deze samenwerking is er niet alleen tussen overheden, maar juist ook met belangrijke partners.

Afgelopen jaar hebben de gemeenten vol ingezet op een inhaalslag wat betreft het aantal te bouwen woningen. Om de leefbaarheid op peil te houden in een gebied waar de vergrijzing toeslaat en de inkomens laag zijn, is het belangrijk dat in alle (90) dorpen en kernen (weer) de ruimte wordt geboden om te kunnen voorzien in de lokale woningbouwbehoefte. Sinds 2020 zijn daarom in een pilot met de provincie nieuwe afspraken gemaakt. De inzet van deze pilot is dat de gemeenten zelf de regie voeren op de balans van de woningmarkt, waarbij we sturen op kwaliteit.

Bij het realiseren van de woningbouwopgave gaat het ook om landschappelijke kwaliteit. De landschappelijke waarden van deze regio zijn belangrijk voor de kwaliteit van wonen die onze inwoners ervaren. Mensen komen in deze regio wonen omdat ze houden van de rust en ruimte en het plattelandskarakter die de omgeving biedt. Nieuwbouw moet daarom zorgvuldig worden ingepast en niet ten koste gaan van deze waarde. In de regio wordt door de gemeenten en lokale marktpartijen gewerkt aan de ambitie om circulair te bouwen. Om deze ambitie te verwezenlijken is het noodzakelijk dat alle partijen samenwerken.

# Overwegingen

## I.

Om het woningtekort terug te dringen en een gezond evenwicht te bereiken heeft het Rijk in maart 2022, binnen de Nationale woon en bouwagenda, het programma Woningbouw vastgesteld. Met dit programma wordt landelijk ingezet op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Daarbij is het streven dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Gemeenten, provincies en Rijk maken afspraken over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen.

## II.

In juni 2022 zijn in de Nationale Prestatieafspraken met Aedes, VNG en Woonbond door het Rijk onder meer afspraken gemaakt over de beschikbaarheid van voldoende woningen en verduurzaming, leefbaarheid en betaalbaarheid van woningen. Met de corporatiesector is opgenomen dat corporaties nationaal verantwoordelijk zijn voor de bouw van 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 midden-huur woningen.

## III.

Het Rijk streeft naar 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad en heeft hierover in de Nationale Prestatieafspraken afspraken gemaakt met Aedes, VNG en Woonbond. Hierin is opgenomen dat de woningcorporaties in gemeenten met minder dan 30% sociale huur in de bestaande woningvoorraad extra moeten bijdragen aan dit streven door in de meerjarenplanning een hoger streefpercentage sociale huurwoningen op te nemen dan zij nu in de voorraad hebben.

## IV.

Met provincie Fryslân zijn op 13 oktober 2022 woningbouwafspraken gemaakt over het provinciale aandeel in de Nationale opgaven. Deze afspraken staan in bijlage 7. In deze woondeal wordt een regionale doorvertaling naar gemeenten van deze afspraken tussen Rijk en provincie gemaakt.

## V.

Met deze woondeal worden de krachten van de verschillende overheidslagen gebundeld. Partijen zetten zich in om de woningbouw in de regio te versnellen. Hiertoe leggen het Rijk, de provincie en de regio (gemeenten) hun wederzijdse inspanningen vast en erkennen zij wederzijds de in deze woondeal opgenomen kwantitatieve en kwalitatieve opgaven. De woondeal is het startpunt van een langjarig (tot en met 2030) partnerschap tussen gemeenten, provincie en Rijk. We werken hierbij samen met woningcorporaties, huurdersorganisaties, marktpartijen en andere maatschappelijke partners.

## VI.

De afspraken uit deze regionale woondeal passen binnen de gemeentelijke woonvisies en lokale prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties.

## VII.

In regionaal verband zijn door de provincie met de gemeenten woningbouwafspraken gemaakt. Deze afspraken worden gerespecteerd tenzij partijen in deze regionale woondeal afspreken hiervan af te wijken.

## VIII.

Woningbouw op het platteland kent een andere dynamiek dan nieuwbouw in grootschalige plannen in stedelijke zones. De Friese gemeenten en de provincie willen ook graag in de dorpen, naar aard en schaal, nieuwe woningen toevoegen. Dergelijke projecten zijn vaak van kleine schaal, dynamisch en afhankelijk van lokale initiatieven en lokaal draagvlak. Daarmee zijn ze moeilijk planmatig te programmeren en financieel moeilijker te realiseren. Ze leveren echter wel een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid.

## IX.

De langere horizon van deze afspraken (tot en met 2030) vereist realisme en aanpassingsvermogen als de omstandigheden wijzigen. De bouw van woningen is complex, duurt lang en is afhankelijk van vele factoren. Samen spannen wij ons er voor in om de opgave te realiseren. Bestaande plannen worden zo snel mogelijk in uitvoering gebracht. Bij nieuwe plannen gaan we sturen op betaalbaarheid, voldoende corporatiewoningen en woningen voor ouderen, passend bij de aard en schaal van onze regio's en de lokaal aanwezige behoefte. Rijk, provincie en gemeenten bespreken periodiek de voortgang van de realisatie van de woningbouw en ondernemen in een vroegtijdig stadium actie als de voortgang daartoe aanleiding geeft.

## X.

Het Rijk heeft wijziging van de wetgeving in voorbereiding. Op het moment van ondertekening van deze regionale woondeal is het voor partijen nog niet duidelijk hoe de Omgevingswet, Woningwet, Huisvestingswet en mogelijk andere relevante wetgeving zullen worden aangepast en wat daarvan de effecten zijn op deze woondeal.



# Rollen en verantwoordelijkheden

Partijen en hun bestuursorganen onderkennen dat zij een eigen, een gedeelde en een gezamenlijke verantwoordelijkheid hebben bij het realiseren van de woningbouwopgave. Partijen nemen zich voor en spreken met elkaar af dat zij naar beste kunnen alle redelijkerwijs te verwachten inspanningen leveren om de woningbouwopgave te realiseren, mits aan de voorwaarden wordt voldaan zoals aangegeven in hoofdstuk 7. Partijen streven ernaar zoveel mogelijk te handelen als één overheid, uiteraard met behoud en respect voor ieders (wettelijke) verantwoordelijkheden, taken en bevoegdheden en belangen.

- **Het gemeentebestuur** is als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving, de ruimtelijke ordening en de beleidsmatige borging hiervan. Het is dus primair aan gemeenten om voldoende passende bouwlocaties te identificeren en om zich in te spannen voor de benodigde (harde) plan-capaciteit in de verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening van de benodigde omgevingsvergunningen.
- **Het provinciebestuur** is verantwoordelijk voor de (gebiedsgerichte) coördinatie en de (ruimtelijke) doorvertaling van de woningbouwopgave op

provinciaal niveau. Het provinciebestuur draagt er zorg voor dat de Provinciale Omgevingsvisie, de omgevingsverordening en provinciale programma's en beleidskaders de woningbouwopgave mogelijk maken en, waar nodig, faciliteren. De provincie is actief in gesprek met gemeenten, en stuurt actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering (met name voldoende betaalbare woningen).

- **De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening** is verantwoordelijk voor de realisatie van de nationale opgave en stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor de medeoverheden om de woningbouwopgave te realiseren en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van (financiële) middelen. De minister stuurt actief op de realisatie van de nationale opgave door intensief en periodiek overleg met provincie en gemeenten en monitoring van de woningbouw. Daarnaast coördineert de minister de opgaven die samenhangen met de woningbouw met de medeoverheden en andere departementen. De minister spant zich in voor voldoende middelen voor de aan substantiële woningbouwprojecten gerelateerde mobiliteitsopgave.



# 1. Woningbouwopgave: van provinciale naar regionale opgave

## 1.1

We hebben een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en sneller en meer woningen bij te bouwen. In heel Nederland zijn tot en met 2030 in totaal 900.000 nieuwe woningen nodig, 17.500 van deze nieuwe woningen moeten worden gerealiseerd in provincie Fryslân.

## 1.2

De gemeenten in de regio Noordoost Fryslân zetten zich gezamenlijk in voor de realisatie van minimaal 2600 woningen. Elke gemeente neemt een haalbaar en passend deel van de regionale opgave. We maken daarom afspraken over de (minimale) opgave per gemeente (zie bijlage 2).

## 1.3

De gemeenten zetten zich in voor voldoende plan-capaciteit voor de realisatie van de met de provincie en Rijk afgesproken woningbouwopgave in de regio. Gemeenten zetten zich ervoor in dat 'zachte' woningbouwplannen tijdig worden omgezet in 'harde' plannen met daarbij specifieke aandacht voor het opharden van de plannen tot en met 2024. We prioriteren hierbij de plannen die het meest kansrijk zijn. We bespreken met de betrokken partijen wat er nodig is om de plannen ook daadwerkelijk door te laten gaan.

## 1.4

Gemeenten en provincie inventariseren gezamenlijk welke inzet nodig is om dit proces te versnellen en eventuele knelpunten weg te nemen. Indien nodig faciliteren provincie en het Rijk door inzet van menskracht en/of financiële middelen.

## 1.5

De minister voor VRO ondersteunt in het opstellen, uitvoeren en actualiseren van de regionale woondeal middels een specifieke uitkering. Dit bedrag kan onder meer gebruikt worden voor de inhuur van capaciteit om de gemeenten en provincies te ondersteunen bij het opstellen en uitvoeren van de woondeals. Deze specifieke uitkering wordt uitgekeerd via de provincies. De provincie is verantwoordelijk voor de verdeling van dit geld over de verschillende woondealregio's.

## 1.6

De minister voor VRO zet zich in voor een verdeling van deze specifieke uitkering die aansluit bij de werkelijk benodigde inzet van deze middelen bij de gemeenten<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> De uitkering is nu op basis van het aantal te realiseren woningen. Dit levert in Fryslân, met veel gemeenten en weinig woningen echter een te laag bedrag op om voor de gemeenten effectieve ondersteuning te kunnen bieden.

## 1.7

De minister voor VRO zet zich in voor het wegnemen van knelpunten zoals op het gebied van stikstof, andere ruimtelijke ontwikkelingen, invoering van de Omgevingswet, congestie op het energienet, financiering van onrendabele toppen en de bovenwijkse voorzieningen en ontsluiting, wachttijden bij de gerechtelijke macht enzovoort.

## Regio specifieke afspraken

### 1.8

De woningbouwopgave is binnen de regio Noordoost Fryslân over veel (kleine) kernen verdeeld. Partijen willen maatwerk leveren in deze kleinere kernen, waarbij wordt gekeken naar de specifieke volkshuisvestelijke opgaven. Hierbij moet de huidige vraag aansluiten bij de toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve vraag. De provincie, gemeenten en het Rijk stimuleren de inzet van de systematiek van of vergelijkbaar met de Dorpsontwikkelingsmaatschappij (DOM).

### 1.9

Partijen erkennen de problematiek die de veelheid aan kleine plannen met zich meebrengt op het gebied van stuurbaarheid, uitvoerbaarheid en het rondkrijgen van de businesscase. Woningbouw op het platteland heeft een andere dynamiek dan nieuwbouw in grootschalige stedelijke zones. Ook in de dorpen in de regio Noordoost Fryslân is behoefte aan nieuwbouw, naar aard en schaal van de kern en betaalbaar voor de lokale woningzoekenden. Deze projecten zijn vaak klein van schaal, dynamisch en afhankelijk van lokale initiatieven en lokaal draagvlak. Daarmee zijn ze moeilijk te programmeren en vergt de planvorming meer inzet. Deze plannen zijn wel van grote waarde voor de leefbaarheid van dorpen en het welzijn van de inwoners.

### 1.10

In 2021 zijn de regionale woningbouwafspraken tussen provincie en de regio Noordoost Fryslân vastgesteld. Hierin is onder andere afgesproken dat de regio een hoge mate van vrijheid heeft ten aanzien van te realiseren aantallen. Het toevoegen van kwaliteit aan de woningvoorraad en bouwen naar behoefte zijn daarbij sleutelbegrippen. Partijen respecteren de uitgangspunten van deze pilot in de uitvoering van de woondeals.

### 1.11

De regio kent naast de nieuwbouwopgave ook een opgave in het verduurzamen en verbeteren van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. De financiële (on)mogelijkheden van de particuliere woningbezitter zijn daarbij een belangrijk aandachtspunt, evenals de verscheidenheid in woontypologieën. Partijen onderzoeken gezamenlijk op welke wijze uitvoering aan deze opgave te geven.

### 1.12

Partijen gaan in de uitvoering van de woondeal zorgvuldig om met de landschappelijke waarden in de regio Noordoost.

### 1.13

Om de innovatieve ambitie van circulair bouwen te realiseren vraagt de regio de steun van de provincie en de minister voor VRO.

## 2. Locaties en ondersteuning

### 2.1

De bouwlocaties in bijlage 3 zijn aangewezen als sleutelprojecten in de regio en noodzakelijk voor realisatie van de regionale opgave. Eventuele knelpunten voor de realisatie van deze locaties zijn in tabel 3 opgenomen. We blijven via de woondeal tafel met elkaar het continue gesprek voeren om gesignaleerde knelpunten ten behoeve van de realisatie aan te pakken.

### 2.2

In diverse kernen en wijken worden kleinschalige projecten gerealiseerd. Deze woningen dragen bij aan de lokale behoefte van deze kernen, passend naar de aard en schaal van Fryslân.

### 2.3

Door partijen wordt samen met de provincies Groningen, Drenthe en Flevoland gewerkt aan een MIRT onderzoek naar verbetering van het bestaande spoor en de realisatie van de Lelylijn. Significante demografische effecten bij de nieuwe knooppunten en de regio worden pas na 2030 verwacht. Onderdeel

van het onderzoek dat nu wordt uitgevoerd is het in kaart brengen van de mogelijke toename van de vraag naar woningen bij de knooppunten in de regio en het opstellen van een verstedelijkingstrategie. Als de uitkomsten daar aanleiding voor geven worden ze verwerkt in de herijking van deze woondeal.

### 2.4

De gemeenten in de regio Noordoost Fryslân geven in aanvulling op afspraak 2.3 aan dat het effect van de Lelylijn bovenregionaal is. Partijen zijn nog in gesprek over het startpakket NOVEX en de effecten van de Lelylijn.

## Ondersteuning

### Woningbouwimpuls

Met de woningbouwimpuls kunnen gemeenten afzonderlijk of samen middelen aanvragen voor het dekken van een aantoonbaar publiek tekort. De 5e tranche van deze Rijksregeling is op 15 februari 2023 opengesteld.

De regeling zoals die nu geldt is niet toegankelijk voor gemeenten waar vooral veel kleine projecten met kleine aantallen worden gerealiseerd. Doordat deze projecten een andere dynamiek kennen dan grote projecten kan niet worden voldaan aan de eisen die in de regeling worden gesteld. Er is behoefte aan meer maatwerk en flexibiliteit.

### 2.5

In de eerste drie tranches van de woningbouwimpuls zijn geen middelen toegekend aan de gemeenten in de regio Noordoost.

### 2.6

In de vierde tranche van de woningbouwimpuls zijn geen middelen toegekend aan de gemeenten in de regio Noordoost.

## 2.7

In 2023 is door de minister voor VRO de vijfde tranche van de woningbouwimpuls opengesteld. De regio spant zich in om voor de volgende prioritaire locaties een aanvraag in te dienen. De gemeenten uit de regio Noordoost Fryslân zijn voornemens om voor de volgende projecten een aanvraag te doen:

- Gemeente Noardeast-Fryslân: ca 300 woningen in het project Prins Locatie.

## 2.8

De gemeenten in Fryslân kunnen niet zelfstandig voldoen aan de eis van minimaal 200 of 500 woningen voor een aanvraag voor hun projecten in de kleinere kernen. Daarom spannen de gemeenten zich in om voor de kleinere projecten met een gezamenlijke aanvraag te komen.

**2.8.1** De gemeenten spannen zich in om met een gemeenschappelijke gebundelde aanvraag in de dorpen te komen.

**2.8.2** De provincie en de minister voor VRO spannen zich in om de gemeenten te ondersteunen en te ontzorgen bij deze aanvraag zodat de aanvraag voldoet aan alle eisen die worden gesteld in de regeling.

**2.8.3** De minister voor VRO zorgt er voor, de ervaringen uit de 5e tranche meenemend, dat de regeling voor de 6e tranche nog beter passend wordt gemaakt voor een gezamenlijke gebundelde aanvraag.

**2.8.4** De Minister voor VRO verkent daarnaast hoe de beschikbare middelen vanuit de Woningbouwimpuls zo effectief mogelijk kunnen worden ingezet gelet op de regionale omstandigheden. De Minister voor VRO zal in gezamenlijkheid met gemeenten, provincie en marktpartijen duidelijkheid geven over de verdere inzet van de resterende middelen voor de Woningbouwimpuls. De Minister voor VRO betreft daarbij expliciet ook de mogelijkheden voor regio's voor financiële ondersteuning van kleinere projecten.

**2.8.5** De regio Noordoost Fryslân onderzoekt of ze een gezamenlijke WBI-aanvraag kunnen indienen voor de 6e tranche. Dit al dan niet gecombineerd met de provinciale aanvraag. Dit betreft het project "Woonregio Noordoost", waarin meerdere deelprojecten verspreid over de kleine en grote kernen in de 4 gemeenten worden gebundeld.

## Mobiliteitsfonds

### 2.9

Het mobiliteitsfonds is bedoeld om onrendabele investeringen voor bovenwijkse ontsluiting te subsidiëren. De gemeenten in de regio Noordoost Fryslân hebben hiervoor geen bijdrage ontvangen.

## Flexpoolmiddelen

### 2.10

Gemeenten en provincies zetten zich in om de beschikbare ambtelijke capaciteit en expertise zo efficiënt mogelijk in te zetten. Bijvoorbeeld door op regionaal niveau experts in te huren waar meerdere gemeenten gebruik van kunnen maken. De provincie en de minister voor VRO stellen hiervoor in de periode 2022-2024 in totaal respectievelijk € 350.800 en € 701.618 beschikbaar vanuit de flexpoolmiddelen. De provincie en regio maken een plan voor de besteding van de middelen op basis van de knelpunteninventarisatie. De gemeenten in de regio dragen zorg voor een eigen bijdrage naar rato van de inzet in de regio.



## 2.11

Voor de uitvoering van de woondeals is bij de gemeenten en provincie extra inzet nodig waarvoor nu onvoldoende formatie beschikbaar is. Omdat er sprake is van langjarige inzet vragen de gemeenten en provincie om structurele middelen. De minister voor VRO laat in 2023 een impactanalyse uitvoeren om inzichtelijk te maken welke capaciteit er nodig is bij gemeenten en provincie om de woondeals uit te voeren.

## 2.12

De minister voor VRO spant zich in voor voldoende meerjarige middelen voor capaciteit bij gemeenten en provincie voor het uitvoeren van deze woondeal tot en met 2030. In 2023 ondersteunt de minister voor VRO de provincie en gemeenten in de uitvoering van de regionale woondeals met middelen voor capaciteit. Om de provincie en de gemeenten te ondersteunen bij het realiseren van nieuwbouw kunnen de expertteams, de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties en de Taskforce versnellen tijdelijke huisvesting worden ingezet. Het Rijk zorgt dat de expertteams laagdrempelig en op korte termijn beschikbaar zijn. Ook kunnen ambtenaren vanuit het ministerie van BZK (op korte termijn) ondersteuning bieden aan de provincie en gemeenten.

## 2.13

Naast de locatie specifieke ondersteuning, ondersteunen Rijk en provincie ook via generieke (financiële) regelingen. Een overzicht van deze regelingen is opgenomen in bijlage 4. Rijk en provincie informeren gemeenten wanneer er nieuwe regelingen opengesteld worden en dienen als eerste vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden.

### Regio specifieke afspraken

Niet van toepassing.



## 3. Versnellingsafspraken

### 3.1

Vanwege de grote urgentie van de opgave is het nodig dat woningen versneld worden gerealiseerd. Het is daarom cruciaal dat er wordt gewerkt aan het sneller, slimmer en efficiënter inrichten van de processen en procedures die bij de realisatie van woningbouw van toepassing zijn. Hierbij bezien we het gehele proces van grondbezit en zelfrealisatierecht tot en met een goed participatieproces en de bezwaarprocedure. De volgende aanbevelingen – voor zover nodig – worden (regionaal) gezamenlijk opgepakt:

- Versterking van de samenwerking tussen provincie en gemeenten bij het zo efficiënt mogelijk inzetten van de beschikbare ambtelijke capaciteit en expertise. Bijvoorbeeld door het inzetten van een regionaal versnellingssteam.
- Actueel houden van ruimtelijke beleidskaders en beleid rondom participatie en ruimtelijke plannen ten behoeve van een transparant en zorgvuldig proces.

### 3.2

In de realisatie van de versnellingsopgave kunnen gemeenten minder kansrijke projecten vervangen door meer kansrijke projecten. Voorwaarde is dat de aantallen telkens ten minste optellen tot de totalen van de gemeentelijke aantallen en/of de afgesproken regionale aantallen. Daarnaast bekijken gemeenten welke projecten versneld gerealiseerd kunnen worden of in de planning naar voren kunnen worden gehaald.

### 3.3

De gemeenten programmeren adaptief: naast of in de plaats van (een deel van de) bestaande projecten op de gemeentelijke planlijst zal de gemeente tussentijds met nieuwe initiatieven aan de slag te gaan. In de totale optelling, die hoger kan uitvallen, blijven de richtpercentages voor doelgroepen en betaalbaarheid leidend. In de jaarlijkse evaluatie en herijking wordt bekeken welke plannen zijn toegevoegd en welke plannen komen te vervallen of worden getemporeerd.

### 3.4

In de andere regio's is hier een afspraak gemaakt over planologische ruimte. In verband met de afspraken die met de regio Noordoost Fryslân zijn gemaakt over de pilot, is deze afspraak hier niet van toepassing.

### 3.5

Provincie en gemeenten brengen in regionaal verband in kaart wat mogelijke knelpunten voor woningbouwrealisatie zijn en maken afspraken over de inzet om deze knelpunten weg te nemen. Hiervoor worden de flexpoolmiddelen ingezet. Daarnaast worden afspraken gemaakt over de wijze waarop provincie en gemeenten zullen samenwerken om belemmeringen weg te nemen en knelpunten op te lossen. Het Rijk zet zich in om knelpunten op te lossen zoals benoemd in hoofdstuk 7 van deze afspraken.

### 3.6

Om de woningbouwproductie te versnellen en de gemeentelijke woningbouwopgave te realiseren, is samenwerking met alle partijen in de volkshuisvesting essentieel, met besef van ieders rol en verantwoordelijkheid. De woningcorporatie(s) en huurdersorganisatie(s) worden door gemeenten betrokken vanuit het bestaande tripartite overleg; zij maken prestatieafspraken. De marktpartijen worden geïnformeerd over deze regionale woondeal. De gemeenten maken met woningcorporaties en huurdersorganisaties tripartite prestatieafspraken over de verwachte inzet van de woningcorporaties.

### 3.7

Partijen richten een versnellingstafel in waaraan afspraken gemaakt kunnen worden om specifieke woningbouwprojecten te versnellen en thematische knelpunten op te lossen. Naast de provincie, de gemeente(n) en het Rijk, sluiten ook marktpartijen en corporaties, en afhankelijk van het vraagstuk andere partijen aan. Partners aan deze tafel prioriteren met elkaar de te bespreken gebiedsspecifieke thema's. Indien er sprake is van landelijke thema's kunnen deze worden doorgezet naar de landelijke versnellingstafel. Het is van belang bij vertraging samen naar oplossingen te zoeken. Hierbij wordt aangesloten bij de werkwijze van De Friese Aanpak.

Flexibele of tijdelijke woningen kunnen snel worden gerealiseerd en ook worden geplaatst op locaties die slechts tijdelijk beschikbaar zijn om te wonen. Daarmee kan dit type woningen bijdragen om de acute woningnood voor een deel van de doelgroep te verkleinen. Daarom wordt landelijk gestreefd te versnellen naar de realisatie van 15.000 flexwoningen per jaar. Hierbij wordt ingezet op kwaliteit die vergelijkbaar is met reguliere woningen.

### 3.8

Provincie en gemeenten in de regio Noordoost Fryslân onderzoeken wat de mogelijkheden zijn (locaties en doelgroepen) voor het versneld realiseren van tijdelijke woningen en welke aantallen hiermee gemoeid zijn. Deze aantallen worden vastgelegd bij de herijking van de woondeals. Omdat het woningen betreft op tijdelijke locaties is vanuit het Rijk een (financiële) herplaatsingsgarantie beschikbaar. De partijen maken zo snel mogelijk, rekening houdend met de regionale prioriteiten in de woningbouwopgave, afspraken over de bijdrage van tijdelijke woningen aan de woningbouwopgave in Fryslân.

### Regio specifieke afspraken

Niet van toepassing.



## 4. Betaalbaarheid

Alle partijen zetten zich in voor voldoende betaalbare woningen. In Nederland wordt er gestreefd naar een balans in de bestaande voorraad van 30% sociale huurwoningen per gemeente en een nieuwbouw-opgave met voor twee derde betaalbare woningen.

### 4.1

Omdat in Fryslân de inkomens gemiddeld lager zijn dan het gemiddelde in Nederland, sluiten we aan bij wat betaalbaar is voor de inwoners van Fryslân en binnen de specifieke doelgroepen. In deze afspraken hanteren we voornamelijk de volgende definities onder betaalbaar:

- sociale huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens
- huurwoningen vanaf de liberalisatiegrens tot een huur behorende bij maximaal 187 WWS punten (€ 1000 prijspeil 2022)
- koopwoningen tot €355.000 (NHG grens 2022)

### 4.2

De provincie en gemeenten onderzoeken wat in Fryslân betaalbaar is voor de inwoners en de beoogde doelgroepen. Corporaties, huurdersorganisaties en marktpartijen worden hier bij

betrokken. Hierbij is bijzondere aandacht voor starters op de woningmarkt. Ook wordt rekening gehouden met de specifieke situatie op de Waddeneilanden. Dit onderzoek wordt zo spoedig mogelijk uitgevoerd. De uitkomsten van dit onderzoek worden gebruikt in de provinciale monitoring en het toekomstig (woon)beleid van de provincie en de gemeenten. Waar nodig herijken we de afspraken over betaalbaarheid in deze woondeal.

### 4.3

Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om aan te sluiten bij die grote behoefte streven we ernaar dat twee derde van de nieuwe woningen betaalbaar zijn: op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. In provincie Fryslân wordt gestreefd naar de realisatie van 11.200 betaalbare huur- en koopwoningen tot en met 2030. De gemeenten in de regio Noordoost Fryslân zetten zich tot en met 2030 in voor de realisatie van ca 2360 aantal betaalbare huur- en koopwoningen. Hiermee wordt meer dan 2/3 van de opgave in de regio gerealiseerd in het betaalbare segment.

### 4.4

Uit onderzoek en monitoring<sup>2</sup> blijkt dat de vraag naar sociale huurwoningen in Fryslân sterk afhankelijk is van economische ontwikkelingen en de bereikbaarheid van voorzieningen. Provincie en gemeenten doen daarom zo spoedig mogelijk onderzoek naar de verwachte behoefte per gemeente. Hierbij wordt rekening gehouden met de huidige corporatievoorraad en vraagdruk en de verwachte vraag voor de langere termijn. Hierbij wordt ook gekeken naar de behoefte aan woningen in de middenhuur en voor ouderen. We doen dit onderzoek samen met de woningcorporaties en de 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 deze woondeals.

Tijdens de reality-check die in 2022 is uitgevoerd is geïnventariseerd dat er in Fryslân plannen zijn voor 4.500 nieuw corporatiewoningen. Dat is 25% van de totale nieuwbouw.

<sup>2</sup> *Vraag naar sociale huurwoningen Fryslân blijft toenemen - Planbureau Fryslân (planbureau Fryslân.nl, 8 december 2022). KAW (2021, in opdracht van de noordelijke woningcorporaties)*

#### 4.5

Partijen in de regio Noordoost Fryslân zetten zich samen met de corporaties in voor de realisatie van ca 720 nieuwe corporatiewoningen tot en met 2030. Partijen zijn zich er van bewust dat in de Nationale Prestatieafspraken afspraken met de corporaties zijn gemaakt over de bruto productie en dat het waarschijnlijk is dat het totale aantal corporatiewoningen en daarmee het aandeel corporatiewoningen zal dalen door sloop.

#### 4.6

Gemeenten zetten zich in, in lijn met de Nationale Prestatieafspraken, voor voldoende locaties om de afgesproken aantallen corporatiewoningen daadwerkelijk te realiseren. Bij ontbreken van eigen locaties zorgen gemeenten dat in nieuwe omgevingsplannen de gewenste onderverdeling in doelgroepen en segmenten wordt opgenomen.

#### 4.7

Het Rijk spant zich in voor voldoende middelen en instrumenten zodat corporaties extra nieuwbouw-woningen kunnen realiseren. Hierbij wordt rekening gehouden met de opgaven rond betaalbaarheid, verduurzaming en renovatie bestaande voorraad.

#### 4.8

Het Rijk onderzoekt of aanpassing van de huidige instrumenten (financieel en juridisch) gewenst is ten einde de effectiviteit van grondbeleid te vergroten. Daarbij is aandachtspunt hoe het grondbeleid kan bijdragen aan versnelling van de woningbouw, aan voldoende sociale huur en betaalbare koop en aan het terugdringen van publieke tekorten bij gebiedsontwikkeling.

De gemeenten zetten zich in en worden in staat gesteld om het bestaande instrumentarium ter voorkoming van vertraging van woningbouwplannen optimaal in te zetten. Een overzicht van de instrumenten is te vinden in de Handreiking Vertraging Voorkomen met Grondbeleid.

#### 4.9

Om provincies, gemeenten en corporaties te ondersteunen bij het realiseren van versnelling van de nieuwbouw van sociale woningen, kunnen de expertteams, de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties en de Taskforce versnellen tijdelijke huisvesting worden ingezet. Het rijk zorgt er voor dat de expertteams laagdrempelig toegankelijk zijn voor de provincies, gemeenten en corporaties.

### Regio specifieke afspraken

#### 4.10

Als aanvulling op het streven naar 30% sociale huur erkennen partijen dat dit percentage in de kleine kernen niet altijd behaald kan worden en/of wenselijk is. Het uitgangspunt is dat we bouwen naar aantoonbare behoefte. Als blijkt dat het toevoegen van corporatiewoningen in een kleine kern vanuit volkshuisvestelijk oogpunt wenselijk is dan zullen de gemeenten hier regie op nemen.

## 5. Agenda voor 2023 en verder

Partijen onderkennen dat op een aantal thema's nader onderzoek nodig is, om te komen tot een goede analyse van de opgave en een goede verdeling binnen Fryslân en binnen de regio's. Partijen zullen in gezamenlijkheid de hierna genoemde onderzoeken prioriteren en afspraken maken over de rolverdeling tussen partijen en andere betrokkenen.

### Wonen en zorg

In lijn met het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' stellen alle gemeenten in een woondealregio in 2023 lokaal een integrale woonzorgvisie op. Rijk en provincie stellen de gemeenten in staat een analyse van zowel de woon-, de zorg- als ondersteuningsbehoefte van de aandachtsgroepen in de eigen gemeente te maken. Op regionaal niveau vindt de afstemming over de woonopgave plaats. Voor de invulling van de bouwopgave die voortvloeit uit de woonbehoefte van ouderen met een Wlz-indicatie worden het Zorgkantoor en de zorgaanbieders betrokken. De woonzorgvisies binnen een regio vormen dus een invulling van de regionale afspraken over de verdeling van woningen, mensen uit diverse aandachtsgroepen en middelen.

### 5.1

Na het opstellen van de woonzorgvisies vindt een eventuele herijking plaats van de afspraken die in de woondeal gemaakt zijn m.b.t. de huisvesting van aandachtsgroepen, en wonen en zorg voor ouderen. De uitkomsten van de woonbehoefte uit de woonzorgvisies zullen leidend zijn.

### 5.2

De provincie vervult een coördinerende rol in het afstemmingsproces en ziet erop toe dat de woonzorgvisies van de gemeenten congruent zijn met de afspraken gemaakt in deze woondeal.

### Woningbouw voor ouderen

Door de vergrijzing is er een toenemende behoefte aan woningen voor ouderen. Volgens het beleidsprogramma 'Wonen en zorg voor ouderen' gaat het om een behoefte aan 250.000 woningen. Het betreft 170.000 nultredenwoningen<sup>3</sup> en 80.000 geclusterde woonvormen<sup>4</sup> die ook geschikt zijn voor ouderen. Volgens het Rijk is de opgave voor de provincie Fryslân het realiseren van 2900 nultredenwoningen en 1400 geclusterde woningen.

Van de woningen die geschikt zijn voor ouderen is er een landelijke opgave voor ca. 40.000 woningen met verpleegzorg op basis van scheiden wonen en zorg (VPT). Dit aantal is onderdeel van de landelijke 900.000 te bouwen woningen. Volgens opgave van het Rijk is de opgave in de provincie Fryslân het realiseren van 1800 woningen met verpleegzorg.

<sup>3</sup> Nultredenwoningen zijn woningen waarbij je niet hoeft trap te lopen, zowel binnen het huis als om naar binnen te komen. Vaak betreffen het gelijkvloerse woningen/appartementen in de buurt van voorzieningen.

<sup>4</sup> Geclusterde woonvormen, vaak met ontmoetingsruimtes, zijn onder andere hofjeswoningen (zoals de Knarrenhof), serviceflats en seniorenflats. Geclusterde woonvormen voorzien niet alleen in prettige huisvesting, maar verminderen ook eenzaamheid doordat ze het aangaan van sociale contacten vergemakkelijken. Woningen in geclusterde woonvormen zijn nultredenwoningen en bij voorkeur rollator-toe- en doorgankelijk.

### 5.3

In Fryslân wordt namens de provincie, de gemeenten, het zorgkantoor en de corporaties nader onderzoek gedaan door DataFryslân naar aantallen, verdeling tussen gemeenten en locaties. De uitkomsten worden in het eerste kwartaal van 2023 verwacht. Daarna worden nadere afspraken gemaakt. Hier worden ook de huurdersorganisaties, ouderenorganisaties en cliëntenorganisaties en adviesraden bij betrokken. Als de uitkomsten hier aanleiding toe geven, worden de afspraken in deze regionale woondeal herijkt.

### 5.4

Het Rijk stelt de woningcorporaties in brede zin in staat om te voorzien in deze specifieke woningbehoefte. Naast voldoende ruimte voor investeringen in geschikte woningen en bijbehorende algemene ruimten krijgen woningcorporaties ook ruimte voor maatwerk in hun toewijzingsbeleid en het investeren in woningen voor ouderen met hogere inkomens of investeringen in niet-DAEB bezit dat voorziet in een volkshuisvestelijk belang.

## Herstructurering en transformatie

In het 'Nationaal programma leefbaarheid en veiligheid' is aangekondigd dat er naast afspraken over woningbouw, ook afspraken over herstructurering worden gemaakt. Het betreft zowel woningen van corporaties als woningen in particulier bezit.

### 5.5

De provincie voert samen met de gemeenten en corporaties in 2023 een onderzoek uit, waarbij in kaart wordt gebracht waar een herstructureringsopgave wordt verwacht en welke investeringen hierbij worden verwacht. De partijen in deze woondeal spannen zich in om deze opgave in beeld te brengen en bespreken deze minimaal eens per jaar.

### 5.6

Voor de aanpak van de herstructurering in particulier en gemengd bezit spannen provincie en Rijk zich in om tot een Fries Herstructureringsfonds te komen. Middelen uit dit fonds kunnen worden ingezet voor de vervanging van particuliere woningen. Hierbij is aandacht voor sociale veiligheid, gezondheid, klimaatadaptief en biodiversiteit. Het Rijk spant zich er daarnaast voor in dat ondersteuningsmiddelen, zoals het Volkshuisvestingsfonds, ook beschikbaar zijn voor de kleinere projecten, zoals in de kleinere kernen.

Met het transformeren van bestaand vastgoed (winkelleegstand/kantoren etc.) worden extra woningen gecreëerd. Daarnaast kan het bijdragen aan de vitaliteit van steden, dorpen en gebieden. Daarom wordt landelijk gestreefd naar de realisatie van 15.000 woningen door middel van transformatie per jaar.

### 5.7

Provincie en de gemeenten in de regio Noordoost Fryslân onderzoeken wat de mogelijkheden zijn (locaties en doelgroepen) voor het realiseren van extra woningen door het transformeren van bestaand vastgoed. Het Rijk onderzoekt hoe transformatie kan worden versneld. Hierbij worden instrumenten als leegstandsbelasting en versneld afboeken bij waardevermindering in acht genomen. De partijen maken afspraken over het regionale aandeel in het aantal te realiseren woningen door transformatie. De partijen maken zo snel mogelijk, rekening houdend met de regionale prioriteiten in de woningbouwopgave, afspraken over de bijdrage van transformatie aan de woningbouwopgave in Fryslân.

## Vakantieparken

In Nederland bevinden zich bijna 4000 vakantieparken, hieronder bevinden zich een grote variëteit, zoals campings, stacaravanparken en bungalowparken. Een groot aantal van deze parken vervult een belangrijke recreatieve en economische rol. Voor een deel van deze parken geldt dat zij door veroudering deze rol minder of niet meer kunnen vervullen. Eén van de toekomstscenario's is het eventueel tijdelijk bestemmen van vakantieparken voor tijdelijk wonen.

### 5.8

De provincie en de gemeente brengen samen in kaart hoeveel parken er zijn en hoeveel parken daarvan niet vitaal zijn. Op deze wijze kan gewerkt worden aan een vervolgaanpak voor de niet-vitale parken, waar transformatie naar wonen onderdeel van kan zijn. De partijen maken zo snel mogelijk, rekening houdend met de regionale prioriteiten in de woningbouwopgave, afspraken over de bijdrage van vakantieparken aan de woningbouwopgave in Fryslân.

## Duurzame en toekomstbestendige bouw

### 5.9

Fryslân kent een dubbele opgave. Naast de nieuwbouwopgave is er ook een opgave in de bestaande woningvoorraad. Woningen moeten worden verduurzaamd en in sommige gebieden zal bij een afnemende vraag naar woningen een deel van het aanbod niet meer aantrekkelijk zijn. Voor een deel kan dit worden ondervangen door een het nu toevoegen van toekomstbestendige nieuwbouw. Een deel van de bestaande woningvoorraad, zowel particulier bezit als corporatiebezit, moet worden verduurzaamd. Hiervoor is het nodig dat zowel woningcorporaties als eigenwoningbezitters voldoende middelen hebben om verouderde woningen te verduurzamen. De provincie en de gemeenten hebben de wens te kunnen gaan werken met een Fries verduurzamingsfonds als alternatief voor het Volkshuisvestingsfonds.

### 5.10

Het versneld bouwen van voldoende duurzame en betaalbare woningen vraagt – versterkt door de beperkte capaciteit in de bouwsector en de stikstofproblematiek – om vormen van innovatie,

standaardisatie en industrialisatie zodat de gewenste bouwproductie slimmer kan worden gerealiseerd. Daarbij is aandacht voor zowel duurzaamheidsprestaties in gebruik (energie) als duurzaamheidsprestaties in de realisatie (milieu-impact & stikstof) en het verlagen van de milieu-impact van groot belang. Het Rijk zet zich maximaal in om deze transitie mogelijk te maken.

## Ruimtelijke ordeningsaspecten

Het realiseren van de in deze woondeal opgenomen woningen moet samengaan met verschillende andere grote ruimtelijke opgaven als klimaat, landbouw, natuur en energie. Met het programma NOVEX wordt deze brede ruimtelijke indeling in de eerste helft van 2023 opgepakt.

### 5.11

De woningbouwaantallen die bestuurlijk afgesproken zijn in oktober 2022, en regionaal zijn uitgewerkt en afgesproken in deze woondeal, zijn het uitgangspunt. Als op basis van andere ruimtelijke opgaven zoals NOVEX blijkt dat projecten niet passen, dan heeft dit invloed op de aantallen.



### 5.12

Voor bouwplannen op locaties die op dit moment al in een vergevorderd stadium van ontwikkeling zijn en waarvoor geldt dat heroverweging vanuit water en bodem tot onevenredige vertraging zou leiden, wordt het richtinggevend kader water en bodem sturend niet toegepast. Deze plannen blijven onveranderd.

### 5.13

Voor alle andere ontwikkellocaties wordt het richtinggevend kader zoveel mogelijk toegepast, waarbij de locatiekeuze wordt geëvalueerd en lokale afwegingen en keuzes worden gemaakt voor inrichting van de locatie en de bouwwijze voor nieuwe bebouwing.

### 5.14

Knelpunten als gevolg van de uitwerking van het startpakket NOVEX, worden geagendeerd op de regionale woondealtafels en versnellingstafels. Desgewenst kunnen knelpunten aan de orde worden gesteld bij de landelijke versnellingstafel.

## Regio specifieke afspraken

Niet van toepassing.



## 6. Samenwerking en sturing

Met de woondeal wordt de basis gelegd voor een langjarige (t/m 2030) samenwerking tussen Rijk, provincie en gemeenten. Dit partnerschap is van groot belang om uitvoering te geven aan versnelling van de woonopgave. We maken daarom – naast de afspraken over de woningbouwopgave - ook afspraken over onderstaande elementen, de governance:

- A. Monitoring
- B. Overlegstructuur en bewaking voortgang

### A. Monitoring

#### 6.1

De gemeenten en de provincie spreken af tweemaal per jaar gezamenlijk de woningbouwproductie te monitoren conform de landelijke harmonisatieafspraken tussen IPO, VNG en BZK. De provincie faciliteert en bekostigt het monitoringssysteem. Het monitoringssysteem moet wel aansluiten op de gemeentelijke behoefte.

#### 6.2

De gemeenten zetten hun data in de gezamenlijke Friese Planmonitor. De gemeenten blijven bronhouder en eigenaar van de data.

#### 6.3

Doel is door intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering. Hierdoor signaleren partijen vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw stukt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stukt, stellen de partijen gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (fact finding). Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Uitgangspunt is: “los het op, of schaal het op”.

### B. Overlegstructuur en bewaking voortgang

#### 6.4

Bestuurlijk vindt er één keer per half jaar in de regio afstemming plaats tussen de gemeenten en de provincie over onder andere de samenwerking tussen partijen en de afspraken in deze woondeal.

#### 6.5

Ambtelijk vindt er één keer per half jaar in de regio afstemming plaats tussen de gemeenten en de provincie over onder andere de samenwerking tussen partijen en de afspraken in deze woondeal. Dit overleg vindt plaats onder regie van de provincie voorafgaand aan het bestuurlijke afstemmingsoverleg zoals benoemd in het voorgaande lid.

#### 6.6

Ambtelijk vindt er minimaal één keer per half jaar tussen de gemeenten en de provincie afstemming plaats over onder andere de stand van zaken en voortgang van de realisatie van de woningbouwplannen.

### 6.7

Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van de regionale woondeal vindt er regulier ambtelijk overleg plaats tussen accounthouders van het Ministerie van BZK, de gemeenten en de provincie. Partijen maken afspraken over de frequentie van dit overleg en op welke wijze partijen hierbij worden vertegenwoordigd.

### 6.8

Een overleg tussen de directeur Woningbouw en directeurs en/of opgavemanagers van provincie vindt vier keer per jaar plaats. Afgevaardigden uit de woondealregio's kunnen aansluiten aan bij dit provinciale overleg.

### 6.9

Er vindt twee keer per jaar een bestuurlijk overleg plaats tussen de minister voor VRO en een afvaardiging van het college van GS. Bestuurlijke afgevaardigden vanuit de woondealregio's kunnen hierbij aansluiten.

### 6.10

De afspraken in de regionale woondeals worden jaarlijks geëvalueerd en waar nodig herijkt. De looptijd van deze woondeal is tot en met eind 2030 of totdat deze afspraken zijn herijkt.

### 6.11

Als zich tussentijds omstandigheden voordoen, die wezenlijke gevolgen hebben voor de uitvoering van deze regionale woondeal, treden de betrokken partijen met elkaar in overleg over de vraag of deze omstandigheden nopen tot tussentijdse wijziging van de regionale woondeal.

### 6.12

Wijzigingen van deze regionale woondeal worden slechts van kracht als deze schriftelijk zijn vastgelegd door partijen.



## 7. Randvoorwaarden en ondersteuning

Realisatie van de woningbouwopgave is complex, met invloed en afhankelijkheid van veel direct en indirect betrokken (markt)partijen en externe factoren waaronder prijsontwikkelingen, de beschikbaarheid van locaties en bouwmaterialen en bouw personeel, energie en tijdige beschikbaarheid van energie-infrastructuur, voldoende (ambtelijke) capaciteit, investeringscapaciteit van woningcorporaties, medewerking van zittende huurders in geval sloop/nieuwbouw door woningcorporaties, milieuvraagstukken, bodemdalingen, waterproblematiek, economische ontwikkelingen, de aanpak van stikstofproblemen, de invoering van de Omgevingswet, ontwikkeling van de rente, voldoende vraag uit de markt en het gebruik van de schaarse ruimte voor andere maatschappelijke doelen.

### 7.1

De partijen erkennen dat het volledig realiseren van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave zoals beschreven in paragraaf 1.2 alleen mogelijk is wanneer aan de randvoorwaarden tegemoet wordt gekomen. De minister voor VRO spant zich als stelselverantwoordelijke in om tegemoet te komen aan deze randvoorwaarden.

- a) De Friese Aanpak: gemeenten zijn de lokale regisseurs op het gebied van woningbouw en gelijkwaardig partners in het proces van het maken van regionale woondeals. We hanteren hierbij de uitgangspunten van De Friese aanpak.
- b) Financiële ondersteuning bij onrendabele woningbouwprojecten – ook bij kleinschalige projecten die passen bij aard en schaal van Fryslân en de dynamiek van projecten op het platteland.
- c) Perspectief op middelen voor de aanpak van de bestaande woningvoorraad – zowel verduurzaming als herstructurering, waar er ook kansen voor projecten in plattelandsgemeenten en kleinere gemeenten.
- d) Voldoende structurele financiële middelen voor gemeenten en provincie om capaciteit en expertise op regionaal en lokaal niveau te organiseren om deze woondeal en aanverwante wetgeving uit te kunnen voeren.
- e) Oplossen knelpunt energiecongestie: gerealiseerde woningen en bijbehorende voorzieningen moeten wel tijdig kunnen worden aangesloten op het elektriciteitsnetwerk.
- f) Onzekerheid omtrent goede en betrouwbare invoering Omgevingswet moet worden weggenomen.
- g) Onzekerheid omtrent aanpak stikstofproblematiek moet worden weggenomen.
- h) Andere ruimtelijke pakketten zoals genoemd in NOVEX moeten voldoende ruimte bieden voor woningbouw.
- i) Voldoende aandacht voor de specifieke situatie op de Waddeneilanden en het hanteren van de Waddentoets.
- j) Voldoende financiële ruimte voor de Friese woningcorporaties op basis van een actueel onderzoek Opgaven en Middelen Woningcorporaties.

Voor de locaties opgenomen in deze woondeal worden de belangrijkste kritische succesfactoren en hun effecten geïdentificeerd. Daarnaast wordt een analyse gemaakt van de kritische succesfactoren voor de kleinere projecten in de plattelandskernen. Een schematisch overzicht hiervan is weergegeven in bijlage 3. Deze bijlage met de daarin genoemde kritische succesfactoren<sup>5</sup> zullen periodiek besproken worden in de reguliere woondeal-overleggen om de voortgang te monitoren. Dit geldt ook indien nieuwe belemmeringen voor de woningbouw zich opwerpen.

## 7.2


Kritische succesfactoren dienen aangepakt te worden om de realisatie van de woningbouwopgave mogelijk te maken. Hierbij is inzet vanuit het Rijk nodig om provincie en gemeenten in staat te stellen deze opgaven te realiseren. In hoofdstuk 2 wordt aangegeven op welke wijze Rijk de provincie en gemeenten ondersteunt in de realisatie van de regionale woningbouwopgave. In bijlage 4 staat de generieke ondersteuning benoemd.

<sup>5</sup> Kritische succesfactoren zijn factoren die invloed hebben op realisatie van de woningbouw, dit kan zowel op landelijke schaal als regio-specifiek zijn.



## Tekenblad

5.1.2.e


 H. de Jonge  
Minister voor VRO

5.1.2.e


 L. van der Tuin-Kuipers  
Wethouder gemeente Achtkarspelen

 B. Koonstra  
Wethouder gemeente Noardeast-Fryslân

5.1.2.e

 K. Fokkinga  
Gedeputeerde provincie Fryslân

 G. Wiersma  
Wethouder gemeente Dantumadiel

 B. van Zandbergen  
Wethouder gemeente Tytsjerksteradiel

# Bijlage 1: Proces totstandkoming Regionale Woondeals

## Van woningmarkt naar volkshuisvesting

In het regeerakkoord 'Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst' maakte in januari 2022 het Rijk belangrijke keuzes op het gebied van wonen. Meer woningen, versnelling van de realisatie, betaalbaar, in leefbare wijken. In de Nationale Woon- en Bouwagenda en in de daarbij behorende programma's werd vastgelegd hoe de nationale doelen bereikt zullen moeten worden. Rijk, provincies en gemeenten moeten de regie nemen. Daarbij zullen zij intensief moeten samenwerken met andere partijen. De provincies als middenbestuur hebben hierin van het Rijk een grotere rol gekregen. De rol van de provincie Fryslân was vooral gericht op een goede verdeling van de woningbouwaantallen en een goede ruimtelijke inpassing. Die rol wordt uitgebreid met het maken van afspraken over betaalbaarheid, voldoende woningen voor ouderen en voldoende woningen door woningcorporaties. Deze afspraken vallen binnen de Friese context: Dat betekent: in samenwerking met gemeenten en het versterken van de samenwerking met andere partijen zoals woningcorporaties, marktpartijen en huurdersorganisaties. Vanuit het thema wonen wordt ook de verbinding gezocht op thema's zoals energievoorziening en Klimaatbestendig Fryslân.

## Het proces om te komen tot een langjarige samenwerking

Het proces in de periode van maart 2022 tot en met maart 2023 kan in drie fasen worden opgedeeld, waarbij telkens aan het eind werd gerapporteerd aan de minister voor VRO.

1. Indicatief aanbod Fryslân (april 2022-mei 2022)
2. De reality-check, resulterend provinciale woningbouwafspraken (juni 2022-september 2022)
3. Doorvertalen van de provinciale woningbouwafspraken naar regionale woondeals (oktober 2022-maart 2023)

Bij deze fasen waren vooral het Rijk, provincie en gemeenten betrokken. De corporaties en de marktpartijen zijn telkens geïnformeerd over de processtappen.

### 1. Indicatief aanbod Fryslân

Het indicatieve aanbod is tot stand gekomen door een inventarisatie onder de Friese gemeenten. Per gemeente is gevraagd om aan te geven voor hoeveel woningen zij plannen hebben. Ook is geïnventariseerd hoeveel woningen betaalbaar

waren volgens de normen van het Rijk en hoeveel woningen hiervan door woningcorporaties zouden kunnen worden gerealiseerd. Op 31 mei 2022 is dit 'Indicatief aanbod' verstuurd aan de minister voor VRO.

Partijen zijn op de volgende manier betrokken bij de totstandkoming van dit Indicatief aanbod Fryslân:

- Gemeenten: ambtelijke startbijeenkomst - 21 april 2022
- Woningcorporaties ambtelijke informatiebijeenkomst - 25 april 2022
- Gemeenten ambtelijke bijeenkomsten in regionaal verband - 9 mei 2022 tot en met 12 mei 2022
- Bespreken indicatief aanbod in Wenjen Oerlis - 19 mei 2022; de woningcorporaties en De Bewonersraad hebben schriftelijk gereageerd op de tekst van het indicatief aanbod; die reactie is verwerkt in de brief aan de minister.

## 2. Reality-check en provinciale woningbouwafspraken

Door adviesbureau Companen zijn samen met gemeenten en woningcorporaties in de periode juni tot en met augustus 2022 gesprekken gevoerd over de door de gemeente aangeleverde planlijsten. De planlijsten en die 'reality-check' zijn vertaald naar provinciale woningbouwafspraken. De uitkomsten van dit proces zijn op 13 september 2022 verstuurd aan de minister.

Partijen zijn op de volgende manier betrokken bij het proces van de reality-check:

- Ambtelijke start met gemeenten van het proces van reality-check - 1 juni 2022
- Informatiebijeenkomsten voor leden Bouwend Nederland Fryslân - 22 juni 2022
- Ambtelijke afstemming over inrichting proces met kopgroep gemeenten en Companen op 22 juni 2022
- Informatiebijeenkomst voor woningcorporaties over reality-check - 29 juni 2022
- Informeren woningcorporaties over aanpak reality-check - 5 juli 2022
- Ambtelijk informeren over aanpak reality-check Wetterskip - 8 juli 2022
- Informatiebijeenkomst voor wethouders Friese gemeenten over provinciale woningbouwafspraken - 14 juli 2022
- Verdiepende ambtelijke gesprekken per gemeente door Companen samen met de provincie over de woningbouwplannen; indien gewenst werden ook corporaties uitgenodigd voor de gesprekken; met enkele corporaties is individueel het gesprek gevoerd - van 18 juli tot en met 25 juli en op 15 augustus 2022.
- Bijpraten huurdersorganisaties over het proces van de reality-check - 21 juli 2022
- Ambtelijke terugkoppeling voorlopige uitkomsten reality-check en vervolgstappen voor gemeenten en woningcorporaties - 30 augustus 2022
- Bespreken uitkomsten reality-check in Wenjen Oerlis op 5 september 2022. Input uit het overleg is verwerkt in de rapportage van Companen en de brief aan de minister voor VRO van 13 september 2022.
- Bespreken uitkomsten reality-check met marktpartijen (bouwers en ontwikkelaars) op 5 september 2022. Input uit dit gesprek is verwerkt in het rapport van Companen en de brief aan de minister voor VRO van 13 september 2022.

## 3. Van provinciale woningbouwafspraken naar regionale woondeals

Zoals afgesproken in de provinciale woningbouwafspraken die op 13 oktober 2022 zijn getekend is aansluitend gestart met het doorvertalen van die woningbouwafspraken naar regionale woondeals. Er is gestart met het onderscheiden van de stappen die moesten worden gezet. De gemeenten zijn intensief bij deze fase betrokken. Er is tijd gestoken in het elkaar beter leren kennen en het zoeken naar oplossingen voor de knelpunten in de samenwerking tussen provincie en gemeenten. Daarnaast is geïnventariseerd welke informatie aanvullend nodig is voor de doorvertaling van de regionale woondeals naar woonprogramma's, woonzorgvisies en/of volkshuisvestelijke programma's. Corporaties, huurdersorganisaties en marktpartijen zijn meegenomen in de processtappen en op hoofdlijnen met de inhoud van de regionale woondeals. Er is met een compact schrijfteam, gevormd vanuit gemeenten, provincie en BZK, gewerkt aan de inhoud van de regionale woondeals. De woondeals zijn op 20 april 2023 getekend door de minister voor VRO, de wethouders van de Friese gemeenten en de gedeputeerde van de provincie Fryslân.



Tijdens deze fase zijn de volgende gesprekken gevoerd:

- Overleg met Woonbond over rol van huurdersorganisaties in het vervolgproces - 8 september 2022
- Bespreken uitkomsten reality-check met vertegenwoordigers Woonbond Fryslân – 23 september 2022
- Bespreken uitkomsten reality-check en proces regionale woondeals in overleg Vereniging Friese Gemeenten commissie Ruimte en Wonen - 28 september 2022
- Informerend gesprek met Liander over proces van regionale woondeals en energiecongestie - 27 oktober 2022
- Informeren partijen Wenjen Oerlis over plan van aanpak regionale woondeals - 4 november 2022
- Ambtelijk informeren Wetterskip over voortgang regionale woondeals - 15 november 2022
- Vereniging Friese Gemeenten commissie Ruimte en Wonen informeren over voortgang proces (samen met BZK) – 7 december 2022
- Informeren partijen over het proces in het Wenjen Oerlis - 12 januari 2023
- Afstemming over betrokkenheid Bouwend Nederland - 16 januari 2022
- Afstemming met NEPROM over aanpak en

voortgang regionale woondeals – 18 januari 2023

- Informeren Friese woningcorporaties en huurdersorganisaties over de voortgang van de regionale woondeals - 23 januari 2023
- Delen teksten regionale woondeals met de Vereniging van Friese Woningcorporaties met aanbod voor gesprek - 20 maart 2023
- Informeren Friese huurdersorganisaties over voortgang woondeals en hoofdlijnen inhoud; delen van de teksten van de regionale woondeals - 21 maart 2023
- Ambtelijk Vereniging voor Friese Woningcorporaties toelichting op de woondeals - 22 maart 2023
- Delen teksten woondeals met Bouwend Nederland en WoonFriesland, met mogelijkheid voor geven van reactie – 23 maart 2023

### Bestuurlijke overleggen tijdens het proces van de regionale woondeals

**Wenjen Oerlis:** is een bestuurlijk overleg over wonen in Fryslân, georganiseerd door de provincie. Deelnemers zijn vertegenwoordigers van de woningcorporaties, gemeenten, huurdersorganisaties, Bouwend Nederland, NVM en het ministerie van Binnenlandse Zaken. Het doel is om

elkaar te informeren en te inspireren. Tijdens het proces tot het komen van de regionale woondeals zijn de deelnemers stap voor stap meegenomen.

**VFG commissie Ruimte en Wonen:** dit overleg wordt georganiseerd door de Vereniging van Friese Gemeenten. De wethouders Ruimte en Wonen sluiten hier bij aan. De gedeputeerde is als toehoorder aanwezig. Ten tijde van het proces van de regionale woondeals is een aantal keren een toelichting gegeven over de inhoud.

**Bestuurlijke overleggen tussen regio's en provincie:** tijdens het proces van de regionale woondeals heeft per regio minstens een keer een bestuurlijk overleg tussen de wethouders in de regio en de gedeputeerde plaatsgevonden. Op 23 januari heeft een bestuurlijk overleg tussen minister De Jonge (VRO), gedeputeerde Fokkinga en de wethouders wonen van de Friese gemeenten plaatsgevonden.

**Tripartite overleg prestatieafspraken:** de gemeenten maken prestatieafspraken over de volkshuisvestelijke opgave met de woningcorporaties en de huurdersorganisaties. Afspraken over specifieke locaties en projecten waar een bijdrage van de corporaties wordt verwacht worden in dit overleg gemaakt.

**Taskforce Wonen en zorg Fryslân:** een vertegenwoordiging van zorgpartijen, zorgkantoor, woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeenten vormen de ambassadeurs van de Taskforce Wonen en zorg in Fryslân. De provincie is ambtelijk vertegenwoordigd. Op 13 februari 2023 hebben de vertegenwoordigers van de betrokken organisaties de Uitgangspuntennotitie Wonen en zorg ondertekend.

**Regionale bijeenkomsten met gemeenten en woningcorporaties:** aanvullend heeft een aantal gemeenten in regionaal verband bijeenkomsten met de woningcorporaties en de huurdersorganisaties georganiseerd en daarin de regionale woondeals besproken.

## In regio Noordoost Fryslân zijn onderstaande woningcorporaties en huurdersorganisaties actief

### Corporaties:

- Thús Wonen
- Wonen Noordwest-Friesland
- WoonFriesland
- Accolade
- Stichting Woningbouw Achtkarspelen
- WoonZorg Nederland

### Huurdersorganisaties:

- De Bewonersraad
- Stichting Contactraad SWA



## Bijlage 2: Woningbouwafspraken per regio

Tabel 1: Regionale aandeel in de provinciale opgave:

Aantallen Regio Noordoost Fryslân									
Jaartal	Totaal geinventariseerde plan-capaciteit	Realiseerbaar bruto nieuwbouw	Realiseerbare netto toevoeging	Aantal woningen in harde <sup>6</sup> plan-capaciteit	Betaalbaarheid <sup>7</sup>			Aantal woningen door woningcorporaties	
					Sociale huurwoningen <sup>8</sup>	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koopwoningen onder de €355.000	Sociale huurwoningen	Midden huurwoningen
2022	590	400	PM	460	130	50	120	130	
2023	450	360	PM	250	80	80	70	60	PM
2024	860	550	PM	190	100	40	500	80	PM
2025	510	420	PM	100	140	0	260	140	PM
2026	310	250	PM	40	100	30	120	100	PM
2027	270	220	PM	50	60	0	100	60	PM
2028	220	200	PM	20	50	0	80	50	PM
2029	330	120	PM	10	60	0	60	60	PM
2030	190	140	PM	30	40	0	90	40	PM
<b>Totaal</b>	<b>3730</b>	<b>2660</b>		<b>1150</b>	<b>760</b>	<b>200</b>	<b>1400</b>	<b>720</b>	

*Disclaimer:* De cijfers van tabel 1 zijn gebaseerd op informatie over plannen die nu bekend zijn. De aantallen in deze tabel zijn een momentopname. Door het toevoegen van nieuwe plannen en het afvallen van eerdere plannen, het maken van nieuwe afspraken en het werken aan bestemmingsplannen zullen de cijfers telkens fluctueren. We hanteren daarvoor als peildatum 1 januari 2023. De aantallen zijn afgerond op tientallen om schijnzekerheid te voorkomen. Jaarlijks worden de cijfers geëvalueerd en waar nodig herijkt. Er kunnen aan deze tabel geen rechten worden ontleend.

<sup>6</sup> Harde plannen zijn: Onherroepelijk bestemmingsplan of inpassingsplan, Onherroepelijk bestemmingsplan met uitwerkingsplicht, Vastgesteld bestemmingsplan of inpassingsplan, Vastgesteld bestemmingsplan met uitwerkingsplicht.

<sup>7</sup> Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van €1000 per maand en koopwoningen onder de €355.000. Gemeenten en provincie zullen nader onderzoek doen om in kaart te brengen wat betaalbaar is voor de inwoners van Fryslân en voor specifieke doelgroepen.

<sup>8</sup> Aantal van de bruto nieuwbouw.

In tabel 2 staat aangegeven wat dit betekent per gemeente (op totale aantallen, niet uitgesplitst naar soort).

Tabel 2: Woonopgave per gemeente

Gemeente Achtkarspelen zet zich in voor de realisatie van	600 woningen
Gemeente Dantumadiel zet zich in voor de realisatie van	195 woningen
Gemeente Noardeast-Fryslân zet zich in voor de realisatie van	1175 woningen
Gemeente Tytsjerksteradiel zet zich in voor de realisatie van	690 woningen
<b>Totaal regionale opgave</b>	<b>2660 woningen</b>

## Bijlage 3: Sleutelprojecten (inclusief kleinschalige projecten)<sup>9</sup> en kritische succesfactoren

Voor de gemeenten in Noordoost zijn naast de grote projecten (in de voorzieningenkernen) ook de projecten in de kleine kernen van wezenlijk belang. Bij de inzet van middelen en een mogelijke aanvraag in het kader van de WBI wordt de onderstaande verdeling gehanteerd:

Tabel 3: locaties, kenmerken en kritische succesfactoren

Projectkenmerken		Kritische succesfactoren					
Locatie	Gemeente	Woningen	Mobiliteit	Kennis en capaciteit	Stikstof	Programmering	Regio specifiek
Project Dokkum	Noardeast Fryslan	ntb		√			√
Project kleine dorpen	Noardeast Fryslan	ntb				√	√
Project voorzieningen kernen (Damwâld, De Westereen, Feanwâlden)	Dantumadiel	ntb		√			√
Project overige kernen (Wâlterswâld/ Driezum, Broeksterwâld, Rinsumageast)	Dantumadiel	ntb				√	√
Project grote kernen (Buitenpost, Surhuisterveen)	Achtkarspelen	ntb		√			√
Project kleine dorpen	Achtkarspelen	ntb				√	√
Project grote kernen (Burgum Hurdegaryp)	Tytsjerksteradiel	ntb		√			√
Project kleine dorpen	Tytsjerksteradiel	ntb			√	√	√

Nadere duiding op de projecten volgt uit de knelpuntenanalyse die op dit moment wordt uitgevoerd. Dit wordt meegenomen in de herijking van deze regionale woondeal.

<sup>9</sup> 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.

## Bijlage 4: Generieke ondersteuning woningbouw

### Het Rijk ondersteunt door:

- Het verstrekken van financiële middelen via diverse regelingen en subsidies waar de regio aanspraak op kan maken. Het gaat hierbij om middelen die generiek beschikbaar zijn, ook andere regio's kunnen hier aanspraak op maken. Het Rijk informeert via de woondealtafel over nieuwe regelingen en subsidiemogelijkheden. Ook dient het Rijk als vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden omtrent de aanvraag van financiële middelen.
  - Procesgeld woondeals
  - Woningbouwimpuls
  - Regeling flexpools
  - Regeling huisvesting aandachtsgroepen
  - Volkshuisvestingsfonds
  - Transformatie faciliteit
  - Tijdelijke huisvesting
  - PM mogelijke ondersteuning verpleegzorgplekken

- Het verstrekken van kennis en expertise wanneer projecten vastlopen. Het kan hierbij zowel gaan om concrete- als generieke vragen.
- Inzet expertteams (Expertteam Woningbouw)
- Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties
- Taskforce versnelling tijdelijke huisvesting
- Landelijke versnellingstafels
- Wet- en regelgeving voor de realisatie van de woningbouwopgave. Voor versterking van dit instrumentarium wordt het wetsvoorstel versterken regio op de volkshuisvesting voorbereid. Datum, tijdspad, welke specifieke maatregelen worden voorzien.
- BZK coördineert de opgave die samenhangen met woningbouw en fungeert als eerste aanspreekpunt richting andere departementen. De Minister voor VRO zet zich maximaal in om samen met de verantwoordelijke collega-ministers kritische succesfactoren als stikstof, geluid en de aansluiting op nutsvoorzieningen aan te pakken

### De provincie ondersteunt door:

- Cofinanciering regeling Flexpool
- uitvoeren van de knelpuntenanalyse
- middelen kunnen ook worden ingezet voor (gezamenlijke) woonzorgvisie
- Regeling herbestemming 2023 (in voorbereiding)
- Regeling herbestemming tijdelijke woningen 2023 (in voorbereiding)
- Onderzoek naar toekomstbestendigheid bestaande woningvoorraad

## Bijlage 5: Regiobeschrijving Noordoost Fryslân

De regio Noordoost Fryslân bestaande uit de gemeenten Achtkarspelen, Dantumadiel, Noardeast-Fryslân en Tytsjerksteradiel, heeft al sinds 2012 een samenwerkingsverband waarbij we ons als regio inzetten voor goed wonen, werken en recreëren in de regio. Deze samenwerking is er niet alleen tussen overheden, maar juist ook met belangrijke partners. De samenwerking gebeurde ook in tijden dat het minder goed ging met de woningmarkt en waar onze woningbouwprogramma's ook op waren afgestemd.

Afgelopen jaar hebben de colleges vol ingezet op een inhaalslag wat betreft het aantal te bouwen woningen. Wij bieden alle dorpen (weer) de ruimte om te kunnen voorzien in de lokale behoefte. Sinds vorig jaar hebben we daarom in een pilot met de provincie nieuwe afspraken gemaakt. De inzet van deze pilot is dat wij als gemeenten de regie voeren op de balans van de woningmarkt. Dus we gaan niet meer uit van maximale aantallen, maar we denken vanuit welke kwaliteit we willen toevoegen.

Bij het realiseren van de woningbouwopgave gaat het ook om landschappelijke kwaliteit. De landschappelijke waarden van onze regio zijn belangrijk voor de kwaliteit van wonen die onze inwoners ervaren. Mensen komen in deze regio wonen omdat ze houden van de rust en ruimte en het plattelandskarakter die de omgeving biedt. Nieuwbouw moet daarom zorgvuldig worden ingepast en niet ten koste gaan van deze waarde.

Als regio willen wij graag extra woningen bouwen om aan de vraag te voldoen. Voor onze 90 kernen hebben wij een opgave van 2600 nieuwe woningen. Ook in onze regio betekent dat veel kleine plannen. Wij willen hierbij benadrukken dat de planning in hoge mate wordt bepaald door de aanpak van onderop. De dorpsgemeenschappen hebben een belangrijke rol in de ontwikkeling van hun dorp. Dit vinden wij belangrijk, omdat we op deze manier beter aansluiten bij het karakter en de grootte van de dorpen. Dit heeft echter wel tot gevolg dat de

bouwprojecten langer kunnen duren en moeilijker 'op te harden' en te programmeren zijn. Maar het verhoogt volgens ons wel de kwaliteit van de plannen. En worden er woningen gebouwd waar de inwoners behoefte aan hebben.

Tot slot wordt in de regio door de gemeenten en lokale marktpartijen gewerkt aan de ambitie om circulair te bouwen. Om deze ambitie te verwezenlijken is het noodzakelijk dat alle partijen samenwerken.

# Bijlage 6: Definities

## Betaalbaarheid

Vooralsnog hanteren we de volgende definities onder betaalbaar:

- sociale huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens
- huurwoningen vanaf de liberalisatiegrens tot een huur behorende bij maximaal 187 WWS punten (€ 1000 prijspeil 2022)
- koopwoningen tot €355.000 (NHG grens 2022)

Gemeenten en provincie zullen nader onderzoek doen om in kaart te brengen wat betaalbaar is voor de inwoners van Fryslân en voor specifieke doelgroepen.

**Nultredenwoningen** zijn woningen waarbij je niet hoeft trap te lopen, zowel binnen het huis als om naar binnen te komen. Vaak betreffen het gelijkvloerse woningen/appartementen in de buurt van voorzieningen.

**Geclusterde woonvormen**, vaak met ontmoetingsruimtes, zijn onder andere hofjeswoningen (zoals de Knarrenhof), serviceflats en seniorenflats. Geclusterde woonvormen voorzien niet alleen in prettige huisvesting, maar verminderen ook eenzaamheid doordat ze het aangaan van sociale contacten vergemakkelijken. Woningen in geclusterde woonvormen zijn nultredenwoningen en bij voorkeur rollator toe- en doorgankelijk.

**Zachte plannen** zijn:

- Onherroepelijk bestemmingsplan met wijzigingsbevoegdheid
- Vastgesteld bestemmingsplan met wijzigingsbevoegdheid
- Bestemmingsplan of inpassingsplan in voorbereiding
- Potentieel: Visie
- Potentieel: Idee (zonder beginselbereidheid B&W)

**Harde plannen** zijn:

- Onherroepelijk bestemmingsplan of inpassingsplan
- Onherroepelijk bestemmingsplan met uitwerkingsplicht
- Vastgesteld bestemmingsplan of inpassingsplan
- Vastgesteld bestemmingsplan met uitwerkingsplicht

**Opharden** van plannen is het proces waarbij zachte ruimtelijke plannen, harde plannen worden.

**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.

**Sociale huur** hiervoor komt in de AMVB van de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting (WVRV) een definitie. In de Memorie van Toelichting bij het voorsel van Wet inzake Versterking Regie Volkshuisvesting (voorstel WVRV) wordt hierover het volgende gezegd: *Om te zorgen dat sociale huur die in het kader van de woningbouwopgave wordt gerealiseerd, ook langjarig beschikbaar is voor de doelgroep en dat deze bijdraagt aan de opgave om mensen uit aandachtsgroepen te huisvesten, komt er een nieuwe en eenduidige definitie van sociale huur*

**Aandachtsgroepen** in de Memorie van Toelichting van de voorstel WVRV wordt hierover gezegd: *De huisvestingsopgave van in ieder geval de volgende aandachtsgroepen worden in kaart gebracht: mantelzorgverleners- en ontvangers, mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking of 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, ouderen, arbeidsmigranten, studenten, woonwageneigenaren en ouderen. De definitie en wijze van monitoring van deze groepen zal in de Omgevingsregeling worden opgenomen.*





## Bijlage 7: Provinciale woningbouwafspraken 2022-2030 Fryslân

**Provinciale  
woningbouw  
afspraken  
2022- 2030**

**Fryslân**

## Bestuurlijke afspraken woningbouw Fryslân 2022-2030

Friezen zijn de gelukkigste inwoners van Nederland en het provinciebestuur van Fryslân zet zich er voor in dat dat de komende jaren ook zo blijft. We zien dat welvaart van de Friezen niet altijd zit in materiële rijkdom. Integendeel: dat is de Friese paradox. Friezen zijn de gelukkigste inwoners van Nederland, ondanks dat het inkomen er lager ligt dan het landelijk gemiddelde. De rijkdom van de inwoners van Fryslân zit in andere waarden. Die waarden wil het provinciebestuur van Fryslân doorgeven aan de kinderen en de generaties daarna. Daarom zet het bestuur van de provincie Fryslân we in op brede welvaart.

Die welvaart staat onder druk. Dat heeft sterk te maken met de demografische ontwikkelingen. Fryslân kent een sterke vergrijzing. In Fryslân liggen sterke groei en afname van die groei, en op termijn krimp, dicht bij elkaar. Friezen maken zich zorgen over het behoud van hun waardevolle landschap en de vitaliteit van dorpen en steden.

In Fryslân is de druk op de woningmarkt merkbaar. Weliswaar heeft Fryslân kent een relatief laag woningtekort, maar ook hier staat het leven van steeds meer inwoners stil omdat zij geen passende woning kunnen vinden. Jongeren kunnen niet uitvliegen en een gezin beginnen; ouderen willen graag naar een woning die bij hun levensfase past; doorstromers slagen er niet meer in op de door hen gewenste plek een passende en voor hen betaalbare woning te vinden.

*De provincie Fryslân omarmt daarom de ambitie van het Rijk om de woningbouw te versnellen. Uit de inventarisatie en de reality check is gebleken dat in Fryslân – onder randvoorwaarden – 17.500 woningen kunnen worden bijgebouwd. Dat doet de provincie als middenbestuur in overleg met de Friese partners in De Friese Aanpak. Dit wordt vertaald in regionale woondeals.*

Het college van Gedeputeerde Staten van provincie Fryslân (hierna: College van GS) en de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening (hierna: Minister voor VRO) bevestigen dat ze gezamenlijk alle inspanningen zullen verrichten zodat de provincie Fryslân en de Friese gemeenten gezamenlijk zorg kunnen dragen voor voldoende betaalbare woningen voor de inwoners van Fryslân en iedereen die in Fryslân wil wonen. Hiertoe heeft de provincie Fryslân een provinciaal bod gedaan. (zie bijlage 1, 2 en 3)<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Bijlage 1 Indicatief aanbod Fryslân kenmerk 02000198 d.d. 31 mei 2022

Bijlage 2 Rapport reality check woningbouw Fryslân kenmerk 02024325 d.d. 13 september 2022

Bijlage 3 Rapportage 'Reality-check woningbouw in Fryslân' Companen d.d. 5 september 2022 kenmerk 3800.104

## 1. Woningbouwopgave: van landelijke naar provinciale opgave

- 1.1 We hebben een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer woningen bij te bouwen. Met het programma Woningbouw zet de minister voor VRO nationaal in op de bouw van in totaal 900.000 woningen tot en met 2030. Het streven is dat ten minste twee derde van deze nieuwbouwwoningen betaalbaar is. Voor die betaalbaarheidsdoelstelling is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen, 350.000 woningen in het middensegment (midden huur- en koopwoningen onder de 355.000 euro, waarvan 50.000 corporatiewoningen in de middenhuur.
- 1.2 Dubbele uitdaging in Fryslân: nieuwbouw en aanpak bestaande voorraad. Naast een opgave in de nieuwbouw is er ook een opgave in de bestaande woningvoorraad. Met name in de particuliere woningvoorraad zien we een grote uitdaging. Woningen moeten worden verduurzaamd en in sommige gebieden zal bij een afnemende vraag naar woningen een deel van het aanbod niet meer aantrekkelijk zijn. In de regionale woondeals worden hierover afspraken gemaakt.
- 1.3 Provinciaal bod nieuwbouw. College van GS heeft geïnventariseerd welke woningbouwplannen tot en met 2030 in Fryslân kunnen worden gerealiseerd. Dat heeft geresulteerd in onderstaande tabel met het voorbehoud dat aan een aantal randvoorwaarden moet worden voldaan. Met het provinciaal bod (zie bijlage 1, 2 en 3) draagt het college van GS bij aan realisatie van de nationale nieuwbouwopgave mits wordt voorzien in die randvoorwaarden. Het college van GS en de minister voor VRO zetten zich gezamenlijk in voor de realisatie van de kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave, zoals opgenomen in het provinciaal bod, inclusief de randvoorwaarden, en in onderstaande tabel. <sup>2,3</sup>

Aantallen provincie Fryslân									
Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit volgens inventarisatie 13-9-2022 (32%)	Betaalbaarheid <sup>4</sup> (64%)			Aantal woningen door woningcorporaties (25%)		
				Sociale huurwoningen (29%)	Huurwoningen vanaf de sociale huur-grens tot €1000 per maand	Koopwoningen (onder €355.000)	Sociale huurwoningen	Midden huurwoningen <sup>5</sup>	
2022	1.500	1.200	1.500	600	200	500	500	-	
2023	1.900	1.600	1.100	600	200	700	600	-	
2024	2.400	2.000	900	800	200	700	500	-	
2025	2.700	2.300	600	900	200	900	900	-	
2026	1.800	1.600	300	400	100	400	400	-	
2027	1.800	1.600	300	400	100	400	400	-	
2028	1.800	1.600	300	400	100	400	400	-	
2029	1.800	1.600	300	400	100	400	400	-	
2030	1.800	1.600	300	400	100	400	400	-	
<b>Totaal</b>	<b>17.500</b>	<b>15.100</b>	<b>5.600</b>	<b>5.000</b>	<b>1.300</b>	<b>4.900</b>	<b>4.500</b>	<b>-</b>	

<sup>2</sup> Het bod bevat minimaal: de totale bruto bouwproductie 2022-2030 en per jaar tot 2025. De minister voor VRO vraagt het zelfde voor de gegevens over de betaalbaarheidssegmentering (prijssegmentering en aantal corporatiewoningen).

<sup>3</sup> Voor een nadere duiding van de in de tabel opgenomen getallen verwijzen we naar de rapportage 'Reality check woningbouw in Fryslân' van Companen d.d. 5 september 2022.

<sup>4</sup> Ten aanzien van de betaalbaarheid verwijzen we ook naar de opmerkingen zoals gemaakt in de brief 'Indicatief aanbod Fryslân' d.d. 31 mei 2022.

<sup>5</sup> Het aandeel middenhuurwoningen bij corporaties is nog niet bekend. Dit wordt in de regionale woondeals verder uitgewerkt.

- 1.4 Het college van GS zet zich - in samenwerking met Rijk, gemeenten, corporaties, de bouwsector en andere relevante partijen op het gebied van wonen - in voor tijdige realisatie van de provinciale woningbouwopgave.
- 1.5 Realisatie van deze opgave is randvoorwaardelijk. De minister voor VRO zet zich in door (eventuele) verstrekking van financiële middelen en met wet- en regelgeving die gemeenten, provincies en Rijk nodig hebben voor de realisatie van de bouwopgave ook in relatie tot de kritische succesfactoren.

## **2 Voldoende (harde) plancapaciteit en tijdige vergunningverlening voor realisatie van de provinciale woningbouwopgave**

- 2.1 Voldoende plancapaciteit is cruciaal voor het bouwen van woningen. De primaire verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de gemeenten. Het college van GS zet zich er - samen met gemeenten in regionaal verband - voor in dat de optelsom van de gemeentelijke plancapaciteit voldoende is voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave.
- 2.2 Het college van GS stimuleert en faciliteert het versneld omzetten van zachte woningbouwplannen naar harde plannen door gemeenten, (onder andere) via afspraken in de regionale woondeals. Hierbij is specifieke aandacht voor het opharden van woningbouwplannen tot en met 2024.
- 2.3 De minister voor VRO spant zich in om gemeenten en provincie te voorzien van voldoende financiële middelen om voldoende capaciteit in te kunnen huren om omgevingsplannen te kunnen maken, beoordelen en vast te laten stellen.
- 2.4 Om het woningtekort in te lopen, moet landelijk worden toegewerkt naar de bouw van 100.000 woningen per jaar in 2024. Een sterkere focus op realisatie van harde plannen is nodig voor deze versnelling van de woningbouw. Het college van GS voert daartoe frequent overleg met gemeenten over tijdige vergunningverlening voor de bouw van woningen en stuurt samen met de gemeenten op verhoging van de jaarlijkse woningbouwproductie om daarmee versneld het woningtekort in te lopen.

## **3 Toewerken naar meer balans in de woningvoorraad**

- 3.1 Het college van GS draagt bij aan het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad in de provincie en een evenwichtige verdeling van de opgave tussen gemeenten. Deze evenwichtige verdeling is gericht op het streven naar voldoende sociale huurwoningen in de bestaande voorraad zowel in regionaal verband als per gemeente. Dit streven is opgenomen in het nationale beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen'. Het college van GS doet dit door waar nodig te sturen op voldoende plancapaciteit voor de bouw van de sociale huurwoningen in regionaal verband en in gemeenten die nu een sociale huurvoorraad hebben die onder de 30% van de totale gemeentelijke woonvoorraad ligt. De minister voor VRO zal in de in voorbereiding zijnde Wet versterking regie op de Volkshuisvesting zorgen voor versterking van het instrumentarium dat hiervoor nodig is voor gemeenten, provincies en Rijk.
- 3.2 Het college van GS zal samen met de Friese gemeenten in kaart brengen wat de werkelijke behoefte aan corporatiewoningen is en hoe tot een eerlijke verdeling van de vraag over de gemeenten kan worden gekomen.

## **4 Woningbouw voor ouderen**

- 4.1 Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Door de vergrijzing zijn er over twintig jaar naar schatting 1,6 miljoen 80+ers, dat is twee keer zoveel als op dit moment. Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen. Het huidige beeld is dat er op landelijk niveau een behoefte is aan 170.000 nultredenwoningen en 80.000 geclusterde woningen.

- 4.2 Het college van GS onderzoekt samen met de gemeenten de daadwerkelijk behoefte aan woningen en woonvormen voor ouderen, waar deze moeten komen en in welke prijsklassen. Het college van GS zet zich samen met de gemeenten in voor voldoende plancapaciteit van de gemeenten voor de realisatie van de benodigde nultreden woningen en geclusterde woningen.

## **5 Doorvertaling van de afspraken in de regionale woondeals**

- 5.1 Het college van GS zet zich in om de voorliggende bestuurlijke afspraken in januari 2023 samen met de gemeenten uit te werken naar zes regionale woondeals.
- 5.2 We werken hierbij samen in de al bestaande regio's Noordoost, Noordwest, Zuidwest en Zuidoost, met de gemeente Leeuwarden en we sluiten aan bij het samenwerkingsverband van de Friese Waddengemeenten.
- 5.3 De kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave per regio, die wordt vastgelegd in de regionale woondeals, telt op tot de in het provinciaal bod opgenomen provinciale woningbouwopgave. De betrokken gemeenten, de provincie en de minister voor VRO ondertekenen de regionale woondeals.
- 5.4 In de woondeals leggen het college van GS en de gemeenten -in regionaal verband- de concrete locaties en afspraken over de uitvoering van de woningbouw vast. Focus ligt hierbij op realisatie en versnelling van bestaande plannen. In de woondeals maken partijen aanvullend afspraken over betaalbaarheid, woningen voor ouderen, bouwen voor aandachtsgroepen, transformatie, tijdelijke woningen, de herstructuringsopgave, ruimtelijke ordeningsaspecten, studentenhuysvesting, verpleegzorgplekken, de doorvertaling naar woonzorgvisies en andere onderwerpen die in het kader van de Volkshuisvesting van belang zijn. Ook maken partijen afspraken die bijdragen aan het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad.
- 5.5 Onderstaande kritische succesfactoren worden bij de uitwerking in de regionale woondeals (zie 5.4) vertaald naar de regio-specifieke situatie waarover het college van GS en de minister voor VRO in de woondeals wederkerige afspraken zullen maken met gemeenten in regioverband. Partijen maken hierbij afspraken over zowel de Rijksbijdrage als de bijdrage vanuit de provincie.

## **6 Kritische succesfactoren en ondersteuning**

- 6.1 Realisatie van de woningbouwopgave is complex, met invloed en afhankelijkheid van veel direct en indirect betrokken (markt)partijen en externe factoren waaronder prijsontwikkelingen, de beschikbaarheid van locaties en bouwmaterialen en bouw personeel, energie en tijdige beschikbaarheid van energie-infrastructuur, voldoende (ambtelijke) capaciteit, investeringscapaciteit van woningcorporaties, milieuvraagstukken, economische ontwikkelingen, de aanpak van stikstofproblemen, de invoering van de Omgevingswet, ontwikkeling van de rente, voldoende vraag uit de markt en het gebruik van de schaarse ruimte voor andere maatschappelijke doelen.
- 6.2 Het college van GS constateert dat het realiseren van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave zoals beschreven in paragraaf 1.1 alleen mogelijk is wanneer de Rijksoverheid tegemoet komt aan de randvoorwaarden. De randvoorwaarden staan nader beschreven in de brieven van het college van GS van 31 mei 2022 (Indicatieve bod) en van 13 september 2022 (Rapportage reality check). Over de volgende randvoorwaarden wil het college van GS afspraken maken in de regionale woondeals:
1. De Friese Aanpak: gemeenten zijn de lokale regisseurs op het gebied van woningbouw en gelijkwaardig partners in het proces van het maken van regionale woondeals. We hanteren hierbij de uitgangspunten van De Friese aanpak.
  2. Financiële ondersteuning bij onrendabele woningbouwprojecten – ook bij kleinschalige projecten die passen bij aard en schaal van Fryslân en de dynamiek van projecten op het platteland

3. Perspectief op middelen voor de aanpak van de bestaande woningvoorraad – zowel verduurzaming als herstructurering, waar er ook kansen voor projecten in plattelandsgemeenten en kleinere gemeenten
4. Voldoende financiële middelen voor gemeenten en provincie om capaciteit en expertise op regionaal en lokaal niveau te organiseren
5. Oplossen knelpunt energiecongestie: gerealiseerde woningen moeten wel tijdig kunnen worden aangesloten op het elektriciteitsnetwerk.
6. Onzekerheid omtrent invoering Omgevingswet moet worden weggenomen.
7. Onzekerheid omtrent aanpak stikstofproblematiek moet worden weggenomen
8. Andere ruimtelijke pakketten moeten voldoende ruimte bieden voor woningbouw
9. Voldoende aandacht voor de specifieke situatie op de Waddeneilanden en het hanteren van de Waddentoets
10. Voldoende financiële ruimte voor de Friese woningcorporaties

## 7 Samenwerking en sturing: governance

- 7.1 Een intensievere samenwerking, actieve sturing en monitoring van de uitvoering is noodzakelijk voor de realisatie van de voorliggende bestuurlijke afspraken. Het college van GS en de minister voor VRO maken daarom – naast de afspraken over de woningbouwopgave – ook afspraken over een gezamenlijk overleg, over het gezamenlijk volgen van de voortgang via monitoring en rapportage. Ook maken we afspraken over hoe we belemmeringen oplossen en besluiten nemen als de voortgang stukt.
- 7.2 Eén overheid: Gemeenten, provincies, waterschappen en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regie op de woningbouw en het realiseren van de woningbouwopgave. Alle overheidslagen dragen bij aan de woningbouwopgave vanuit hun specifieke rol in aansluiting op het huis van Thorbecke, en wet- en regelgeving zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet Ruimtelijke Ordening en de Omgevingswet. In aansluiting daarop herbevestigen we het volgende:
  - Het **College van B&W** is als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving. In aansluiting daarop zetten de gemeenten zich in voor voldoende bouwlocaties in ruimtelijke plannen voor de realisatie van de woningbouwafspraken uit de regionale woondeals. Met inzet van de wettelijke instrumenten zorgen gemeenten voor de benodigde (harde) plancapaciteit in de verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening van omgevingsvergunningen.
  - Het **Dagelijks Bestuur van het waterschap** is verantwoordelijk voor een doelmatig waterbeheer. In het Omgevingsplan houdt de gemeenteraad rekening met het waterbelang met het oog op behoud van waterkwaliteit en het voorkomen van wateroverlast, droogte en overstromingen om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locatie, onder meer woningbouwlocaties. Daarbij geldt onder meer het uitgangspunt van ‘water en bodem sturend’. De concrete uitwerking daarvan vindt plaats in het programma water en bodem sturend.
  - De Provinciale Omgevingsvisie, omgevingsverordening en programma<sup>6</sup> vormen het bovenliggende beleidskader en bevat de regels en voorwaarden voor de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid is het college **van Gedeputeerde Staten van de provincie** verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie van de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. Het college **van Gedeputeerde Staten van de provincie** stuurt actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering, waarbij het kwalitatieve in deze afspraken voor nu vooral de betaalbaarheid betreft. Doel is het toewerken naar meer balans in de

<sup>6</sup> Omgevingsvisie Fryslân 2020 ‘De Romte Diele’

woningvoorraad, met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op provinciaal niveau, regionaal niveau en lokaal niveau. Daarbij wordt rekening gehouden met gemeenten waarbij toegroeien naar 30% evident niet logisch of haalbaar is.

Provincies bevorderen door actieve sturing deze evenwichtige verdeling tussen en in de woondealregio's. Eventueel extra noodzakelijk juridisch instrumentarium zal onderdeel uitmaken van de wet regie volkshuisvesting.

- **De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening** is verantwoordelijk voor de realisatie van de nationale opgave en stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor de medeoverheden om de woningbouwopgave te realiseren en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van (financiële) middelen. De minister stuurt actief op de realisatie van de nationale opgave door intensief en periodiek overleg met medeoverheden en monitoring van de woningbouw. Daarnaast coördineert de minister de opgaven die samenhangen met de woningbouw met de medeoverheden en andere departementen. Zo nodig hakt de minister voor VRO samen met collega-bewindspersonen knopen door.

- 7.3 Het college van GS en de minister voor VRO werken samen vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid en zetten gezamenlijk en gecoördineerd hun instrumenten en middelen in om de overeengekomen opgave te realiseren.

#### **A. Monitoring en intensivering overleg over realisatie van de woningbouwopgave**

- 7.4 De voortgang ten aanzien van de wederkerige bestuurlijke afspraken wordt gemonitord met de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw. Daarover is bestuurlijk afgesproken dat het doel van de monitor is enerzijds het voorzien van de (semi)overheden in informatie over plancapaciteit (woningbouwplannen), de voortgang van de woningbouw en opgeleverde (gerealiseerde) woningen. Anderzijds draagt de monitor bij aan inzicht in eventuele knelpunten en in informatie in verband met voor de woningbouw noodzakelijke opgaven ten einde deze te kunnen oplossen. Voor de monitoring is het relevant dat er overeenstemming is over de te gebruiken definities en dat (eenduidige en betrouwbare) data beschikbaar zijn voor relevante indicatoren (onder andere gerealiseerde sociale woningen). Het Ministerie BZK zet zich hiervoor in, in afstemming met provincies en gemeenten.
- 7.5 Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van de voorliggende bestuurlijke afspraken vindt er regulier overleg plaats tussen vertegenwoordigers van het Ministerie van BZK en de provincie.
- 7.6 De frequentie van het regulier overleg over de voortgang van de woningbouw op ambtelijk niveau tussen accounthouders vanuit het Ministerie van BZK en provincie wordt nader bepaald in overleg met provincie en gemeenten. Bij een aantal woondealregio's met een zeer complexe opgave geldt dat er een regulier overleg op ambtelijk niveau is tussen het Ministerie van BZK, de provincie en afgevaardigden vanuit de woondealregio. Een overleg tussen de directeur Woningbouw en directeuren en/of opgavemanagers van provincie vindt vier keer per jaar plaats. Afgevaardigden uit de woondealregio's waar het Ministerie van BZK op ambtelijk niveau aan tafel zit, sluiten aan bij dit provinciale overleg. Er vindt twee keer per jaar een bestuurlijk overleg plaats tussen de minister voor VRO en een afvaardiging van het college van GS.
- 7.7 De afspraken worden jaarlijks herijkt. Daarbij worden de nieuwste prognose van de woningbouwbehoefte tot en met 2030 betrokken. Deze wordt eveneens jaarlijks bijgewerkt. De richtinggevende doelstelling voor de woningbouwproductie per jaar tot en met 2030 wordt bijgewerkt op basis van deze prognose, de gerealiseerde bouwproductie en ontwikkeling van de woningvoorraad. In 2023 wordt de herijking gepland na het beschikbaar komen van de volgende prognose van de woningbouwbehoefte en het provinciaal ruimtelijk arrangement, waarbij in de herijking ook randvoorwaarden zoals water en bodem, stikstof, geluid aan bod kunnen komen. Daarnaast wordt in 2023 eenmalig een tussenbalans opgemaakt ten aanzien van het provinciale aandeel in de nationale opgave na het afsloten van de woondeals. Waar nodig wordt deze tussenbalans bestuurlijk besproken.



- 7.8 Vanuit de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en tafels als de landelijke versnellingstafel agenderen partijen waar nodig eventuele knelpunten in ambtelijke, directeuren en bestuurlijke overleggen.

## **B. Belemmeringen oplossen en besluiten nemen**

- 7.9 Doel is door monitoring en intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering. Hierdoor signaleren we vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw en de uitvoering van de bestuurlijke afspraken stopt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stopt, stellen we gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (fact finding). Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Hierbij kan ondersteuning worden ingeschakeld van de landelijke versnellingstafel, verstedelijkingstafel, tafels van andere ministeries of via onder andere de taskforce nieuwbouw woningcorporaties of expertteams. Uitgangspunt is dus: 'los het op, of schaal het op'. Hierbij kunnen bestuurlijke of in het uiterste geval juridische interventies nodig zijn. Bestuurlijk overleg blijft het uitgangspunt. Juridische interventie vindt plaats door de naastgelegen overheid in aansluiting bij het huis van Thorbecke.
- 7.10 Via de woondeals kunnen alle partijen die in de keten zijn betrokken bij de woningbouw - zoals marktpartijen, corporaties, zorgkantoren - hun knelpunten agenderen. Dit kan ook via andere tafels zoals de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en de landelijke versnellingstafel.

## **Handtekeningen**

Den Haag, 13 oktober 2022

Namens het College van  
Gedeputeerde Staten van provincie Fryslân,  
gedeputeerde Klaas Fokkinga

De Minister voor  
Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening  
Hugo de Jonge

---

Bijlage 1: Indicatief aanbod Fryslân kenmerk 02000198 d.d. 31 mei 2022

Bijlage 2: Rapport reality check woningbouw Fryslân kenmerk 02024325 d.d. 13 september 2022

Bijlage 3: Rapportage 'Reality-check woningbouw in Fryslân' Companen kenmerk 3800.104 d.d. 5 september 2022

## Bijlage 8: Overige documenten en bronnen

Brief over Woningbouwafpraak regio Noordoost Friesland experiment tot en met 2025

College van B en W Gemeente  
Dantumadiel  
Postbus 22  
9104 ZG DAMWOUDE

Leeuwarden, 11 mei 2020

Verzonden, **13 MEI 2020**

Ons kenmerk : 01734328  
Afd./Opgave : Omgevingszaken  
Behandeld door :  
Uw kenmerk :  
Bijlage(n) :

Onderwerp : Woningbouwafpraak regio Noordoost Friesland experiment tot en met 2025

Geachte colleges,

In de periode 2019 en 2020 hebben wij met uw regio diverse gesprekken gehad (28 januari 2020, 27 februari 2020, 25 maart 2020 en 26 april 2020). Kern van deze gesprekken is steeds geweest hoe de balans te creëren op de woningmarkt in uw regio. Wij hebben geluisterd naar uw oproep om ruimte en vertrouwen te krijgen deze balans zelf te bewerkstelligen. Aan de ene kant gaat het om bouwvolume maar aan de andere kant om plancapaciteit, prognose woningbehoefte, sloop, herstructurering en deprogrammering. Daarbij hebben wij rekening gehouden met het door u gedane bod van september 2019. Ook dat u daarbij verantwoordelijkheid zult dragen voor de effecten die kunnen optreden in de bestaande woningvoorraad. Bij het nemen van verantwoordelijkheid behoort ook het maken van een meerjarige visie waarin u stuurt op balans en kwaliteit en de te maken keuzes verantwoordt. Van eventuele toekomstige landelijke of provinciale regelingen met betrekking tot kwaliteit woningvoorraad en leefomgeving kunt u binnen uw verantwoordelijkheid en passend in uw visie gebruik maken.

De provincies hebben van het Rijk de wettelijke regierol gekregen om ruimtelijk invulling te geven aan volkshuisvestelijke behoefte. Provincies vullen dit vooral kwantitatief in en maken hier beleidsmatig afspraken over met regio's/gemeenten. Bij deze regie verantwoordelijkheid die de provincie van het Rijk heeft gekregen behoort ook de verantwoordelijkheid te sturen op het voorkomen van overprogrammering. Door de druk op de woningmarkt (voornamelijk in de Randstad, Fryslân heeft een redelijk ontspannen woningmarkt) vraagt het Rijk tijdelijke overprogrammering tot maximaal 130% (hard en zachte plancapaciteit).

Onze insteek is om op basis van het vertrouwen de balans te vinden tussen onze wettelijke regierol en het experiment. Het experiment sluit in onze ogen goed aan bij de vraag van het Rijk. We denken dat we hierin geslaagd zijn en zetten alles in deze brief graag uiteen.

### *Experiment*

Wij zetten in op een experiment met uw regio met een looptijd van 5 jaar tot en met 2025. Daarmee sluit het experiment aan bij de in de bestuurlijke overleggen afgesproken actualisatie woningmarkt analyse 2020-2030.

In dit experiment laten wij de bandbreedte los. In halfjaarlijkse bestuurlijke overleggen gaan wij in gesprek over de balans van de woningmarkt in de regio Noordoost - Fryslân. Centraal hierbij staan de geactualiseerde woningmarkt analyse KAW (waarin de provinciale prognose is opgenomen), het woonprogramma, de woningmarktmonitor en het afwegingskader centraal. Na 2,5 jaar zal er een evaluatie plaatsvinden. U bent vrij in het programmeren van zowel binnen- als buitenstedelijke projecten. Wij gaan niet actief sturen. Wij verwachten wel dat uw programma in lijn zal zijn met ons Bestuursakkoord en de Omgevingsvisie. Er zal sprake moeten zijn van een goede verhouding c.q. balans tussen binnen- en buitenstedelijke programmering (richtlijn 50% - 50%). Het uitgangspunt hierbij is dat binnenstedelijke programmering voor buitenstedelijke programmering gaat. Tevens wordt toegewerkt naar de woningbehoefte die voor de komende 10 jaar wordt gezien. U heeft aangegeven zelf de verantwoordelijkheid te willen nemen voor het programmeren waarbij rekening gehouden wordt met een onderbouwde en geprognoseerde woningbehoefte. Gedurende de looptijd van het experiment heeft de regio de vrijheid om zelf invulling te geven hoe om te gaan met de bestaande harde (nog niet ingevulde) buitenstedelijke capaciteit.

Wij hebben geconstateerd dat de buitenstedelijke harde capaciteit in uw regio op dit moment reeds 50% bedraagt van het totaal aan harde plannen. Dit betekent dat wanneer de harde plancapaciteit in totaal afneemt de buitenstedelijke capaciteit op termijn evenredig mee daalt. Met betrekking tot nieuwe buitenstedelijke locaties bij aantoonbare behoefte die niet binnenstedelijk in te vullen is, staan wij altijd open voor een gesprek maar ook hierbij ligt de verantwoordelijkheid bij de regio door eerst te kijken naar de mogelijkheden van deprogrammering binnen de bestaande plancapaciteit en/of de uitruil van plannen.

Vanuit onze wettelijke taken, waaronder de ruimtelijke planologische procedures, hebben wij wel een aantal documenten van u nodig. Documenten die ook een basis geven voor het bestuurlijk en ambtelijk overleg aangaande de voortgang en resultaten van het experiment.

Wij ontvangen graag een regionaal dan wel gemeentelijk flexibel programma met:

1. een prioriteringsoverzicht te realiseren projecten hard en zacht in aantallen;
2. een onderscheid in binnen- en buitenstedelijk (conform definitie VRF 2014);
3. een deprogrammeringsoverzicht harde plancapaciteit in aantallen;
4. een herprogrammeringsoverzicht harde plancapaciteit in aantallen en type;
5. de herstructureringsprojecten;
6. de slooppjecten;

Over deze lijst bestaat gezamenlijke overeenstemming om daarmee te kunnen voldoen aan artikel 3.1.1. Verordening Romte Fryslân 2014. Voor u is instemming door ons van deze lijst met de daarin opgenomen ruimtelijke woningbouwprojecten mede van belang voor het vervolg van uw ruimtelijk planologisch (juridische) procedures.

Dit overzicht is dynamisch/ flexibel en wij laten de invulling geheel aan u over in het kader van het experiment.

Volledigheidshalve is het zinvol om aan te geven dat voor het welslagen van het experiment van belang is af te spreken dat:

1. inbreiding voor uitbreiding gaat;
2. er geen nieuwe buitenstedelijke projecten ontwikkeld of gerealiseerd worden, of nieuw voor oud;
3. regelmatig ambtelijk overleg over de voortgang;
4. elk half jaar bestuurlijk overleg over de voortgang;
5. tijdens het experiment de regio de volledige regie heeft op het binnenstedelijke en buitenstedelijke woningprogramma;
6. tijdens het experiment de regio op vaste tijden informatie deelt met de provincie over de voortgang van de programmering, bouwproductie, vraagdruk, leegstand, deprogrammering en planvorming. De woningmarktmonitor KAW wordt hiervoor ingezet. Op deze wijze kunnen alle betrokkenen de voortgang van het experiment volgen. De regio kan hierdoor in staat worden gesteld om daar waar nodig bij te sturen met als doel het slagen van het experiment. De informatie uit de woningmarktanalyse KAW 2020-2030 en de informatie uit de monitor is de basis van overleg op ambtelijk en bestuurlijk niveau.

Tevens adviseren wij uw regio te starten met een regionaal transitiefonds bestaande woningvoorraad.

#### *Proces*

Een tussenevaluatie van het experiment vindt plaats in het 4<sup>de</sup> kwartaal van 2022 en het proces om te komen tot een eindevaluatie in 2025 start in het 4<sup>de</sup> kwartaal 2024. Op grond van deze evaluatiemomenten, alsmede op grond van de halfjaarlijkse bestuurlijke overleggen wordt besloten of het experiment kan worden doorgezet tot 2030 of dat er een bijstelling van de afspraak noodzakelijk is. Basis voor deze evaluatie is, een door de regio en besturen gedragen woningmarkt analyse KAW 2020 en een herijking/actualisering in 2024 alsmede de actuele provinciale prognose (welke tevens is opgenomen in woningmarktanalyse 2020-2030 van KAW). Andere aspecten t.a.v. de evaluatie kunnen t.z.t. in onderling overleg worden toegevoegd.

Wanneer uit deze informatie blijkt dat de markt in balans is en niet is verstoord door een overdadige woningproductie en de harde plancapaciteit in verhouding is met of zich ontwikkelt naar de toekomstige woningbehoefte met maximaal 130% overprogrammering ten opzichte van de woningbehoefte en een evenwichtige buitenstedelijke en binnenstedelijke programmering met als richtlijn 50%-50% dan is het experiment wat ons betreft geslaagd en kan het worden vertaald in een definitieve afspraak tot 2030. Indien tussentijds uit actuele informatie blijkt dat het experiment leidt tot ongewenste ontwikkelingen dan zullen in onderling overleg maatregelen worden genomen om bij te sturen. In het laatste kwartaal van 2024 zullen we starten met het proces te komen tot een definitieve evaluatie in 2025 en het bestuurlijke besluit wel of niet verder te gaan met het experiment.

#### *De Centrale As- woningen*

In een bestuurlijk overleg van 16 januari 2020 tussen de gedeputeerde Poepjes en de gemeenten Dantumadiel en Tytsjerksteradiel is afgesproken dat de nog resterende 265 woningen uit het compensatiepakket van De Centrale As- overeenkomst worden toegekend en buiten de regionale woningbouwafspraken worden gehouden. In het gezamenlijke bestuurlijk overleg met uw regio op 28 januari 2020 is dit bevestigd. Dit betekent 150 woningen voor de

gemeente Tytsjerksteradiel en 115 woningen voor de gemeente Dantumadiel. De volgende uitgangspunten zijn hieraan gekoppeld:

1. De gemeente Tytsjerksteradiel en de gemeente Dantumadiel leveren zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen een jaar na de verzenddatum van dit schrijven, een lijst/overzicht waarop de reeds bekende DCA projecten met locatie en aantallen benoemd zullen worden. Dit overzicht kan tot en met uiterlijk 31 december 2024 worden aangevuld met projecten, locaties en aantallen.
2. Deze woningen dienen binnen de woningbouwafspraken 2020-2030 te zijn opgeleverd. Na 31 december 2029 vervalt deze afspraak over de DCA woningen. In de bestemmingsplannen dan wel omgevingsvergunningen zal hiertoe een realisatietermijn worden opgenomen. Dit punt zal juridisch nog nader worden uitgewerkt samen met de gemeenten Dantumadiel en Tytsjerksteradiel.
3. Op basis van de bestaande concrete plannen wordt binnen een jaar na de verzenddatum van dit schrijven in een bestuurlijk overleg een concreet realisatiepercentage afgesproken tot en met 2025. Bij een onvoorzien lager realisatiepercentage wordt dit tijdig beargumenteerd verantwoord in de bestuurlijke overleggen.
4. Buitenstedelijke projecten in het kader van de afspraak zullen fasegewijs uitgegeven en ingevuld worden. Dit betekent direct starten met de uitgifte en realisatie aansluitend op het bestaand stedelijk gebied. Dit om te allen tijde een goede landschappelijke en stedenbouwkundige afronding van deze projecten te kunnen borgen.

#### *Tenslotte*

Met dit experiment sluiten we aan bij uw wens om vanuit het vertrouwen in de regio invulling te geven aan de woningbouwontwikkeling in Noordoost-Fryslân waarbij u de verantwoordelijkheid neemt voor het realiseren van balans op de woningmarkt door te sturen op kwaliteit en aantallen.

Wij zien de samenwerking met vertrouwen tegemoet en kijken uit naar de momenten van evaluatie om de resultaten met elkaar te beschouwen.

Volledigheidshalve verwijzen wij u tevens naar bijlage 1 behorende bij deze brief.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Fryslân,

5.1.2.e <sup>2</sup> voorzitter

5.1.2.e secretaris

voor deze, de loco-provinciesecretaris

## Bijlage bij brief voorstel woningbouwafpraak Noordoost Fryslân

### **Afspraken bestuurlijk overleg 28 januari 2020**

Gedeputeerde Staten maken met de regio's/gemeenten van Fryslân woningbouwafspraken. Dit vanuit het Streekplan/Omgevingsvisie en ook wegens de Rijksladder Duurzame Verstedelijking (regionale behoefte bepalen). Met uw regio zijn wij zowel ambtelijk als bestuurlijk in gesprek. Vervolgoverleg heeft nog plaatsgevonden op 27 februari 2020, 25 maart 2020 en 26 april 2020.

In het bestuurlijk overleg van 28 januari 2020 met uw regio is afgesproken dat wij u een brief zullen doen toekomen waarin wij meer duidelijkheid geven over een aantal begrippen. In deze brief is tevens ons voorstel aan uw regio opgenomen om te komen tot nieuwe afspraken. De volgende onderwerpen komen aan de orde:

- duidelijke uitleg over het begrip 'daarom stellen wij geen grenzen aan projecten op inbreidingslocaties' uit zowel het bestuursakkoord als de ontwerp omgevingsvisie;
- duidelijke uitleg over de begrippen 'inbreiding' en 'uitbreiding';
- duidelijkheid over 'De Centrale As Woningen' (zie brief);
- duidelijkheid over de woningbehoefte in relatie tot de bestaande plancapaciteit;
- duidelijkheid over de bandbreedte;
- het voorstel en eigen verantwoordelijkheid (zie brief);

### **Het bestuursakkoord en de concept Omgevingsvisie**

In het bestuurlijk overleg van 28 januari 2020 is de toezegging gedaan een duidelijke begripsomschrijving te geven omtrent de tekst '*daarom stellen wij grenzen aan projecten op inbreidingslocaties*'. In het bestuursakkoord is de volgende tekst opgenomen:

*'Wel hebben we een rol in de ruimtelijke verdeling van die woningen over Fryslân. We ondersteunen gemeenten in het maken van regionale afspraken over woningbouwaantallen. Binnen de regio verdelen de gemeenten de woningbouwruimte en bepalen waar gebouwd wordt en voor welke doelgroep. Daarbij is ons uitgangspunt: inbreiding vóór uitbreiding. Daarom stellen we geen grenzen aan projecten op inbreidingslocaties, onder de voorwaarde dat we met de gemeenten tot goede afspraken komen over uitbreiding van stad of dorp.'*

Verdere uitwerking van het bestuursakkoord heeft plaatsgevonden in de concept-Omgevingsvisie. Hierin is opgenomen:

*In het kader van regionale woningbouwprogrammering maken we afspraken over de samenhang tussen herstructurering, sloop, nieuwbouw en verduurzaming. Hierbij houden we rekening met de woningbehoeften op zowel korte als lange termijn. We stellen geen grenzen aan woningbouwprojecten op inbreidingslocaties, onder de voorwaarde dat we met de gemeenten tot goede afspraken komen over uitbreiding van stad of dorp;*

We onderkennen de behoefte aan bouwtempo en flexibiliteit voor inbreidingslocaties, zodat niet voor elk project afzonderlijk een toets aan de woningbouwcapaciteit hoeft plaats te vinden. We willen immers net als u dat eerst het bestaand bebouwd gebied optimaal wordt benut voordat uitbreiding plaatsvindt. Dat spaart ruimte, maar het bevordert ook hergebruik van bestaande bebouwing en beschikbare transformatielocaties. Wel zal, gelet op de formulering in het Bestuursakkoord en de ontwerp-Omgevingsvisie, het totaal van de woningbouwcapaciteit aansluiten op de woningbehoefte op korte en lange termijn.

### **Definitie begrippen ‘inbreiding en uitbreiding’**

In de geldende Verordening Romte Fryslân 2014 (VRF 2014) is in de toelichting op artikel 3.1.1 van de VRF 2014 aangegeven wanneer er in het kader van woningbouwafspraken sprake is van uitbreiding en wanneer van inbreiding. Deze definitie is als volgt:

*Omdat in het kader van de verordening het bestaand stedelijk gebied is begrensd, is daaraan ook de afspraak over ‘plafondloos bouwen (binnenstedelijk vrij uit de afspraken periode 2008-2020 ter stimulering binnenstedelijk bouwen)’ gekoppeld. Uitgangspunt is dat alle ruimtelijke plannen binnen het op de kaarten aangegeven bestaand stedelijk gebied die het mogelijk maken dat door herstructurering en/of transformatie extra woningen kunnen worden gebouwd, vallen onder de afspraak ‘plafondloos bouwen’. Daarbij gelden echter twee randvoorwaarden:*

*Ten eerste: Als de functie op de transformatielocatie (bijv. sportvelden) wordt uitgeplaatst naar het landelijk gebied, aangrenzend aan de kern, valt de vrijkomende binnenstedelijke locatie niet onder de afspraak over plafondloos bouwen. Immers, in dat geval is evenzeer sprake van buitenstedelijk ruimtebeslag en wordt de doelstelling van zuinig ruimtegebruik niet gehaald. Als de uitgeplaatste functie minder areaal beslaat dan het areaal dat binnenstedelijk werd benut kan, door het verrekenen van areaalbeslag, wel een deel als plafondloos areaal worden aangemerkt.*

*Ten tweede geldt een beperking voor goedgekeurde bestemmingsplannen (oude WRO) respectievelijk vastgestelde en door ons niet bestreden bestemmingsplannen (nieuwe Wro) voor stedelijke woonuitbreidingen. Die zijn in de systematiek van de begrenzing opgenomen in bestaand stedelijk gebied. Duidelijk mag zijn dat die locaties desondanks aangemerkt moeten worden als uitbreiding, en niet vallen onder de afspraak over plafondloos bouwen.*

### **De woningbehoefte in relatie tot de bestaande plancapaciteit (deprogrammering)**

Uit onderzoeken en prognoses blijkt dat de regio Noordoost Fryslân vanaf 2025 te maken zal krijgen met een afnemend aantal inwoners en huishoudens. Tevens zal de demografische samenstelling van de bevolking sterk veranderen. Dit vraagt om een goede lange termijn visie, kwantitatief en kwalitatief, die iedereen perspectief kan blijven bieden. Hier hecht ons provinciebestuur waarde aan. Op dit moment heeft uw regio een overschot aan bouwplannen in harde plancapaciteit voor de periode 2020-2030. Een goede afstemming tussen de kwantitatieve en de kwalitatieve behoefte is nodig om leegstand en verpaupering te voorkomen (een programma met zowel kwalitatieve goede projecten, alsmede een programma van her- en deprogrammering, sloop en herstructurering/herbestemming).

Wij onderschrijven de KAW analyse van uw regio uit 2017 waarin is aangegeven dat: ‘alle bestaande en nieuwe plannen getoetst worden op realiteitsgehalte, toegevoegde waarde en impact op de omliggende kernen om interne concurrentie te voorkomen (het afwegingskader). Van belang is dat de juiste kwaliteiten in deze laatste fase waar nog mogelijkheden zijn worden toegevoegd en deze toevoegingen in samenhang te plaatsen met onttrekkingen’. Demografisch zien wij voor uw regio een sterke vergrijzing de komende jaren. Daar waar nog sprake is van huishoudensgroei betreft het vooral één tot twee persoonshuishoudens. De verwachting is dat de forse groep ‘babyboomers’ binnen nu en 10 jaar een woning zal achterlaten. Vaak zal het gaan om (particuliere) gezinswoningen, twee onder één kap, vrijstaand of rij. Deze woningen zijn veelal van mindere kwaliteit dan de meer recent gerealiseerde woningen. Wij verwachten dat u met deze bestaande woningvoorraad in relatie tot de opbouw van uw bevolking in de regio met deze vooruitzichten rekening zult houden in programmering.



***De bandbreedte***

In het bestuurlijk overleg van 28 januari 2020 hebben wij met u gesproken over de bandbreedte (woningbehoefte) voor de periode 2020-2030 op grond van onze provinciale concept bevolking- en huishoudensprognose. Door u is aangegeven dat in de actualisatie van de woningmarktanalyse KAW, de monitor en het afwegingskader rekening wordt gehouden met deze prognose.



# Regionale woondeal 2022-2030

Regio Friese Waddeneilanden



# Inhoud regionale woondeal

Vooraf	3	Bijlage 1: Proces totstandkoming Regionale Woondeals	25
Overwegingen	4	Bijlage 2: Woningbouwafspraken per regio	29
Rollen en verantwoordelijkheden	6	Bijlage 3: Sleutelprojecten	31
1. Woningbouwopgave: van provinciale naar regionale opgave	7	Bijlage 4: Generieke ondersteuning woningbouw	32
2. Locaties en ondersteuning	9	Bijlage 5: Regiobeschrijving Friese Waddeneilanden	33
3. Versnellingsafspraken	12	Bijlage 6: Definities	34
4. Betaalbaarheid	14	Bijlage 7: Provinciale woningbouwafspraken 2022-2030 Fryslân	35
5. Agenda voor 2023 en verder	16		
6. Samenwerking en sturing	20		
7. Randvoorwaarden en ondersteuning	22		
Tekenblad	24		

# Vooraf

## Partijen:

De gemeenten Vlieland, Terschelling, Ameland en Schiermonnikoog. Hierna te noemen 'de gemeenten'.

Provincie Fryslân. Hierna te noemen 'de provincie'.

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Hierna te noemen 'de minister voor VRO'.

Deze woondeal is tot stand gekomen in de periode oktober 2022 tot en met maart 2023. Naast bovengenoemde partijen is er in aanloop naar deze woondeal gesproken met diverse andere betrokkenen. Voor het proces en de betrokkenen verwijzen we naar bijlage 1.

Ondanks de kleine aantallen die de Waddeneilanden kunnen leveren, zijn dit voor de eilanden belangrijke ontwikkelingen voor het behoud van de leefbaarheid op de eilanden. Immers: zonder voldoende woningen voor gezinnen en jonge mensen, geen vitale samenleving met voorzieningen en voldoende personeel. Het hanteren van de Waddentoets is van groot belang voor de uitvoering van deze regionale woondeal. Schaarste aan geschikte bouwgrond is misschien wel de grootste uitdaging voor de eilanden.

Bouwen op een eiland brengt kosten met zich mee die de onrendabele top van betaalbare woningen groter maakt dan op het vaste land. Dit komt door de unieke ligging, omringd door water, maar ook door de kleine schaal waarop gebouwd wordt. Er is geen sprake van massa en dat maakt dat betaalbaar bouwen ontzettend onder druk staat.

Op de eilanden is het vrijwel onmogelijk om stikstof te compenseren en/of bronnen van stikstof aan te pakken. Vrijwel alle stikstof komt van buitenaf, wat het onmogelijk maakt hier maatregelen in te treffen. We zijn als eilanden op zoek naar experimenteeruimte om, nabij de natuur,

(tijdelijke) woningen te realiseren. Uitgangspunt is daarbij dat het moet bijdragen aan de natuurwaarden van het gebied. Het Rijk en de provincie zouden ons daar de randvoorwaarden voor moeten bieden.

Er zijn meer uitdagingen op de eilanden. Hierbij valt te denken aan het huisvesten van tijdelijk personeel op de eilanden, het naleven van de huisvestingsverordening, het tegengaan van tweede woninggebruik en het kunnen huisvesten van inwoners met een economische binding.

De eilanden zijn hierbij afhankelijk van slechts een paar partners waarmee de opgaven moeten worden gerealiseerd.

De specifieke eilandsituatie van de Wadden vraagt om een toekomstbestendig, slagvaardig en verbonden bestuur. De eilanden werken in regionale context samen als vijf eilanden in het Samenwerkingsverband De Waddeneilanden (gemeenschappelijke regeling). Met het Rijk en de provincies Noord-Holland & Fryslân is een convenant afgesloten waarin aandacht is voor de specifieke problematiek en context van deze unieke gemeenten.

De vijf Waddeneilanden zijn momenteel in een traject met het Rijk om een Regio Deal te sluiten. In het programma Waddeneilanden wat hiervoor is opgesteld zijn ook integrale opgaven benoemd met betrekking tot de huisvestingsproblematiek (zoals beschreven onder 'regionale context').

Coverfoto: Remco van Dijk | BlueKey Productions

# Overwegingen

## I.

Om het woningtekort terug te dringen en een gezond evenwicht te bereiken heeft het Rijk in maart 2022, binnen de Nationale woon en bouwagenda, het programma Woningbouw vastgesteld. Met dit programma wordt landelijk ingezet op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Daarbij is het streven dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Gemeenten, provincies en Rijk maken afspraken over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen.

## II.

In juni 2022 zijn in de Nationale Prestatieafspraken met Aedes, VNG en Woonbond door het Rijk onder meer afspraken gemaakt over de beschikbaarheid van voldoende woningen en verduurzaming, leefbaarheid en betaalbaarheid van woningen. Met de corporatiesector is opgenomen dat corporaties nationaal verantwoordelijk zijn voor de bouw van 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 midden-huur woningen.

## III.

Het Rijk streeft naar 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad en heeft hierover in de Nationale Prestatieafspraken afspraken gemaakt met Aedes, VNG en Woonbond. Hierin is opgenomen dat de woningcorporaties in gemeenten met minder dan 30% sociale huur in de bestaande woningvoorraad extra moeten bijdragen aan dit streven door in de meerjarenplanning een hoger streefpercentage sociale huurwoningen op te nemen dan zij nu in de voorraad hebben.

## IV.

Met provincie Fryslân zijn op 13 oktober 2022 woningbouwafspraken gemaakt over het provinciale aandeel in de Nationale opgaven. Deze afspraken staan in bijlage 7. In deze woondeal wordt een regionale doorvertaling naar gemeenten van deze afspraken tussen Rijk en provincie gemaakt.

## V.

Met deze woondeal worden de krachten van de verschillende overheidslagen gebundeld. Partijen zetten zich in om de woningbouw in de regio te versnellen. Hiertoe leggen het Rijk, de provincie en de regio (gemeenten) hun wederzijdse inspanningen vast en erkennen zij wederzijds de in deze woondeal opgenomen kwantitatieve en kwalitatieve opgaven. De woondeal is het startpunt van een langjarig (tot en met 2030) partnerschap tussen gemeenten, provincie en Rijk. We werken hierbij samen met woningcorporaties, huurdersorganisaties, marktpartijen en andere maatschappelijke partners.

## VI.

De afspraken uit deze regionale woondeal passen binnen de gemeentelijke woonvisies en lokale prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties.

## VII.

In regionaal verband zijn door de provincie met de gemeenten woningbouwafspraken gemaakt. Deze afspraken worden gerespecteerd tenzij partijen in deze regionale woondeal afspreken hiervan af te wijken.

## VIII.

Woningbouw op het platteland kent een andere dynamiek dan nieuwbouw in grootschalige plannen in stedelijke zones. De Friese gemeenten en de provincie willen ook graag in de dorpen, naar aard en schaal, nieuwe woningen toevoegen. Dergelijke projecten zijn vaak van kleine schaal, dynamisch en afhankelijk van lokale initiatieven en lokaal draagvlak. Daarmee zijn ze moeilijk planmatig te programmeren en financieel moeilijker te realiseren. Ze leveren echter wel een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid.

## IX.

De langere horizon van deze afspraken (tot en met 2030) vereist realisme en aanpassingsvermogen als de omstandigheden wijzigen. De bouw van woningen is complex, duurt lang en is afhankelijk van vele factoren. Samen spannen wij ons er voor in om de opgave te realiseren. Bestaande plannen worden zo snel mogelijk in uitvoering gebracht. Bij nieuwe plannen gaan we sturen op betaalbaarheid, voldoende corporatiewoningen en woningen voor ouderen, passend bij de aard en schaal van onze regio's en de lokaal aanwezige behoefte. Rijk, provincie en gemeenten bespreken periodiek de voortgang van de realisatie van de woningbouw en ondernemen in een vroegtijdig stadium actie als de voortgang daartoe aanleiding geeft.

## X.

Het Rijk heeft wijziging van de wetgeving in voorbereiding. Op het moment van ondertekening van deze regionale woondeal is het voor partijen nog niet duidelijk hoe de Omgevingswet, Woningwet, Huisvestingswet en mogelijk andere relevante wetgeving zullen worden aangepast en wat daarvan de effecten zijn op deze woondeal.



# Rollen en verantwoordelijkheden

Partijen en hun bestuursorganen onderkennen dat zij een eigen, een gedeelde en een gezamenlijke verantwoordelijkheid hebben bij het realiseren van de woningbouwopgave. Partijen nemen zich voor en spreken met elkaar af dat zij naar beste kunnen alle redelijkerwijs te verwachten inspanningen leveren om de woningbouwopgave te realiseren, mits aan de voorwaarden wordt voldaan zoals aangegeven in hoofdstuk 7. Partijen streven ernaar zoveel mogelijk te handelen als één overheid, uiteraard met behoud en respect voor ieders (wettelijke) verantwoordelijkheden, taken en bevoegdheden en belangen.

- **Het gemeentebestuur** is als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving, de ruimtelijke ordening en de beleidsmatige borging hiervan. Het is dus primair aan gemeenten om voldoende passende bouwlocaties te identificeren en om zich in te spannen voor de benodigde (harde) plan-capaciteit in de verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening van de benodigde omgevingsvergunningen.
- **Het provinciebestuur** is verantwoordelijk voor de (gebiedsgerichte) coördinatie en de (ruimtelijke) doorvertaling van de woningbouwopgave op

provinciaal niveau. Het provinciebestuur draagt er zorg voor dat de Provinciale Omgevingsvisie, de omgevingsverordening en provinciale programma's en beleidskaders de woningbouwopgave mogelijk maken en, waar nodig, faciliteren. De provincie is actief in gesprek met gemeenten, en stuurt actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering (met name voldoende betaalbare woningen).

- **De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening** is verantwoordelijk voor de realisatie van de nationale opgave en stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor de medeoverheden om de woningbouwopgave te realiseren en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van (financiële) middelen. De minister stuurt actief op de realisatie van de nationale opgave door intensief en periodiek overleg met provincie en gemeenten en monitoring van de woningbouw. Daarnaast coördineert de minister de opgaven die samenhangen met de woningbouw met de medeoverheden en andere departementen. De minister spant zich in voor voldoende middelen voor de aan substantiële woningbouwprojecten gerelateerde mobiliteitsopgave.





# 1. Woningbouwopgave: van provinciale naar regionale opgave

## 1.1

We hebben een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en sneller en meer woningen bij te bouwen. In heel Nederland zijn tot en met 2030 in totaal 900.000 nieuwe woningen nodig. 17.500 van deze nieuwe woningen moeten worden gerealiseerd in provincie Fryslân.

## 1.2

De gemeenten in de regio Friese Waddeneilanden zetten zich gezamenlijk in voor de realisatie van ca 485 woningen. Elke gemeente neemt een haalbaar en passend deel van de regionale opgave. We maken daarom afspraken over de (minimale) opgave per gemeente (zie bijlage 2).

## 1.3

De gemeenten zetten zich in voor voldoende plan-capaciteit voor de realisatie van de met de provincie en Rijk afgesproken woningbouwopgave in de regio. Gemeenten zetten zich ervoor in er voor dat 'zachte' woningbouwplannen tijdig worden omgezet in 'harde' plannen met daarbij specifieke aandacht voor het opharden van de plannen tot en met 2024. We prioriteren hierbij de plannen die het meest kansrijk zijn. We bespreken met de betrokken partijen wat er nodig is om de plannen ook daadwerkelijk door te laten gaan.

## 1.4

Gemeenten en provincie inventariseren gezamenlijk welke inzet nodig is om dit proces te versnellen en eventuele knelpunten weg te nemen. Indien nodig faciliteren provincie en het Rijk door inzet van menskracht en/of financiële middelen.

## 1.5

De minister voor VRO ondersteunt in het opstellen, uitvoeren en actualiseren van de regionale woondeal middels een specifieke uitkering. Dit bedrag kan onder meer gebruikt worden voor de inhuur van capaciteit om de gemeenten en provincies te ondersteunen bij het opstellen en uitvoeren van de woondeals. Deze specifieke uitkering wordt uitgekeerd via de provincies. De provincie is verantwoordelijk voor de verdeling van dit geld over de verschillende woondealregio's.

## 1.6

De minister voor VRO zet zich in voor een verdeling van deze specifieke uitkering die aansluit bij de werkelijk benodigde inzet van deze middelen bij de gemeenten<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> De uitkering is nu op basis van het aantal te realiseren woningen. Dit levert in Fryslân, met veel gemeenten en weinig woningen echter een te laag bedrag op om voor de gemeenten effectieve ondersteuning te kunnen bieden.

### 1.7

De minister voor VRO zet zich in voor het wegnemen van knelpunten zoals op het gebied van stikstof, andere ruimtelijke ontwikkelingen, invoering van de Omgevingswet, congestie op het energienet, financiering van onrendabele toppen en de bovenwijkse voorzieningen en ontsluiting, wachttijden bij de gerechtelijke macht enzovoort.

## Regio specifieke afspraken

### 1.8

Partijen willen maatwerk leveren in de kleinere kernen, waarbij wordt gekeken naar de specifieke volkshuisvestelijke opgaven. Hierbij moet de huidige vraag aansluiten bij de toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve vraag. De provincie, gemeenten en het Rijk stimuleren de inzet van methodieken waarbij initiatieven van onder op worden gesteund. Hierbij kan onder andere de systematiek van de Dorpsontwikkelingsmaatschappij (DOM) of soortgelijke aanpak kan worden ingezet.

### 1.9

Partijen spreken af dat bij het uitvoeren van deze afspraken en in de nationale en provincie woonprogramma's telkens aandacht is voor de specifieke situatie van de Waddengemeenten en dat de afspraken zoals gemaakt in het Waddenconvenant worden gerespecteerd.



## 2. Locaties en ondersteuning

### 2.1

De bouwlocaties in bijlage 3 zijn aangewezen als sleutelprojecten in de regio en noodzakelijk voor realisatie van de regionale opgave. Eventuele knelpunten voor de realisatie van deze locaties zijn in tabel 3 opgenomen. We blijven via de woondealafel met elkaar het continue gesprek voeren om gesignaleerde knelpunten ten behoeve van de realisatie aan te pakken.

### 2.2

In diverse kernen en wijken worden kleinschalige projecten gerealiseerd. Deze woningen dragen bij aan de lokale behoefte van deze kernen, passend naar de aard en schaal van Fryslân.

### 2.3

Niet van toepassing.

### 2.4

Niet van toepassing.

## Ondersteuning

### Woningbouwimpuls

Met de woningbouwimpuls kunnen gemeenten afzonderlijk of samen middelen aanvragen voor het dekken van een aantoonbaar publiek tekort. De 5e tranche van deze Rijksregeling is op 15 februari 2023 opengesteld.

De regeling zoals die nu geldt is niet toegankelijk voor gemeenten waar vooral veel kleine projecten met kleine aantallen worden gerealiseerd. Doordat deze projecten een andere dynamiek kennen dan grote projecten kan niet worden voldaan aan de eisen die in de regeling worden gesteld. Er is behoefte aan meer maatwerk en flexibiliteit.

### 2.5

In de eerste drie tranches van de woningbouwimpuls zijn geen middelen toegekend aan de gemeenten in de regio de Friese Waddeneilanden.

### 2.6

In de vierde tranche van de woningbouwimpuls zijn geen middelen toegekend aan de gemeenten in de regio de Friese Waddeneilanden.

### 2.7

De gemeenten in de regio De Friese Waddeneilanden hebben geen aanvraag gedaan voor de vijfde tranche van de woningbouwimpuls

### 2.8

De gemeenten in Fryslân kunnen niet zelfstandig voldoen aan de eis van minimaal 200 of 500 woningen voor een aanvraag voor hun projecten in de kleinere kernen. Daarom spannen de gemeenten zich in om voor de kleinere projecten met een gezamenlijke aanvraag te komen.

**2.8.1** De gemeenten spannen zich in om met een gemeenschappelijke gebundelde aanvraag in de dorpen te komen.

**2.8.2** De provincie en de minister voor VRO spannen zich in om de gemeenten te ondersteunen en te ontzorgen bij deze aanvraag zodat de aanvraag voldoet aan alle eisen die worden gesteld in de regeling.

**2.8.3** De minister voor VRO zorgt er voor, de ervaringen uit de 5e tranche meenemend, dat de regeling voor de 6e tranche nog beter passend wordt gemaakt voor een gezamenlijke gebundelde aanvraag.

**2.8.4** De Minister voor VRO verkent daarnaast hoe de beschikbare middelen vanuit de Woningbouwimpuls zo effectief mogelijk kunnen worden ingezet gelet op de regionale omstandigheden. De Minister voor VRO zal in gezamenlijkheid met gemeenten, provincie en marktpartijen duidelijkheid geven over de verdere inzet van de resterende middelen voor de Woningbouwimpuls. De Minister voor VRO betreft daarbij expliciet ook de mogelijkheden voor regio's voor financiële ondersteuning van kleinere projecten.

## Mobiliteitsfonds

### 2.9

Het mobiliteitsfonds is bedoeld om onrendabele investeringen voor bovenwijkse ontsluiting te subsidiëren. De gemeenten in de regio de Friese Waddeneilanden hebben hiervoor geen bijdrage ontvangen.

## Flexpoolmiddelen

### 2.10

Gemeenten en provincies zetten zich in om de beschikbare ambtelijke capaciteit en expertise zo efficiënt mogelijk in te zetten. Bijvoorbeeld door op regionaal niveau experts in te huren waar meerdere gemeenten gebruik van kunnen maken. De provincie en de minister voor VRO stellen hiervoor in de periode 2022-2024 in totaal respectievelijk € 350.800 en € 701.618 beschikbaar vanuit de flexpoolmiddelen. De provincie en regio maken een plan voor de besteding van de middelen op basis van de knelpunteninventarisatie. De gemeenten in de regio dragen zorg voor een eigen bijdrage naar rato van de inzet in de regio.

### 2.11

Voor de uitvoering van de woondeals is bij de gemeenten en provincie extra inzet nodig waarvoor nu onvoldoende formatie beschikbaar is. Omdat er sprake is van langjarige inzet vragen de gemeenten en provincie om structurele middelen. De minister voor VRO laat in 2023 een impactanalyse uitvoeren om inzichtelijk te maken welke capaciteit er nodig is bij gemeenten en provincie om de woondeals uit te voeren.

### 2.12

De minister voor VRO spant zich in voor voldoende meerjarige middelen voor capaciteit bij gemeenten en provincie voor het uitvoeren van deze woondeal tot en met 2030. In 2023 ondersteunt de minister voor VRO de provincie en gemeenten in de uitvoering van de regionale woondeals met middelen voor capaciteit. Om de provincie en de gemeenten te ondersteunen bij het realiseren van nieuwbouw kunnen de expertteams, de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties en de Taskforce versnellen tijdelijke huisvesting worden ingezet. Het Rijk zorgt dat de expertteams laagdrempelig en op korte termijn beschikbaar zijn. Ook kunnen ambtenaren vanuit het ministerie van BZK (op korte termijn) ondersteuning bieden aan de provincie en gemeenten.

## 2.13

Naast de locatie specifieke ondersteuning, ondersteunen Rijk en provincie ook via generieke (financiële) regelingen. Een overzicht van deze regelingen is opgenomen in bijlage 4. Rijk en provincie informeren gemeenten wanneer er nieuwe regelingen opengesteld worden en dienen als eerste vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden.

## Regio specifieke afspraken

## 2.14

De gemeenten Vlieland, Ameland, Terschelling en Schiermonnikoog hebben samen met de gemeente Texel € 5 miljoen ontvangen voor de onrendabele top van de realisatie van 200 woningen. Dat is een maatwerkafpraak tussen het Rijk en de vijf gemeenten



## 3. Versnellingsafspraken

### 3.1

Vanwege de grote urgentie van de opgave is het nodig dat woningen versneld worden gerealiseerd. Het is daarom cruciaal dat er wordt gewerkt aan het sneller, slimmer en efficiënter inrichten van de processen en procedures die bij de realisatie van woningbouw van toepassing zijn. Hierbij bezien we het gehele proces van grondbezit en zelfrealisatierecht tot en met een goed participatieproces en de bezwaarprocedure. De volgende aanbevelingen – voor zover nodig – worden (regionaal) gezamenlijk opgepakt:

- Versterking van de samenwerking tussen provincie en gemeenten bij het zo efficiënt mogelijk inzetten van de beschikbare ambtelijke capaciteit en expertise. Bijvoorbeeld door het inzetten van een regionaal versnellingsteam.
- Actueel houden van ruimtelijke beleidskaders en beleid rondom participatie en ruimtelijke plannen ten behoeve van een transparant en zorgvuldig proces.

### 3.2

In de realisatie van de versnellingsopgave kunnen gemeenten minder kansrijke projecten vervangen door meer kansrijke projecten. Voorwaarde is dat de aantallen telkens ten minste optellen tot de totalen van de gemeentelijke aantallen en/of de afgesproken regionale aantallen. Daarnaast bekijken gemeenten welke projecten versneld gerealiseerd kunnen worden of in de planning naar voren kunnen worden gehaald.

### 3.3

De gemeenten programmeren adaptief: naast of in de plaats van (een deel van de) bestaande projecten op de gemeentelijke planlijst zal de gemeente tussentijds met nieuwe initiatieven aan de slag te gaan. In de totale optelling, die hoger kan uitvallen, blijven de richtpercentages voor doelgroepen en betaalbaarheid leidend. In de jaarlijkse evaluatie en herijking wordt bekeken welke plannen zijn toegevoegd en welke plannen komen te vervallen of worden getemporeerd.

### 3.4

De gemeenten in de regio Friese Waddeneilanden programmeren adaptief. Partijen maken in 2023 afspraken over de planningsmethodiek inclusief programmeringsruimte die de grootste bijdrage levert aan de in deze woondeal opgenomen doelstellingen. De provincie en de gemeenten onderzoeken of er knelpunten zitten in de Verordening Romte Fryslân en op welke wijze deze kunnen worden opgelost voor de periode tot 1 januari 2024. Ook onderzoeken ze welke aanpassingen nodig zijn in de Omgevingsverordening die op 1 januari 2024 van kracht wordt. Daarbij moeten kansen en mogelijkheden voor versnelling, betaalbaarheid en andere volkshuisvestelijke doelen mee worden genomen. Gedeputeerde Staten leggen zo nodig een voorstel voor wijziging van de Omgevingsverordening voor aan Provinciale Staten. Procesafspraken over de samenwerking worden hierop aangepast.

### 3.5

Provincie en gemeenten brengen in regionaal verband in kaart wat mogelijke knelpunten voor woningbouwrealisatie zijn en maken afspraken over de inzet om deze knelpunten weg te nemen. Hiervoor worden de flexpoolmiddelen ingezet. Daarnaast worden afspraken gemaakt over de wijze waarop provincie en gemeenten zullen samenwerken om belemmeringen weg te nemen en knelpunten op te lossen. Het Rijk zet zich in om knelpunten op te lossen zoals benoemd in hoofdstuk 7 van deze afspraken.

### 3.6

Om de woningbouwproductie te versnellen en de gemeentelijke woningbouwopgave te realiseren, is samenwerking met alle partijen in de volkshuisvesting essentieel, met besef van ieders rol en verantwoordelijkheid. De woningcorporatie(s) en huurdersorganisatie(s) worden door gemeenten betrokken vanuit het bestaande tripartite overleg; zij maken prestatieafspraken. De marktpartijen worden geïnformeerd over deze regionale woondeal. De gemeenten maken met woningcorporaties en huurdersorganisaties tripartite prestatieafspraken over de verwachte inzet van de woningcorporaties.

### 3.7

Partijen richten een versnellingsstafel in waaraan afspraken gemaakt kunnen worden om specifieke woningbouwprojecten te versnellen en thematische knelpunten op te lossen. Naast de provincie, de gemeente(n) en het Rijk, sluiten ook marktpartijen en corporaties, en afhankelijk van het vraagstuk andere partijen aan. Partners aan deze tafel prioriteren met elkaar de te bespreken gebiedsspecifieke thema's. Indien er sprake is van landelijke thema's kunnen deze worden doorgezet naar de landelijke versnellingsstafel. Het is van belang bij vertraging samen naar oplossingen te zoeken. Hierbij wordt aangesloten bij de werkwijze van De Friese Aanpak.

Flexibele of tijdelijke woningen kunnen snel worden gerealiseerd en ook worden geplaatst op locaties die slechts tijdelijk beschikbaar zijn om te wonen. Daarmee kan dit type woningen bijdragen om de acute woningnood voor een deel van de doelgroep te verkleinen. Daarom wordt landelijk gestreefd te versnellen naar de realisatie van 15.000 flexwoningen per jaar. Hierbij wordt ingezet op kwaliteit die vergelijkbaar is met reguliere woningen.

### 3.8

Provincie en gemeenten in de regio Friese Waddeneilanden onderzoeken wat de mogelijkheden zijn (locaties en doelgroepen) voor het versneld realiseren van tijdelijke woningen en welke aantallen hiermee gemoeid zijn. Deze aantallen worden vastgelegd bij de herijking van de woondeals. Omdat het woningen betreft op tijdelijke locaties is vanuit het Rijk een (financiële) herplaatsingsgarantie beschikbaar. De partijen maken zo snel mogelijk, rekening houdend met de regionale prioriteiten in de woningbouwopgave, afspraken over de bijdrage van tijdelijke woningen aan de woningbouwopgave in Fryslân.

### Regio specifieke afspraken

Hier is ruimte voor regio specifieke afspraken, indien gewenst.

## 4. Betaalbaarheid

Alle partijen zetten zich in voor voldoende betaalbare woningen. In Nederland wordt er gestreefd naar een balans in de bestaande voorraad van 30% sociale huurwoningen per gemeente en een nieuwbouw-opgave met voor twee derde betaalbare woningen.

### 4.1

Omdat in Fryslân de inkomens gemiddeld lager zijn dan het gemiddelde in Nederland, sluiten we aan bij wat betaalbaar is voor de inwoners van Fryslân en binnen de specifieke doelgroepen. In deze afspraken hanteren we voornamelijk de volgende definities onder betaalbaar:

- sociale huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens
- huurwoningen vanaf de liberalisatiegrens tot een huur behorende bij maximaal 187 WWS punten (€ 1000 prijspeil 2022)
- koopwoningen tot €355.000 (NHG grens 2022)

### 4.2

De provincie en gemeenten onderzoeken wat in Fryslân betaalbaar is voor de inwoners en de beoogde doelgroepen. Corporaties, huurdersorganisaties en marktpartijen worden hier bij

betrokken. Hierbij is bijzondere aandacht voor starters op de woningmarkt. Ook wordt rekening gehouden met de specifieke situatie op de Waddeneilanden. Dit onderzoek wordt zo spoedig mogelijk uitgevoerd. De uitkomsten van dit onderzoek worden gebruikt in de provinciale monitoring en het toekomstig (woon)beleid van de provincie en de gemeenten. Waar nodig herijken we de afspraken over betaalbaarheid in deze woondeal.

### 4.3

Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om aan te sluiten bij die grote behoefte streven we ernaar dat twee derde van de nieuwe woningen betaalbaar zijn: op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. In provincie Fryslân wordt gestreefd naar de realisatie van 11.200 betaalbare huur- en koopwoningen tot en met 2030. De gemeenten in de regio Friese Waddeneilanden zetten zich tot en met 2030 in voor de realisatie van circa 390 betaalbare huur- en koopwoningen. Hiermee wordt minimaal 2/3 van de opgave in de regio gerealiseerd in het betaalbare segment.

### 4.4

Uit onderzoek en monitoring<sup>2</sup> blijkt dat de vraag naar sociale huurwoningen in Fryslân sterk afhankelijk is van economische ontwikkelingen en de bereikbaarheid van voorzieningen. Provincie en gemeenten doen daarom zo spoedig mogelijk onderzoek naar de verwachte behoefte per gemeente. Hierbij wordt rekening gehouden met de huidige corporatievoorraad en vraagdruk en de verwachte vraag voor de langere termijn. Hierbij wordt ook gekeken naar de behoefte aan woningen in de middenhuur en voor ouderen. We doen dit onderzoek samen met de woningcorporaties en de 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 deze woondeals.

Tijdens de reality-check die in 2022 is uitgevoerd is geïnventariseerd dat er in Fryslân plannen zijn voor 4.500 nieuw corporatiewoningen. Dat is 25% van de totale nieuwbouw.

<sup>2</sup> *Vraag naar sociale huurwoningen Fryslân blijft toenemen - Planbureau Fryslân (planbureau Fryslân.nl, 8 december 2022). KAW (2021, in opdracht van de noordelijke woningcorporaties)*



#### 4.5

Partijen in de regio Friese Waddeneilanden zetten zich samen met de corporaties in voor de realisatie van minimaal 200 nieuwe corporatiewoningen tot en met 2030. Partijen zijn zich er van bewust dat in de Nationale Prestatieafspraken afspraken met de corporaties zijn gemaakt over de bruto productie en dat het waarschijnlijk is dat het totale aantal corporatiewoningen en daarmee het aandeel corporatiewoningen zal dalen door sloop.

#### 4.6

Gemeenten zetten zich in, in lijn met de Nationale Prestatieafspraken, voor voldoende locaties om de afgesproken aantallen corporatiewoningen daadwerkelijk te realiseren. Bij ontbreken van eigen locaties zorgen gemeenten dat in nieuwe omgevingsplannen de gewenste onderverdeling in doelgroepen en segmenten wordt opgenomen.

#### 4.7

Het Rijk spant zich in voor voldoende middelen en instrumenten zodat corporaties extra nieuwbouwwoningen kunnen realiseren. Hierbij wordt rekening gehouden met de opgaven rond betaalbaarheid, verduurzaming en renovatie bestaande voorraad.

#### 4.8

Het Rijk onderzoekt of aanpassing van de huidige instrumenten (financieel en juridisch) gewenst is ten einde de effectiviteit van grondbeleid te vergroten. Daarbij is aandachtspunt hoe het grondbeleid kan bijdragen aan versnelling van de woningbouw, aan voldoende sociale huur en betaalbare koop en aan het terugdringen van publieke tekorten bij gebiedsontwikkeling.

De gemeenten zetten zich in en worden in staat gesteld om het bestaande instrumentarium ter voorkoming van vertraging van woningbouwplannen optimaal in te zetten. Een overzicht van de instrumenten is te vinden in de Handreiking Vertraging Voorkomen met Grondbeleid.

#### 4.9

Om provincies, gemeenten en corporaties te ondersteunen bij het realiseren van versnelling van de nieuwbouw van sociale woningen, kunnen de expertteams, de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties en de Taskforce versnellen tijdelijke huisvesting worden ingezet. Het rijk zorgt er voor dat de expertteams laagdrempelig toegankelijk zijn voor de provincies, gemeenten en corporaties.

### Regio specifieke afspraken

Niet van toepassing.

## 5. Agenda voor 2023 en verder

Partijen onderkennen dat op een aantal thema's nader onderzoek nodig is, om te komen tot een goede analyse van de opgave en een goede verdeling binnen Fryslân en binnen de regio's. Partijen zullen in gezamenlijkheid de hierna genoemde onderzoeken prioriteren en afspraken maken over de rolverdeling tussen partijen en andere betrokkenen.

### Wonen en zorg

In lijn met het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' stellen alle gemeenten in een woondeal-regio in 2023 lokaal een integrale woonzorgvisie op. Rijk en provincie stellen de gemeenten in staat een analyse van zowel de woon-, de zorg- als ondersteuningsbehoefte van de aandachtsgroepen in de eigen gemeente te maken. Op regionaal niveau vindt de afstemming over de woonopgave plaats. Voor de invulling van de bouwopgave die voortvloeit uit de woonbehoefte van ouderen met een Wlz-indicatie worden het Zorgkantoor en de zorg-aanbieders betrokken. De woonzorgvisies binnen een regio vormen dus een invulling van de regionale afspraken over de verdeling van woningen, mensen uit diverse aandachtsgroepen en middelen.

### 5.1

Na het opstellen van de woonzorgvisies vindt een eventuele herijking plaats van de afspraken die in de woondeal gemaakt zijn m.b.t. de huisvesting van aandachtsgroepen, en wonen en zorg voor ouderen. De uitkomsten van de woonbehoefte uit de woonzorgvisies zullen leidend zijn.

### 5.2

De provincie vervult een coördinerende rol in het afstemmingsproces en ziet erop toe dat de woonzorgvisies van de gemeenten congruent zijn met de afspraken gemaakt in deze woondeal.

### Woningbouw voor ouderen

Door de vergrijzing is er een toenemende behoefte aan woningen voor ouderen. Volgens het beleidsprogramma 'Wonen en zorg voor ouderen' gaat het om een behoefte aan 250.000 woningen. Het betreft 170.000 nultredenwoningen<sup>3</sup> en 80.000 geclusterde woonvormen<sup>4</sup> die ook geschikt zijn voor ouderen. Volgens het Rijk is de opgave voor de provincie Fryslân het realiseren van 2900 nultredenwoningen en 1400 geclusterde woningen.

Van de woningen die geschikt zijn voor ouderen is er een landelijke opgave voor ca. 40.000 woningen met verpleegzorg op basis van scheiden wonen en zorg (VPT). Dit aantal is onderdeel van de landelijke 900.000 te bouwen woningen. Volgens opgave van het Rijk is de opgave in de provincie Fryslân het realiseren van 1800 woningen met verpleegzorg.

<sup>3</sup> Nultredenwoningen zijn woningen waarbij je niet hoeft trap te lopen, zowel binnen het huis als om naar binnen te komen. Vaak betreffen het gelijkvloerse woningen/appartementen in de buurt van voorzieningen.

<sup>4</sup> Geclusterde woonvormen, vaak met ontmoetingsruimtes, zijn onder andere hofjeswoningen (zoals de Knarrenhof), serviceflats en seniorenflats. Geclusterde woonvormen voorzien niet alleen in prettige huisvesting, maar verminderen ook eenzaamheid doordat ze het aangaan van sociale contacten vergemakkelijken. Woningen in geclusterde woonvormen zijn nultredenwoningen en bij voorkeur rollator-toe- en doorgankelijk.

### 5.3

In Fryslân wordt namens de provincie, de gemeenten, het zorgkantoor en de corporaties nader onderzoek gedaan door DataFryslân naar aantallen, verdeling tussen gemeenten en locaties. De uitkomsten worden in het eerste kwartaal van 2023 verwacht. Daarna worden nadere afspraken gemaakt. Hier worden ook de huurdersorganisaties, ouderenorganisaties en cliëntenorganisaties en adviesraden bij betrokken. Als de uitkomsten hier aanleiding toe geven, worden de afspraken in deze regionale woondeal herijkt.

### 5.4

Het Rijk stelt de woningcorporaties in brede zin in staat om te voorzien in deze specifieke woningbehoefte. Naast voldoende ruimte voor investeringen in geschikte woningen en bijbehorende algemene ruimten krijgen woningcorporaties ook ruimte voor maatwerk in hun toewijzingsbeleid en het investeren in woningen voor ouderen met hogere inkomens of investeringen in niet-DAEB bezit dat voorziet in een volkshuisvestelijk belang.

### Herstructurering en transformatie

In het 'Nationaal programma leefbaarheid en veiligheid' is aangekondigd dat er naast afspraken over woningbouw, ook afspraken over herstructurering worden gemaakt. Het betreft zowel woningen van corporaties als woningen in particulier bezit.

### 5.5

De provincie voert samen met de gemeenten en corporaties in 2023 een onderzoek uit, waarbij in kaart wordt gebracht waar een herstructureringsopgave wordt verwacht en welke investeringen hierbij worden verwacht. De partijen in deze woondeal spannen zich in om deze opgave in beeld te brengen en bespreken deze minimaal eens per jaar.

### 5.6

Voor de aanpak van de herstructurering in particulier en gemengd bezit spannen provincie en Rijk zich in om tot een Fries Herstructureringsfonds te komen. Middelen uit dit fonds kunnen worden ingezet voor de vervanging van particuliere woningen. Hierbij is aandacht voor sociale veiligheid, gezondheid, klimaatadaptief en biodiversiteit. Het Rijk spant zich er daarnaast voor in dat ondersteuningsmiddelen, zoals het Volkshuisvestingsfonds, ook beschikbaar zijn voor de kleinere projecten, zoals in de kleinere kernen.

Met het transformeren van bestaand vastgoed (winkelleegstand/kantoren etc.) worden extra woningen gecreëerd. Daarnaast kan het bijdragen aan de vitaliteit van steden, dorpen en gebieden. Daarom wordt landelijk gestreefd naar de realisatie van 15.000 woningen door middel van transformatie per jaar.

### 5.7

Provincie en de gemeenten in de regio Friese Waddeneilanden onderzoeken wat de mogelijkheden zijn (locaties en doelgroepen) voor het realiseren van extra woningen door het transformeren van bestaand vastgoed. Het Rijk onderzoekt hoe transformatie kan worden versneld. Hierbij worden instrumenten als leegstandsbelasting en versneld afboeken bij waardevermindering in acht genomen. De partijen maken afspraken over het regionale aandeel in het aantal te realiseren woningen door transformatie. De partijen maken zo snel mogelijk, rekening houdend met de regionale prioriteiten in de woningbouwopgave, afspraken over de bijdrage van transformatie aan de woningbouwopgave in Fryslân.

## Vakantieparken

In Nederland bevinden zich bijna 4000 vakantieparken, hieronder bevinden zich een grote variëteit, zoals campings, stacaravanparken en bungalowparken. Een groot aantal van deze parken vervult een belangrijke recreatieve en economische rol. Voor een deel van deze parken geldt dat zij door veroudering deze rol minder of niet meer kunnen vervullen. Eén van de toekomstscenario's is het eventueel tijdelijk bestemmen van vakantieparken voor tijdelijk wonen.

### 5.8

De provincie en de gemeente brengen samen in kaart hoeveel parken er zijn en hoeveel parken daarvan niet vitaal zijn. Op deze wijze kan gewerkt worden aan een vervolgaanpak voor de niet-vitale parken, waar transformatie naar wonen onderdeel van kan zijn. De partijen maken zo snel mogelijk, rekening houdend met de regionale prioriteiten in de woningbouwopgave, afspraken over de bijdrage van vakantieparken aan de woningbouwopgave in Fryslân.

## Duurzame en toekomstbestendige bouw

### 5.9

Fryslân kent een dubbele opgave. Naast de nieuwbouwopgave is er ook een opgave in de bestaande woningvoorraad. Woningen moeten worden verduurzaamd en in sommige gebieden zal bij een afnemende vraag naar woningen een deel van het aanbod niet meer aantrekkelijk zijn. Voor een deel kan dit worden ondervangen door een het nu toevoegen van toekomstbestendige nieuwbouw. Een deel van de bestaande woningvoorraad, zowel particulier bezit als corporatiebezit, moet worden verduurzaamd. Hiervoor is het nodig dat zowel woningcorporaties als eigenwoningbezitters voldoende middelen hebben om verouderde woningen te verduurzamen. De provincie en de gemeenten hebben de wens te kunnen gaan werken met een Fries verduurzamingsfonds als alternatief voor het Volkshuisvestingsfonds.

### 5.10

Het versneld bouwen van voldoende duurzame en betaalbare woningen vraagt – versterkt door de beperkte capaciteit in de bouwsector en de stikstofproblematiek – om vormen van innovatie,

standaardisatie en industrialisatie zodat de gewenste bouwproductie slimmer kan worden gerealiseerd. Daarbij is aandacht voor zowel duurzaamheidsprestaties in gebruik (energie) als duurzaamheidsprestaties in de realisatie (milieu-impact & stikstof) en het verlagen van de milieu-impact van groot belang. Het Rijk zet zich maximaal in om deze transitie mogelijk te maken.

**5.10.1** In Fryslân zijn veel partijen betrokken bij Circulair Fryslân, waaronder aannemers en ontwikkelaars die regionaal actief zijn. Dit biedt perspectieven voor innovatie, bio-based bouwen, reductie van de uitstoot van stikstof en hergebruik van materialen. Partijen willen circulair bouwen aanjagen en in Fryslân de keten sluiten. De minister zet zich in voor het wegnemen van belemmeringen in wet- en regelgeving.

## Ruimtelijke ordeningsaspecten

Het realiseren van de in deze woondeal opgenomen woningen moet samengaan met verschillende andere grote ruimtelijke opgaven als klimaat, landbouw, natuur en energie. Met het programma NOVEX wordt deze brede ruimtelijke indeling in de eerste helft van 2023 opgepakt.

### 5.11

De woningbouwaantallen die bestuurlijk afgesproken zijn in oktober 2022, en regionaal zijn uitgewerkt en afgesproken in deze woondeal, zijn het uitgangspunt. Als op basis van andere ruimtelijke opgaven zoals NOVEX blijkt dat projecten niet passen, dan heeft dit invloed op de aantallen.

### 5.12

Voor bouwplannen op locaties die op dit moment al in een gevorderd stadium van ontwikkeling zijn en waarvoor geldt dat heroverweging vanuit water en bodem tot onevenredige vertraging zou leiden, wordt het richtinggevend kader water en bodem sturend niet toegepast. Deze plannen blijven onveranderd.

### 5.13

Voor alle andere ontwikkellocaties wordt het richtinggevend kader zoveel mogelijk toegepast, waarbij de locatiekeuze wordt geëvalueerd en lokale afwegingen en keuzes worden gemaakt voor inrichting van de locatie en de bouwwijze voor nieuwe bebouwing.

### 5.14

Knelpunten als gevolg van de uitwerking van het startpakket NOVEX, worden geagendeerd op de regionale woondealafspraken en versnellingstafels. Desgewenst kunnen knelpunten aan de orde worden gesteld bij de landelijke versnellingstafel.

### Regio specifieke afspraken

Niet van toepassing



## 6. Samenwerking en sturing

Met de woondeal wordt de basis gelegd voor een langjarige (t/m 2030) samenwerking tussen Rijk, provincie en gemeenten. Dit partnerschap is van groot belang om uitvoering te geven aan versnelling van de woonopgave. We maken daarom – naast de afspraken over de woningbouwopgave - ook afspraken over onderstaande elementen, de governance:

- A. Monitoring
- B. Overlegstructuur en bewaking voortgang

### A. Monitoring

#### 6.1

De gemeenten en de provincie spreken af tweemaal per jaar gezamenlijk de woningbouwproductie te monitoren conform de landelijke harmonisatieafspraken tussen IPO, VNG en BZK. De provincie faciliteert en bekostigt het monitoringssysteem. Het monitoringssysteem moet wel aansluiten op de gemeentelijke behoefte.

#### 6.2

De gemeenten zetten hun data in de gezamenlijke Friese Planmonitor. De gemeenten blijven bronhouder en eigenaar van de data.

#### 6.3

Doel is door intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering. Hierdoor signaleren partijen vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw stopt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stopt, stellen de partijen gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (fact finding). Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Uitgangspunt is: “los het op, of schaal het op”.

### B. Overlegstructuur en bewaking voortgang

#### 6.4

Bestuurlijk vindt er één keer per half jaar in de regio afstemming plaats tussen de gemeenten en de provincie over onder andere de samenwerking tussen partijen en de afspraken in deze woondeal.

#### 6.5

Ambtelijk vindt er één keer per half jaar in de regio afstemming plaats tussen de gemeenten en de provincie over onder andere de samenwerking tussen partijen en de afspraken in deze woondeal. Dit overleg vindt plaats onder regie van de provincie voorafgaand aan het bestuurlijke afstemmingsoverleg zoals benoemd in het voorgaande lid.

#### 6.6

Ambtelijk vindt er minimaal één keer per half jaar tussen de gemeenten en de provincie afstemming plaats over onder andere de stand van zaken en voortgang van de realisatie van de woningbouwplannen.

## 6.7

Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van de regionale woondeal vindt er regulier ambtelijk overleg plaats tussen accounthouders van het Ministerie van BZK, de gemeenten en de provincie. Partijen maken afspraken over de frequentie van dit overleg en op welke wijze partijen hierbij worden vertegenwoordigd.

## 6.8

Een overleg tussen de directeur Woningbouw en directeuren en/of opgavemanagers van provincie vindt vier keer per jaar plaats. Afgevaardigden uit de woondealregio's kunnen aansluiten aan bij dit provinciale overleg.

## 6.9

Er vindt twee keer per jaar een bestuurlijk overleg plaats tussen de minister voor VRO en een afvaardiging van het college van GS. Bestuurlijke afgevaardigden vanuit de woondealregio's kunnen hierbij aansluiten.

## 6.10

De afspraken in de regionale woondeals worden jaarlijks geëvalueerd en waar nodig herijkt. De looptijd van deze woondeal is tot en met eind 2030 of totdat deze afspraken zijn herijkt.

## 6.11

Als zich tussentijds omstandigheden voordoen, die wezenlijke gevolgen hebben voor de uitvoering van deze regionale woondeal, treden de betrokken partijen met elkaar in overleg over de vraag of deze omstandigheden nopen tot tussentijdse wijziging van de regionale woondeal.

## 6.12

Wijzigingen van deze regionale woondeal worden slechts van kracht als deze schriftelijk zijn vastgelegd door partijen.



## 7. Randvoorwaarden en ondersteuning

Realisatie van de woningbouwopgave is complex, met invloed en afhankelijkheid van veel direct en indirect betrokken (markt)partijen en externe factoren waaronder prijsontwikkelingen, de beschikbaarheid van locaties en bouwmaterialen en bouw personeel, energie en tijdige beschikbaarheid van energie-infrastructuur, voldoende (ambtelijke) capaciteit, investeringscapaciteit van woningcorporaties, medewerking van zittende huurders in geval sloop/nieuwbouw door woningcorporaties, milieuvraagstukken, bodemdalingen, waterproblematiek, economische ontwikkelingen, de aanpak van stikstofproblemen, de invoering van de Omgevingswet, ontwikkeling van de rente, voldoende vraag uit de markt en het gebruik van de schaarse ruimte voor andere maatschappelijke doelen.

### 7.1

De partijen erkennen dat het volledig realiseren van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave zoals beschreven in paragraaf 1.2 alleen mogelijk is wanneer aan de randvoorwaarden tegemoet wordt gekomen. De minister voor VRO spant zich als stelselverantwoordelijke in om tegemoet te komen aan deze randvoorwaarden.

- a) De Friese Aanpak: gemeenten zijn de lokale regisseurs op het gebied van woningbouw en gelijkwaardig partners in het proces van het maken van regionale woondeals. We hanteren hierbij de uitgangspunten van De Friese aanpak.
- b) Financiële ondersteuning bij onrendabele woningbouwprojecten – ook bij kleinschalige projecten die passen bij aard en schaal van Fryslân en de dynamiek van projecten op het platteland.
- c) Perspectief op middelen voor de aanpak van de bestaande woningvoorraad – zowel verduurzaming als herstructurering, waar er ook kansen voor projecten in plattelandsgemeenten en kleinere gemeenten.
- d) Voldoende structurele financiële middelen voor gemeenten en provincie om capaciteit en expertise op regionaal en lokaal niveau te organiseren om deze woondeal en aanverwante wetgeving uit te kunnen voeren.
- e) Oplossen knelpunt energiecongestie: gerealiseerde woningen en bijbehorende voorzieningen moeten wel tijdig kunnen worden aangesloten op het elektriciteitsnetwerk.
- f) Onzekerheid omtrent goede en betrouwbare invoering Omgevingswet moet worden weggenomen.
- g) Onzekerheid omtrent aanpak stikstofproblematiek moet worden weggenomen.
- h) Andere ruimtelijke pakketten zoals genoemd in NOVEX moeten voldoende ruimte bieden voor woningbouw.
- i) Voldoende aandacht voor de specifieke situatie op de Waddeneilanden en het hanteren van de Waddentoets.
- j) Voldoende financiële ruimte voor de Friese woningcorporaties op basis van een actueel onderzoek Opgaven en Middelen Woningcorporaties.



Voor de locaties opgenomen in deze woondeal worden de belangrijkste kritische succesfactoren en hun effecten geïdentificeerd. Daarnaast wordt een analyse gemaakt van de kritische succesfactoren voor de kleinere projecten in de plattelandskernen. Een schematisch overzicht hiervan is weergegeven in bijlage 3. Deze bijlage met de daarin genoemde kritische succesfactoren<sup>5</sup> zullen periodiek besproken worden in de reguliere woondeal-overleggen om de voortgang te monitoren. Dit geldt ook indien nieuwe belemmeringen voor de woningbouw zich opwerpen.

## 7.2

Kritische succesfactoren dienen aangepakt te worden om de realisatie van de woningbouwopgave mogelijk te maken. Hierbij is inzet vanuit het Rijk nodig om provincie en gemeenten in staat te stellen deze opgaven te realiseren. In hoofdstuk 2 wordt aangegeven op welke wijze Rijk de provincie en gemeenten ondersteunt in de realisatie van de regionale woningbouwopgave. In bijlage 4 staat de generieke ondersteuning benoemd.

<sup>5</sup> Kritische succesfactoren zijn factoren die invloed hebben op realisatie van de woningbouw, dit kan zowel op landelijke schaal als regio-specifiek zijn.



## Tekenblad

# 5.1.2.e

5.1.2.e  
H. de Jonge  
Minister voor VRO

R. de Jong  
Wethouder gemeente Vlieland

T. Faber  
Wethouder gemeente Ameland

# 5.1.2.e

K. Fokkinga  
Gedeputeerde provincie Fryslân

J. Hagen  
Wethouder gemeente Schiermonnikoog

G. van Essen  
Wethouder gemeente Terschelling

# Bijlage 1: Proces totstandkoming Regionale Woondeals

## Van woningmarkt naar volkshuisvesting

In het regeerakkoord 'Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst' maakte in januari 2022 het Rijk belangrijke keuzes op het gebied van wonen. Meer woningen, versnelling van de realisatie, betaalbaar, in leefbare wijken. In de Nationale Woon- en Bouwagenda en in de daarbij behorende programma's werd vastgelegd hoe de nationale doelen bereikt zullen moeten worden. Rijk, provincies en gemeenten moeten de regie nemen. Daarbij zullen zij intensief moeten samenwerken met andere partijen. De provincies als middenbestuur hebben hierin van het Rijk een grotere rol gekregen. De rol van de provincie Fryslân was vooral gericht op een goede verdeling van de woningbouwaantallen en een goede ruimtelijke inpassing. Die rol wordt uitgebreid met het maken van afspraken over betaalbaarheid, voldoende woningen voor ouderen en voldoende woningen door woningcorporaties. Deze afspraken vallen binnen de Friese context: Dat betekent: in samenwerking met gemeenten en het versterken van de samenwerking met andere partijen zoals woningcorporaties, marktpartijen en huurdersorganisaties. Vanuit het thema wonen wordt ook de verbinding gezocht op thema's zoals energievoorziening en Klimaatbestendig Fryslân.

## Het proces om te komen tot een langjarige samenwerking

Het proces in de periode van maart 2022 tot en met maart 2023 kan in drie fasen worden opgedeeld, waarbij telkens aan het eind werd gerapporteerd aan de minister voor VRO.

1. Indicatief aanbod Fryslân (april 2022-mei 2022)
2. De reality-check, resulterend provinciale woningbouwafspraken (juni 2022-september 2022)
3. Doorvertalen van de provinciale woningbouwafspraken naar regionale woondeals (oktober 2022-maart 2023)

Bij deze fasen waren vooral het Rijk, provincie en gemeenten betrokken. De corporaties en de marktpartijen zijn telkens geïnformeerd over de processtappen.

### 1. Indicatief aanbod Fryslân

Het indicatieve aanbod is tot stand gekomen door een inventarisatie onder de Friese gemeenten. Per gemeente is gevraagd om aan te geven voor hoeveel woningen zij plannen hebben. Ook is geïnventariseerd hoeveel woningen betaalbaar

waren volgens de normen van het Rijk en hoeveel woningen hiervan door woningcorporaties zouden kunnen worden gerealiseerd. Op 31 mei 2022 is dit 'Indicatief aanbod' verstuurd aan de minister voor VRO.

Partijen zijn op de volgende manier betrokken bij de totstandkoming van dit Indicatief aanbod Fryslân:

- Gemeenten: ambtelijke startbijeenkomst - 21 april 2022
- Woningcorporaties ambtelijke informatiebijeenkomst - 25 april 2022
- Gemeenten ambtelijke bijeenkomsten in regionaal verband - 9 mei 2022 tot en met 12 mei 2022
- Bespreken indicatief aanbod in Wenjen Oerlis - 19 mei 2022; de woningcorporaties en De Bewonersraad hebben schriftelijk gereageerd op de tekst van het indicatief aanbod; die reactie is verwerkt in de brief aan de minister.

## 2. Reality-check en provinciale woningbouwafspraken

Door adviesbureau Companen zijn samen met gemeenten en woningcorporaties in de periode juni tot en met augustus 2022 gesprekken gevoerd over de door de gemeente aangeleverde planlijsten. De planlijsten en die 'reality-check' zijn vertaald naar provinciale woningbouwafspraken. De uitkomsten van dit proces zijn op 13 september 2022 verstuurd aan de minister.

Partijen zijn op de volgende manier betrokken bij het proces van de reality-check:

- Ambtelijke start met gemeenten van het proces van reality-check - 1 juni 2022
- Informatiebijeenkomsten voor leden Bouwend Nederland Fryslân - 22 juni 2022
- Ambtelijke afstemming over inrichting proces met kopgroep gemeenten en Companen op 22 juni 2022
- Informatiebijeenkomst voor woningcorporaties over reality-check - 29 juni 2022
- Informeren woningcorporaties over aanpak reality-check - 5 juli 2022
- Ambtelijk informeren over aanpak reality-check Wetterskip - 8 juli 2022
- Informatiebijeenkomst voor wethouders Friese gemeenten over provinciale woningbouwafspraken - 14 juli 2022
- Verdiepende ambtelijke gesprekken per gemeente door Companen samen met de provincie over de woningbouwplannen; indien gewenst werden ook corporaties uitgenodigd voor de gesprekken; met enkele corporaties is individueel het gesprek gevoerd - van 18 juli tot en met 25 juli en op 15 augustus 2022.
- Bijpraten huurdersorganisaties over het proces van de reality-check - 21 juli 2022
- Ambtelijke terugkoppeling voorlopige uitkomsten reality-check en vervolgstappen voor gemeenten en woningcorporaties - 30 augustus 2022
- Bespreken uitkomsten reality-check in Wenjen Oerlis op 5 september 2022. Input uit het overleg is verwerkt in de rapportage van Companen en de brief aan de minister voor VRO van 13 september 2022.
- Bespreken uitkomsten reality-check met marktpartijen (bouwers en ontwikkelaars) op 5 september 2022. Input uit dit gesprek is verwerkt in het rapport van Companen en de brief aan de minister voor VRO van 13 september 2022.

## 3. Van provinciale woningbouwafspraken naar regionale woondeals

Zoals afgesproken in de provinciale woningbouwafspraken die op 13 oktober 2022 zijn getekend is aansluitend gestart met het doorvertalen van die woningbouwafspraken naar regionale woondeals. Er is gestart met het onderscheiden van de stappen die moesten worden gezet. De gemeenten zijn intensief bij deze fase betrokken. Er is tijd gestoken in het elkaar beter leren kennen en het zoeken naar oplossingen voor de knelpunten in de samenwerking tussen provincie en gemeenten. Daarnaast is geïnventariseerd welke informatie aanvullend nodig is voor de doorvertaling van de regionale woondeals naar woonprogramma's, woonzorgvisies en/of volkshuisvestelijke programma's. Corporaties, huurdersorganisaties en marktpartijen zijn meegenomen in de processtappen en op hoofdlijnen met de inhoud van de regionale woondeals. Er is met een compact schrijfteam, gevormd vanuit gemeenten, provincie en BZK, gewerkt aan de inhoud van de regionale woondeals. De woondeals zijn op 20 april 2023 getekend door de minister voor VRO, de wethouders van de Friese gemeenten en de gedeputeerde van de provincie Fryslân.

Tijdens deze fase zijn de volgende gesprekken gevoerd:

- Overleg met Woonbond over rol van huurdersorganisaties in het vervolgproces - 8 september 2022
- Bespreken uitkomsten reality-check met vertegenwoordigers Woonbond Fryslân – 23 september 2022
- Bespreken uitkomsten reality-check en proces regionale woondeals in overleg Vereniging Friese Gemeenten commissie Ruimte en Wonen - 28 september 2022
- Informerend gesprek met Liander over proces van regionale woondeals en energiecongestie - 27 oktober 2022
- Informeren partijen Wenjen Oerlis over plan van aanpak regionale woondeals - 4 november 2022
- Ambtelijk informeren Wetterskip over voortgang regionale woondeals - 15 november 2022
- Vereniging Friese Gemeenten commissie Ruimte en Wonen informeren over voortgang proces (samen met BZK) – 7 december 2022
- Informeren partijen over het proces in het Wenjen Oerlis - 12 januari 2023
- Afstemming over betrokkenheid Bouwend Nederland - 16 januari 2022
- Afstemming met NEPROM over aanpak en

voortgang regionale woondeals – 18 januari 2023

- Informeren Friese woningcorporaties en huurdersorganisaties over de voortgang van de regionale woondeals - 23 januari 2023
- Delen teksten regionale woondeals met de Vereniging van Friese Woningcorporaties met aanbod voor gesprek - 20 maart 2023
- Informeren Friese huurdersorganisaties over voortgang woondeals en hoofdlijnen inhoud; delen van de teksten van de regionale woondeals - 21 maart 2023
- Ambtelijk Vereniging voor Friese Woningcorporaties toelichting op de woondeals - 22 maart 2023
- Delen teksten woondeals met Bouwend Nederland en WoonFriesland, met mogelijkheid voor geven van reactie – 23 maart 2023

### Bestuurlijke overleggen tijdens het proces van de regionale woondeals

**Wenjen Oerlis:** is een bestuurlijk overleg over wonen in Fryslân, georganiseerd door de provincie. Deelnemers zijn vertegenwoordigers van de woningcorporaties, gemeenten, huurdersorganisaties, Bouwend Nederland, NVM en het ministerie van Binnenlandse Zaken. Het doel is om

elkaar te informeren en te inspireren. Tijdens het proces tot het komen van de regionale woondeals zijn de deelnemers stap voor stap meegenomen.

**VFG commissie Ruimte en Wonen:** dit overleg wordt georganiseerd door de Vereniging van Friese Gemeenten. De wethouders Ruimte en Wonen sluiten hier bij aan. De gedeputeerde is als toehoorder aanwezig. Ten tijde van het proces van de regionale woondeals is een aantal keren een toelichting gegeven over de inhoud.

**Bestuurlijke overleggen tussen regio's en provincie:** tijdens het proces van de regionale woondeals heeft per regio minstens een keer een bestuurlijk overleg tussen de wethouders in de regio en de gedeputeerde plaatsgevonden. Op 23 januari heeft een bestuurlijk overleg tussen minister De Jonge (VRO), gedeputeerde Fokkinga en de wethouders wonen van de Friese gemeenten plaatsgevonden.

**Tripartite overleg prestatieafspraken:** de gemeenten maken prestatieafspraken over de volkshuisvestelijke opgave met de woningcorporaties en de huurdersorganisaties. Afspraken over specifieke locaties en projecten waar een bijdrage van de corporaties wordt verwacht worden in dit overleg gemaakt.

**Taskforce Wonen en zorg Fryslân:** een vertegenwoordiging van zorgpartijen, zorgkantoor, woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeenten vormen de ambassadeurs van de Taskforce Wonen en zorg in Fryslân. De provincie is ambtelijk vertegenwoordigd. Op 13 februari 2023 hebben de vertegenwoordigers van de betrokken organisaties de Uitgangspuntennotitie Wonen en zorg ondertekend.

**Regionale bijeenkomsten met gemeenten en woningcorporaties:** aanvullend heeft een aantal gemeenten in regionaal verband bijeenkomsten met de woningcorporaties en de huurdersorganisaties georganiseerd en daarin de regionale woondeals besproken.

De corporaties en huurdersorganisaties waarmee de gemeenten tripartite afspraken maken:

**Gemeente Vlieland, Terschelling en Schiermonnikoog:**

- Corporatie WoonFriesland
- Huurdersorganisatie De Bewonersraad

**Gemeente Ameland:**

- Gemeentelijk Woonbedrijf Ameland



## Bijlage 2: Woningbouwafspraken per regio

Tabel 1: Regionale aandeel in de provinciale opgave:

Aantallen Regio de Friese Waddeneilanden										
Jaartal	Totaal geinventariseerde plan-capaciteit	Realiseerbaar bruto nieuwbouw	Realiseerbare netto toevoeging	Aantal woningen in harde <sup>6</sup> plan-capaciteit	Betaalbaarheid <sup>7</sup>			Aantal woningen door woningcorporaties		
					Sociale huurwoningen <sup>8</sup>	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koopwoningen onder de €355.000	Sociale huurwoningen	Midden huurwoningen	
2022	90	90	PM	10	40	20	10	10	PM	
2023	70	70	PM	40	50	10	10	40	PM	
2024	100	80	PM	20	40	10	20	20	PM	
2025	60	50	PM	0	40	10	0	30	PM	
2026	80	60	PM	0	40	10	0	40	PM	
2027	30	30	PM	10	10	10	0	10	PM	
2028	70	40	PM	0	20	10	0	20	PM	
2029	60	20	PM	0	20	10	0	20	PM	
2030	40	45	PM	0	10	10	0	10	PM	
<b>Totaal</b>	<b>600</b>	<b>485</b>		<b>80</b>	<b>280</b>	<b>70</b>	<b>40</b>	<b>200</b>		

*Disclaimer:* De cijfers van tabel 1 zijn gebaseerd op informatie over plannen die nu bekend zijn. De aantallen in deze tabel zijn een momentopname. Door het toevoegen van nieuwe plannen en het afvallen van eerdere plannen, het maken van nieuwe afspraken en het werken aan bestemmingsplannen zullen de cijfers telkens fluctueren. We hanteren daarvoor als peildatum 1 januari 2023. De aantallen zijn afgerond op tientallen om schijnzekerheid te voorkomen. Jaarlijks worden de cijfers geëvalueerd en waar nodig herijkt. Er kunnen aan deze tabel geen rechten worden ontleend.

<sup>6</sup> Harde plannen zijn: Onherroepelijk bestemmingsplan of inpassingsplan, Onherroepelijk bestemmingsplan met uitwerkingsplicht, Vastgesteld bestemmingsplan of inpassingsplan, Vastgesteld bestemmingsplan met uitwerkingsplicht.

<sup>7</sup> Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van €1000 per maand en koopwoningen onder de €355.000. Gemeenten en provincie zullen nader onderzoek doen om in kaart te brengen wat betaalbaar is voor de inwoners van Fryslân en voor specifieke doelgroepen.

<sup>8</sup> Aantal van de bruto nieuwbouw.

In tabel 2 staat aangegeven wat dit betekent per gemeente (op totale aantallen, niet uitgesplitst naar soort).

Tabel 2: Woonopgave per gemeente

Gemeente Vlieland zet zich in voor de realisatie van	125 woningen
Gemeente Terschelling zet zich in voor de realisatie van	190 woningen
Gemeente Ameland zet zich in voor de realisatie van	100 woningen
Gemeente Schiermonnikoog zet zich in voor de realisatie van	70 woningen
<b>Totaal regionale opgave</b>	<b>485 woningen</b>



## Bijlage 3: Sleutelprojecten (inclusief kleinschalige projecten)<sup>9</sup> en kritische succesfactoren

Voor de kritische succesfactoren verwijzen we naar de regio specifieke beschrijving in bijlage 5.

<sup>9</sup> Sleutelprojecten zijn projecten die een bijdrage leveren aan de volkshuisvestelijke doelen (valdoende 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.

## Bijlage 4: Generieke ondersteuning woningbouw

### Het Rijk ondersteunt door:

- Het verstrekken van financiële middelen via diverse regelingen en subsidies waar de regio aanspraak op kan maken. Het gaat hierbij om middelen die generiek beschikbaar zijn, ook andere regio's kunnen hier aanspraak op maken. Het Rijk informeert via de woondealtafel over nieuwe regelingen en subsidiemogelijkheden. Ook dient het Rijk als vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden omtrent de aanvraag van financiële middelen.
  - Procesgeld woondeals
  - Woningbouwimpuls
  - Regeling flexpools
  - Regeling huisvesting aandachtsgroepen
  - Volkshuisvestingsfonds
  - Transformatie faciliteit
  - Tijdelijke huisvesting
  - PM mogelijke ondersteuning verpleegzorgplekken

- Het verstrekken van kennis en expertise wanneer projecten vastlopen. Het kan hierbij zowel gaan om concrete- als generieke vragen.
  - Inzet expertteams (Expertteam Woningbouw)
  - Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties
  - Taskforce versnelling tijdelijke huisvesting
  - Landelijke versnellingstafels
- Wet- en regelgeving voor de realisatie van de woningbouwopgave. Voor versterking van dit instrumentarium wordt het wetsvoorstel versterken regio op de volkshuisvesting voorbereid. Datum, tijdspad, welke specifieke maatregelen worden voorzien.
- BZK coördineert de opgave die samenhangen met woningbouw en fungeert als eerste aanspreekpunt richting andere departementen. De Minister voor VRO zet zich maximaal in om samen met de verantwoordelijke collega-ministers kritische succesfactoren als stikstof, geluid en de aansluiting op nutsvoorzieningen aan te pakken.

### De provincie ondersteunt door:

- Cofinanciering regeling Flexpool
  - uitvoeren van de knelpuntenanalyse
  - middelen kunnen ook worden ingezet voor (gezamenlijke) woonzorgvisie
- Regeling herbestemming 2023 (in voorbereiding)
- Regeling herbestemming tijdelijke woningen 2023 (in voorbereiding)
- Onderzoek naar toekomstbestendigheid bestaande woningvoorraad

# Bijlage 5: Regio Friese Waddeneilanden

## Convenant Samenwerking Waddeneilanden

De specifieke eilandsituatie van de Wadden vraagt om een toekomstbestendig, slagvaardig en verbonden bestuur. Om dit te kunnen waarborgen, is afgesproken dat het wetslagen van zowel de onderlinge samenwerking als de samenwerking van de gezamenlijke eilanden met andere overheidspartners noodzakelijk is. Hiertoe is op 2 maart 2015 tussen het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, de provincies Fryslân en Noord-Holland, het samenwerkingsverband De Waddeneilanden en de gemeenten Ameland, Schiermonnikoog, Terschelling, Texel en Vlieland het Convenant Samenwerking Waddeneilanden ondertekend.

Met het convenant dienen de partijen, gelet op de specifieke eilandsituatie, beter oog te hebben voor de lokale uitwerking van wet- en regelgeving en beleidsuitvoering.

## Samenwerkingsverband De Waddeneilanden

De eilanden werken in regionale context samen als vijf eilanden in het Samenwerkingsverband De Waddeneilanden (gemeenschappelijke regeling). Met het Rijk en de provincies Noord-Holland & Fryslân is een convenant afgesloten waarin aandacht is voor de specifieke problematiek en context van deze unieke gemeenten.

## Uitdagingen

- Ondanks de kleine aantallen die de eilanden kunnen leveren, zijn dit voor de eilanden belangrijke ontwikkelingen voor het behoud van de leefbaarheid op de eilanden. (Immers; zonder voldoende woningen voor gezinnen en jonge mensen, geen vitale samenleving met voorzieningen en voldoende personeel)
- Het hanteren van de Waddentoets is van groot belang voor de uitvoering van deze regionale woondeal.
- Bouwen op een eiland brengt kosten met zich mee die de onrendabele top van betaalbare woningen groter maakt dan op het vaste land. Dit komt door de unieke ligging, omringd door water, maar ook door de kleine schaal waarop

gebouwd wordt. Er is geen sprake van massa en dat maakt dat betaalbaar bouwen ontzettend onder druk staat.

- Op de eilanden is het vrijwel onmogelijk om stikstof te compenseren en/of bronnen van stikstof aan te pakken. Vrijwel alle stikstof komt van buitenaf, wat het onmogelijk maakt hier maatregelen in te treffen.
- We zijn als eilanden op zoek naar experimenteer-ruimte om, nabij de natuur, (tijdelijke) woningen te realiseren. Uitgangspunt is daarbij dat het moet bijdragen aan de natuurwaarden van het gebied. Het Rijk en de provincie zou ons daar de randvoorwaarden voor moeten bieden. Schaarste aan geschikte bouwgrond is misschien wel de grootste uitdaging voor de eilanden.
- Veel uitdagingen met het huisvesten van tijdelijk personeel op de eilanden.
- Instrumenten nodig voor het goed kunnen naleven van de huisvestingsverordening en het tegengaan van tweede woninggebruik en het kunnen huisvesten van inwoners met een economische binding.
- De eilanden zijn afhankelijk van slechts een paar partners waarmee de opgaven moeten worden gerealiseerd.

## Bijlage 6: Definities

### Betaalbaarheid

Vooralsnog hanteren we de volgende definities onder betaalbaar:

- sociale huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens
- huurwoningen vanaf de liberalisatiegrens tot een huur behorende bij maximaal 187 WWS punten (€ 1000 prijspeil 2022)
- koopwoningen tot €355.000 (NHG grens 2022)

Gemeenten en provincie zullen nader onderzoek doen om in kaart te brengen wat betaalbaar is voor de inwoners van Fryslân en voor specifieke doelgroepen.

**Nultredenwoningen** zijn waarbij je niet hoeft trap te lopen, zowel binnen het huis als om naar binnen te komen. Vaak betreffen het gelijkvloerse woningen/ appartementen in de buurt van voorzieningen.

**Geclusterde woonvormen**, vaak met ontmoetingsruimtes, zijn onder andere hofjeswoningen (zoals de Knarrenhof), serviceflats en seniorenflats. Geclusterde woonvormen voorzien niet alleen in prettige huisvesting, maar verminderen ook eenzaamheid doordat ze het aangaan van sociale contacten vergemakkelijken. Woningen in geclusterde woonvormen zijn nultredenwoningen en bij voorkeur rollator toe- en doorgankelijk.

**Zachte plannen** zijn:

- Onherroepelijk bestemmingsplan met wijzigingsbevoegdheid
- Vastgesteld bestemmingsplan met wijzigingsbevoegdheid
- Bestemmingsplan of inpassingsplan in voorbereiding
- Potentieel: Visie
- Potentieel: Idee (zonder beginselbereidheid B&W)

**Harde plannen** zijn:

- Onherroepelijk bestemmingsplan of inpassingsplan
- Onherroepelijk bestemmingsplan met uitwerkingsplicht
- Vastgesteld bestemmingsplan of inpassingsplan
- Vastgesteld bestemmingsplan met uitwerkingsplicht

**Opharden** van plannen is het proces waarbij zachte ruimtelijke plannen, harde plannen worden.

**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.

**Sociale huur** hiervoor komt in de AMVB van de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting (WVRV) een definitie. In de Memorie van Toelichting bij het voorsel van Wet inzake Versterking Regie Volkshuisvesting (voorstel WVRV) wordt hierover het volgende gezegd: *Om te zorgen dat sociale huur die in het kader van de woningbouwopgave wordt gerealiseerd, ook langjarig beschikbaar is voor de doelgroep en dat deze bijdraagt aan de opgave om mensen uit aandachtsgroepen te huisvesten, komt er een nieuwe en eenduidige definitie van sociale huur*

**Aandachtsgroepen** in de Memorie van Toelichting van de voorstel WVRV wordt hierover gezegd: *De huisvestingsopgave van in ieder geval de volgende aandachtsgroepen worden in kaart gebracht: mantelzorgverleners- en ontvangers, mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking of 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, ouderen, arbeidsmigranten, studenten, woonwagendwoners en ouderen. De definitie en wijze van monitoring van deze groepen zal in de Omgevingsregeling worden opgenomen.*



## Bijlage 7: Provinciale woningbouwafspraken 2022-2030 Fryslân

**Provinciale  
woningbouw  
afspraken  
2022- 2030**

**Fryslân**

## Bestuurlijke afspraken woningbouw Fryslân 2022-2030

Friezen zijn de gelukkigste inwoners van Nederland en het provinciebestuur van Fryslân zet zich er voor in dat dat de komende jaren ook zo blijft. We zien dat welvaart van de Friezen niet altijd zit in materiële rijkdom. Integendeel: dat is de Friese paradox. Friezen zijn de gelukkigste inwoners van Nederland, ondanks dat het inkomen er lager ligt dan het landelijk gemiddelde. De rijkdom van de inwoners van Fryslân zit in andere waarden. Die waarden wil het provinciebestuur van Fryslân doorgeven aan de kinderen en de generaties daarna. Daarom zet het bestuur van de provincie Fryslân we in op brede welvaart.

Die welvaart staat onder druk. Dat heeft sterk te maken met de demografische ontwikkelingen. Fryslân kent een sterke vergrijzing. In Fryslân liggen sterke groei en afname van die groei, en op termijn krimp, dicht bij elkaar. Friezen maken zich zorgen over het behoud van hun waardevolle landschap en de vitaliteit van dorpen en steden.

In Fryslân is de druk op de woningmarkt merkbaar. Weliswaar heeft Fryslân kent een relatief laag woningtekort, maar ook hier staat het leven van steeds meer inwoners stil omdat zij geen passende woning kunnen vinden. Jongeren kunnen niet uitvliegen en een gezin beginnen; ouderen willen graag naar een woning die bij hun levensfase past; doorstromers slagen er niet meer in op de door hen gewenste plek een passende en voor hen betaalbare woning te vinden.

*De provincie Fryslân omarmt daarom de ambitie van het Rijk om de woningbouw te versnellen. Uit de inventarisatie en de reality check is gebleken dat in Fryslân - onder randvoorwaarden - 17.500 woningen kunnen worden bijgebouwd. Dat doet de provincie als middenbestuur in overleg met de Friese partners in De Friese Aanpak. Dit wordt vertaald in regionale woondeals.*

Het college van Gedeputeerde Staten van provincie Fryslân (hierna: College van GS) en de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening (hierna: Minister voor VRO) bevestigen dat ze gezamenlijk alle inspanningen zullen verrichten zodat de provincie Fryslân en de Friese gemeenten gezamenlijk zorg kunnen dragen voor voldoende betaalbare woningen voor de inwoners van Fryslân en iedereen die in Fryslân wil wonen. Hiertoe heeft de provincie Fryslân een provinciaal bod gedaan. (zie bijlage 1, 2 en 3)<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Bijlage 1 Indicatief aanbod Fryslân kenmerk 02000198 d.d. 31 mei 2022

Bijlage 2 Rapport reality check woningbouw Fryslân kenmerk 02024325 d.d. 13 september 2022

Bijlage 3 Rapportage 'Reality-check woningbouw in Fryslân' Companen d.d. 5 september 2022 kenmerk 3800.104

## 1. Woningbouwopgave: van landelijke naar provinciale opgave

- 1.1 We hebben een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer woningen bij te bouwen. Met het programma Woningbouw zet de minister voor VRO nationaal in op de bouw van in totaal 900.000 woningen tot en met 2030. Het streven is dat ten minste twee derde van deze nieuwbouwwoningen betaalbaar is. Voor die betaalbaarheidsdoelstelling is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen, 350.000 woningen in het middensegment (midden huur- en koopwoningen onder de 355.000 euro, waarvan 50.000 corporatiewoningen in de middenhuur.
- 1.2 Dubbele uitdaging in Fryslân: nieuwbouw en aanpak bestaande voorraad. Naast een opgave in de nieuwbouw is er ook een opgave in de bestaande woningvoorraad. Met name in de particuliere woningvoorraad zien we een grote uitdaging. Woningen moeten worden verduurzaamd en in sommige gebieden zal bij een afnemende vraag naar woningen een deel van het aanbod niet meer aantrekkelijk zijn. In de regionale woondeals worden hierover afspraken gemaakt.
- 1.3 Provinciaal bod nieuwbouw. College van GS heeft geïnventariseerd welke woningbouwplannen tot en met 2030 in Fryslân kunnen worden gerealiseerd. Dat heeft geresulteerd in onderstaande tabel met het voorbehoud dat aan een aantal randvoorwaarden moet worden voldaan. Met het provinciaal bod (zie bijlage 1, 2 en 3) draagt het college van GS bij aan realisatie van de nationale nieuwbouwopgave mits wordt voorzien in die randvoorwaarden. Het college van GS en de minister voor VRO zetten zich gezamenlijk in voor de realisatie van de kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave, zoals opgenomen in het provinciaal bod, inclusief de randvoorwaarden, en in onderstaande tabel. <sup>2,3</sup>

Aantallen provincie Fryslân									
Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit volgens inventarisatie 13-9-2022 (32%)	Betaalbaarheid <sup>4</sup> (64%)			Aantal woningen door woningcorporaties (25%)		
				Sociale huurwoningen (29%)	Huurwoningen vanaf de sociale huur-grens tot €1000 per maand	Koopwoningen (onder €355.000)	Sociale huurwoningen	Midden huurwoningen <sup>5</sup>	
2022	1.500	1.200	1.500	600	200	500	500	-	
2023	1.900	1.600	1.100	600	200	700	600	-	
2024	2.400	2.000	900	800	200	700	500	-	
2025	2.700	2.300	600	900	200	900	900	-	
2026	1.800	1.600	300	400	100	400	400	-	
2027	1.800	1.600	300	400	100	400	400	-	
2028	1.800	1.600	300	400	100	400	400	-	
2029	1.800	1.600	300	400	100	400	400	-	
2030	1.800	1.600	300	400	100	400	400	-	
<b>Totaal</b>	<b>17.500</b>	<b>15.100</b>	<b>5.600</b>	<b>5.000</b>	<b>1.300</b>	<b>4.900</b>	<b>4.500</b>	<b>-</b>	

<sup>2</sup> Het bod bevat minimaal: de totale bruto bouwproductie 2022-2030 en per jaar tot 2025. De minister voor VRO vraagt het zelfde voor de gegevens over de betaalbaarheidssegmentering (prijssegmentering en aantal corporatiewoningen).

<sup>3</sup> Voor een nadere duiding van de in de tabel opgenomen getallen verwijzen we naar de rapportage 'Reality check woningbouw in Fryslân' van Companen d.d. 5 september 2022.

<sup>4</sup> Ten aanzien van de betaalbaarheid verwijzen we ook naar de opmerkingen zoals gemaakt in de brief 'Indicatief aanbod Fryslân' d.d. 31 mei 2022.

<sup>5</sup> Het aandeel middenhuurwoningen bij corporaties is nog niet bekend. Dit wordt in de regionale woondeals verder uitgewerkt.



- 1.4 Het college van GS zet zich - in samenwerking met Rijk, gemeenten, corporaties, de bouwsector en andere relevante partijen op het gebied van wonen - in voor tijdige realisatie van de provinciale woningbouwopgave.
- 1.5 Realisatie van deze opgave is randvoorwaardelijk. De minister voor VRO zet zich in door (eventuele) verstrekking van financiële middelen en met wet- en regelgeving die gemeenten, provincies en Rijk nodig hebben voor de realisatie van de bouwopgave ook in relatie tot de kritische succesfactoren.

## **2 Voldoende (harde) plancapaciteit en tijdige vergunningverlening voor realisatie van de provinciale woningbouwopgave**

- 2.1 Voldoende plancapaciteit is cruciaal voor het bouwen van woningen. De primaire verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de gemeenten. Het college van GS zet zich er - samen met gemeenten in regionaal verband - voor in dat de optelsom van de gemeentelijke plancapaciteit voldoende is voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave.
- 2.2 Het college van GS stimuleert en faciliteert het versneld omzetten van zachte woningbouwplannen naar harde plannen door gemeenten, (onder andere) via afspraken in de regionale woondeals. Hierbij is specifieke aandacht voor het opharden van woningbouwplannen tot en met 2024.
- 2.3 De minister voor VRO spant zich in om gemeenten en provincie te voorzien van voldoende financiële middelen om voldoende capaciteit in te kunnen huren om omgevingsplannen te kunnen maken, beoordelen en vast te laten stellen.
- 2.4 Om het woningtekort in te lopen, moet landelijk worden toegewerkt naar de bouw van 100.000 woningen per jaar in 2024. Een sterkere focus op realisatie van harde plannen is nodig voor deze versnelling van de woningbouw. Het college van GS voert daartoe frequent overleg met gemeenten over tijdige vergunningverlening voor de bouw van woningen en stuurt samen met de gemeenten op verhoging van de jaarlijkse woningbouwproductie om daarmee versneld het woningtekort in te lopen.

## **3 Toewerken naar meer balans in de woningvoorraad**

- 3.1 Het college van GS draagt bij aan het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad in de provincie en een evenwichtige verdeling van de opgave tussen gemeenten. Deze evenwichtige verdeling is gericht op het streven naar voldoende sociale huurwoningen in de bestaande voorraad zowel in regionaal verband als per gemeente. Dit streven is opgenomen in het nationale beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen'. Het college van GS doet dit door waar nodig te sturen op voldoende plancapaciteit voor de bouw van de sociale huurwoningen in regionaal verband en in gemeenten die nu een sociale huurvoorraad hebben die onder de 30% van de totale gemeentelijke woonvoorraad ligt. De minister voor VRO zal in de in voorbereiding zijnde Wet versterking regie op de Volkshuisvesting zorgen voor versterking van het instrumentarium dat hiervoor nodig is voor gemeenten, provincies en Rijk.
- 3.2 Het college van GS zal samen met de Friese gemeenten in kaart brengen wat de werkelijke behoefte aan corporatiewoningen is en hoe tot een eerlijke verdeling van de vraag over de gemeenten kan worden gekomen.

## **4 Woningbouw voor ouderen**

- 4.1 Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Door de vergrijzing zijn er over twintig jaar naar schatting 1,6 miljoen 80+ers, dat is twee keer zoveel als op dit moment. Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen. Het huidige beeld is dat er op landelijk niveau een behoefte is aan 170.000 nultredenwoningen en 80.000 geclusterde woningen.

- 4.2 Het college van GS onderzoekt samen met de gemeenten de daadwerkelijk behoefte aan woningen en woonvormen voor ouderen, waar deze moeten komen en in welke prijsklassen. Het college van GS zet zich samen met de gemeenten in voor voldoende plancapaciteit van de gemeenten voor de realisatie van de benodigde nultreden woningen en geclusterde woningen.

## **5 Doorvertaling van de afspraken in de regionale woondeals**

- 5.1 Het college van GS zet zich in om de voorliggende bestuurlijke afspraken in januari 2023 samen met de gemeenten uit te werken naar zes regionale woondeals.
- 5.2 We werken hierbij samen in de al bestaande regio's Noordoost, Noordwest, Zuidwest en Zuidoost, met de gemeente Leeuwarden en we sluiten aan bij het samenwerkingsverband van de Friese Waddengemeenten.
- 5.3 De kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave per regio, die wordt vastgelegd in de regionale woondeals, telt op tot de in het provinciaal bod opgenomen provinciale woningbouwopgave. De betrokken gemeenten, de provincie en de minister voor VRO ondertekenen de regionale woondeals.
- 5.4 In de woondeals leggen het college van GS en de gemeenten -in regionaal verband- de concrete locaties en afspraken over de uitvoering van de woningbouw vast. Focus ligt hierbij op realisatie en versnelling van bestaande plannen. In de woondeals maken partijen aanvullend afspraken over betaalbaarheid, woningen voor ouderen, bouwen voor aandachtsgroepen, transformatie, tijdelijke woningen, de herstructuringsopgave, ruimtelijke ordeningsaspecten, studentenhuysvesting, verpleegzorgplekken, de doorvertaling naar woonzorgvisies en andere onderwerpen die in het kader van de Volkshuisvesting van belang zijn. Ook maken partijen afspraken die bijdragen aan het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad.
- 5.5 Onderstaande kritische succesfactoren worden bij de uitwerking in de regionale woondeals (zie 5.4) vertaald naar de regio-specifieke situatie waarover het college van GS en de minister voor VRO in de woondeals wederkerige afspraken zullen maken met gemeenten in regioverband. Partijen maken hierbij afspraken over zowel de Rijksbijdrage als de bijdrage vanuit de provincie.

## **6 Kritische succesfactoren en ondersteuning**

- 6.1 Realisatie van de woningbouwopgave is complex, met invloed en afhankelijkheid van veel direct en indirect betrokken (markt)partijen en externe factoren waaronder prijsontwikkelingen, de beschikbaarheid van locaties en bouwmaterialen en bouw personeel, energie en tijdige beschikbaarheid van energie-infrastructuur, voldoende (ambtelijke) capaciteit, investeringscapaciteit van woningcorporaties, milieuvraagstukken, economische ontwikkelingen, de aanpak van stikstofproblemen, de invoering van de Omgevingswet, ontwikkeling van de rente, voldoende vraag uit de markt en het gebruik van de schaarse ruimte voor andere maatschappelijke doelen.
- 6.2 Het college van GS constateert dat het realiseren van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave zoals beschreven in paragraaf 1.1 alleen mogelijk is wanneer de Rijksoverheid tegemoet komt aan de randvoorwaarden. De randvoorwaarden staan nader beschreven in de brieven van het college van GS van 31 mei 2022 (Indicatieve bod) en van 13 september 2022 (Rapportage reality check). Over de volgende randvoorwaarden wil het college van GS afspraken maken in de regionale woondeals:
1. De Friese Aanpak: gemeenten zijn de lokale regisseurs op het gebied van woningbouw en gelijkwaardig partners in het proces van het maken van regionale woondeals. We hanteren hierbij de uitgangspunten van De Friese aanpak.
  2. Financiële ondersteuning bij onrendabele woningbouwprojecten – ook bij kleinschalige projecten die passen bij aard en schaal van Fryslân en de dynamiek van projecten op het platteland

3. Perspectief op middelen voor de aanpak van de bestaande woningvoorraad – zowel verduurzaming als herstructurering, waar er ook kansen voor projecten in plattelandsgemeenten en kleinere gemeenten
4. Voldoende financiële middelen voor gemeenten en provincie om capaciteit en expertise op regionaal en lokaal niveau te organiseren
5. Oplossen knelpunt energiecongestie: gerealiseerde woningen moeten wel tijdig kunnen worden aangesloten op het elektriciteitsnetwerk.
6. Onzekerheid omtrent invoering Omgevingswet moet worden weggenomen.
7. Onzekerheid omtrent aanpak stikstofproblematiek moet worden weggenomen
8. Andere ruimtelijke pakketten moeten voldoende ruimte bieden voor woningbouw
9. Voldoende aandacht voor de specifieke situatie op de Waddeneilanden en het hanteren van de Waddentoets
10. Voldoende financiële ruimte voor de Friese woningcorporaties

## 7 Samenwerking en sturing: governance

- 7.1 Een intensievere samenwerking, actieve sturing en monitoring van de uitvoering is noodzakelijk voor de realisatie van de voorliggende bestuurlijke afspraken. Het college van GS en de minister voor VRO maken daarom – naast de afspraken over de woningbouwopgave – ook afspraken over een gezamenlijk overleg, over het gezamenlijk volgen van de voortgang via monitoring en rapportage. Ook maken we afspraken over hoe we belemmeringen oplossen en besluiten nemen als de voortgang stukt.
- 7.2 Eén overheid: Gemeenten, provincies, waterschappen en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regie op de woningbouw en het realiseren van de woningbouwopgave. Alle overheidslagen dragen bij aan de woningbouwopgave vanuit hun specifieke rol in aansluiting op het huis van Thorbecke, en wet- en regelgeving zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet Ruimtelijke Ordening en de Omgevingswet. In aansluiting daarop herbevestigen we het volgende:
  - Het **College van B&W** is als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving. In aansluiting daarop zetten de gemeenten zich in voor voldoende bouwlocaties in ruimtelijke plannen voor de realisatie van de woningbouwafspraken uit de regionale woondeals. Met inzet van de wettelijke instrumenten zorgen gemeenten voor de benodigde (harde) plancapaciteit in de verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening van omgevingsvergunningen.
  - Het **Dagelijks Bestuur van het waterschap** is verantwoordelijk voor een doelmatig waterbeheer. In het Omgevingsplan houdt de gemeenteraad rekening met het waterbelang met het oog op behoud van waterkwaliteit en het voorkomen van wateroverlast, droogte en overstromingen om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locatie, onder meer woningbouwlocaties. Daarbij geldt onder meer het uitgangspunt van ‘water en bodem sturend’. De concrete uitwerking daarvan vindt plaats in het programma water en bodem sturend.
  - De Provinciale Omgevingsvisie, omgevingsverordening en programma<sup>6</sup> vormen het bovenliggende beleidskader en bevat de regels en voorwaarden voor de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid is het college **van Gedeputeerde Staten van de provincie** verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie van de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. Het college **van Gedeputeerde Staten van de provincie** stuurt actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering, waarbij het kwalitatieve in deze afspraken voor nu vooral de betaalbaarheid betreft. Doel is het toewerken naar meer balans in de

<sup>6</sup> Omgevingsvisie Fryslân 2020 'De Romte Diele'

woningvoorraad, met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op provinciaal niveau, regionaal niveau en lokaal niveau. Daarbij wordt rekening gehouden met gemeenten waarbij toegroeien naar 30% evident niet logisch of haalbaar is.

Provincies bevorderen door actieve sturing deze evenwichtige verdeling tussen en in de woondealregio's. Eventueel extra noodzakelijk juridisch instrumentarium zal onderdeel uitmaken van de wet regie volkshuisvesting.

- **De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening** is verantwoordelijk voor de realisatie van de nationale opgave en stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor de medeoverheden om de woningbouwopgave te realiseren en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van (financiële) middelen. De minister stuurt actief op de realisatie van de nationale opgave door intensief en periodiek overleg met medeoverheden en monitoring van de woningbouw. Daarnaast coördineert de minister de opgaven die samenhangen met de woningbouw met de medeoverheden en andere departementen. Zo nodig hakt de minister voor VRO samen met collega-bewindspersonen knopen door.

- 7.3 Het college van GS en de minister voor VRO werken samen vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid en zetten gezamenlijk en gecoördineerd hun instrumenten en middelen in om de overeengekomen opgave te realiseren.

#### **A. Monitoring en intensivering overleg over realisatie van de woningbouwopgave**

- 7.4 De voortgang ten aanzien van de wederkerige bestuurlijke afspraken wordt gemonitord met de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw. Daarover is bestuurlijk afgesproken dat het doel van de monitor is enerzijds het voorzien van de (semi)overheden in informatie over plancapaciteit (woningbouwplannen), de voortgang van de woningbouw en opgeleverde (gerealiseerde) woningen. Anderzijds draagt de monitor bij aan inzicht in eventuele knelpunten en in informatie in verband met voor de woningbouw noodzakelijke opgaven ten einde deze te kunnen oplossen. Voor de monitoring is het relevant dat er overeenstemming is over de te gebruiken definities en dat (eenduidige en betrouwbare) data beschikbaar zijn voor relevante indicatoren (onder andere gerealiseerde sociale woningen). Het Ministerie BZK zet zich hiervoor in, in afstemming met provincies en gemeenten.
- 7.5 Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van de voorliggende bestuurlijke afspraken vindt er regulier overleg plaats tussen vertegenwoordigers van het Ministerie van BZK en de provincie.
- 7.6 De frequentie van het regulier overleg over de voortgang van de woningbouw op ambtelijk niveau tussen accounthouders vanuit het Ministerie van BZK en provincie wordt nader bepaald in overleg met provincie en gemeenten. Bij een aantal woondealregio's met een zeer complexe opgave geldt dat er een regulier overleg op ambtelijk niveau is tussen het Ministerie van BZK, de provincie en afgevaardigden vanuit de woondealregio. Een overleg tussen de directeur Woningbouw en directeuren en/of opgavemanagers van provincie vindt vier keer per jaar plaats. Afgevaardigden uit de woondealregio's waar het Ministerie van BZK op ambtelijk niveau aan tafel zit, sluiten aan bij dit provinciale overleg. Er vindt twee keer per jaar een bestuurlijk overleg plaats tussen de minister voor VRO en een afvaardiging van het college van GS.
- 7.7 De afspraken worden jaarlijks herijkt. Daarbij worden de nieuwste prognose van de woningbouwbehoefte tot en met 2030 betrokken. Deze wordt eveneens jaarlijks bijgewerkt. De richtinggevende doelstelling voor de woningbouwproductie per jaar tot en met 2030 wordt bijgewerkt op basis van deze prognose, de gerealiseerde bouwproductie en ontwikkeling van de woningvoorraad. In 2023 wordt de herijking gepland na het beschikbaar komen van de volgende prognose van de woningbouwbehoefte en het provinciaal ruimtelijk arrangement, waarbij in de herijking ook randvoorwaarden zoals water en bodem, stikstof, geluid aan bod kunnen komen. Daarnaast wordt in 2023 eenmalig een tussenbalans opgemaakt ten aanzien van het provinciale aandeel in de nationale opgave na het afsloten van de woondeals. Waar nodig wordt deze tussenbalans bestuurlijk besproken.

- 7.8 Vanuit de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en tafels als de landelijke versnellingstafel agenderen partijen waar nodig eventuele knelpunten in ambtelijke, directeuren en bestuurlijke overleggen.

## **B. Belemmeringen oplossen en besluiten nemen**

- 7.9 Doel is door monitoring en intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering. Hierdoor signaleren we vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw en de uitvoering van de bestuurlijke afspraken stopt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stopt, stellen we gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (fact finding). Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Hierbij kan ondersteuning worden ingeschakeld van de landelijke versnellingstafel, verstedelijkingstafel, tafels van andere ministeries of via onder andere de taskforce nieuwbouw woningcorporaties of expertteams. Uitgangspunt is dus: 'los het op, of schaal het op'. Hierbij kunnen bestuurlijke of in het uiterste geval juridische interventies nodig zijn. Bestuurlijk overleg blijft het uitgangspunt. Juridische interventie vindt plaats door de naastgelegen overheid in aansluiting bij het huis van Thorbecke.
- 7.10 Via de woondeals kunnen alle partijen die in de keten zijn betrokken bij de woningbouw - zoals marktpartijen, corporaties, zorgkantoren - hun knelpunten agenderen. Dit kan ook via andere tafels zoals de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en de landelijke versnellingstafel.

## **Handtekeningen**

Den Haag, 13 oktober 2022

Namens het College van  
Gedeputeerde Staten van provincie Fryslân,  
gedeputeerde Klaas Fokkinga

De Minister voor  
Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening  
Hugo de Jonge

---

Bijlage 1: Indicatief aanbod Fryslân kenmerk 02000198 d.d. 31 mei 2022

Bijlage 2: Rapport reality check woningbouw Fryslân kenmerk 02024325 d.d. 13 september 2022

Bijlage 3: Rapportage 'Reality-check woningbouw in Fryslân' Companen kenmerk 3800.104 d.d. 5 september 2022



# Regionale woondeal 2022-2030

Regio Zuidwest Friesland

# Inhoud regionale woondeal

Vooraf	3	Bijlage 1: Proces totstandkoming Regionale Woondeals	25
Overwegingen	4	Bijlage 2: Woningbouwafspraken per regio	29
Rollen en verantwoordelijkheden	6	Bijlage 3: Sleutelprojecten	31
1. Woningbouwopgave: van provinciale naar regionale opgave	7	Bijlage 4: Generieke ondersteuning woningbouw	32
2. Locaties en ondersteuning	9	Bijlage 5: Definities	33
3. Versnellingsafspraken	12	Bijlage 6: Provinciale woningbouwafspraken 2022-2030 Fryslân	34
4. Betaalbaarheid	14		
5. Agenda voor 2023 en verder	16		
6. Samenwerking en sturing	20		
7. Randvoorwaarden en ondersteuning	22		
Tekenblad	24		



## Partijen:

De gemeenten De Fryske Marren en Súdwest-Fryslân. Hierna te noemen 'de gemeenten'.

Provincie Fryslân. Hierna te noemen 'de provincie'.

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Hierna te noemen 'de minister voor VRO'.

## Vooraf

Deze woondeal is tot stand gekomen in de periode oktober 2022 tot en met maart 2023. Naast bovengenoemde partijen is er in aanloop naar deze woondeal gesproken met diverse andere betrokkenen. Voor het proces en de betrokkenen verwijzen we naar bijlage 1.

De gemeenten Súdwest-Fryslân en De Fryske Marren vormen samen de woningbouwregio Zuidwest Friesland. Bijna een kwart van de Friese bevolking met circa 142.000 inwoners woont in de regio Zuidwest Friesland verspreid over 140 kernen.

De regio kent een grote verscheidenheid aan kernen, variërend van grotere kernen, tot dorpen en buurtschappen met een sterk variërend voorzieningenniveau. Kern van het woonbeleid in beide gemeenten is dat we in al deze kernen en dorpen willen voorzien in de woonbehoefte. Dit betekent dat we de woonvraagstukken op verschillende manieren moeten aanpakken. Variërend van strakke planologische sturing tot het faciliteren van initiatieven van onderop. Het faciliteren en daarmee adaptief programmeren van deze initiatieven vormt een aanzienlijk deel van onze bouwproductie en leent zich in beginsel niet in een vooraf gedefinieerde programmatische aanpak.

# Overwegingen

## I.

Om het woningtekort terug te dringen en een gezond evenwicht te bereiken heeft het Rijk in maart 2022, binnen de Nationale woon en bouwagenda, het programma Woningbouw vastgesteld. Met dit programma wordt landelijk ingezet op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Daarbij is het streven dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Gemeenten, provincies en Rijk maken afspraken over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen.

## II.

In juni 2022 zijn in de Nationale Prestatieafspraken met Aedes, VNG en Woonbond door het Rijk onder meer afspraken gemaakt over de beschikbaarheid van voldoende woningen en verduurzaming, leefbaarheid en betaalbaarheid van woningen. Met de corporatiesector is opgenomen dat corporaties nationaal verantwoordelijk zijn voor de bouw van 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 midden-huur woningen.

## III.

Het Rijk streeft naar 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad en heeft hierover in de Nationale Prestatieafspraken afspraken gemaakt met Aedes, VNG en Woonbond. Hierin is opgenomen dat de woningcorporaties in gemeenten met minder dan 30% sociale huur in de bestaande woningvoorraad extra moeten bijdragen aan dit streven door in de meerjarenplanning een hoger streefpercentage sociale huurwoningen op te nemen dan zij nu in de voorraad hebben.

## IV.

Met provincie Fryslân zijn op 13 oktober 2022 woningbouwafspraken gemaakt over het provinciale aandeel in de Nationale opgaven. Deze afspraken staan in bijlage 2. In deze woondeal wordt een regionale doorvertaling naar gemeenten van deze afspraken tussen Rijk en provincie gemaakt.

## V.

Met deze woondeal worden de krachten van de verschillende overheidslagen gebundeld. Partijen zetten zich in om de woningbouw in de regio te versnellen. Hiertoe leggen het Rijk, de provincie en de regio (gemeenten) hun wederzijdse inspanningen vast en erkennen zij wederzijds de in deze woondeal opgenomen kwantitatieve en kwalitatieve opgaven. De woondeal is het startpunt van een langjarig (tot en met 2030) partnerschap tussen gemeenten, provincie en Rijk. We werken hierbij samen met woningcorporaties, huurdersorganisaties, marktpartijen en andere maatschappelijke partners.

## VI.

De afspraken uit deze regionale woondeal passen binnen de gemeentelijke woonvisies en lokale prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties.

## VII.

In regionaal verband zijn door de provincie met de gemeenten woningbouwafspraken gemaakt. Deze afspraken worden gerespecteerd tenzij partijen in deze regionale woondeal afspreken hiervan af te wijken.

## VIII.

Woningbouw op het platteland kent een andere dynamiek dan nieuwbouw in grootschalige plannen in stedelijke zones. De Friese gemeenten en de provincie willen ook graag in de dorpen, naar aard en schaal, nieuwe woningen toevoegen. Dergelijke projecten zijn vaak van kleine schaal, dynamisch en afhankelijk van lokale initiatieven en lokaal draagvlak. Daarmee zijn ze moeilijk planmatig te programmeren en financieel moeilijker te realiseren. Ze leveren echter wel een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid.

## IX.

De langere horizon van deze afspraken (tot en met 2030) vereist realisme en aanpassingsvermogen als de omstandigheden wijzigen. De bouw van woningen is complex, duurt lang en is afhankelijk van vele factoren. Samen spannen wij ons er voor in om de opgave te realiseren. Bestaande plannen worden zo snel mogelijk in uitvoering gebracht. Bij nieuwe plannen gaan we sturen op betaalbaarheid, voldoende corporatiewoningen en woningen voor ouderen, passend bij de aard en schaal van onze regio's en de lokaal aanwezige behoefte. Rijk, provincie en gemeenten bespreken periodiek de voortgang van de realisatie van de woningbouw en ondernemen in een vroegtijdig stadium actie als de voortgang daartoe aanleiding geeft.

## X.

Het Rijk heeft wijziging van de wetgeving in voorbereiding. Op het moment van ondertekening van deze regionale woondeal is het voor partijen nog niet duidelijk hoe de Omgevingswet, Woningwet, Huisvestingswet en mogelijk andere relevante wetgeving zullen worden aangepast en wat daarvan de effecten zijn op deze woondeal.



# Rollen en verantwoordelijkheden

Partijen en hun bestuursorganen onderkennen dat zij een eigen, een gedeelde en een gezamenlijke verantwoordelijkheid hebben bij het realiseren van de woningbouwopgave. Partijen nemen zich voor en spreken met elkaar af dat zij naar beste kunnen alle redelijkerwijs te verwachten inspanningen leveren om de woningbouwopgave te realiseren, mits aan de voorwaarden wordt voldaan zoals aangegeven in hoofdstuk 7. Partijen streven ernaar zoveel mogelijk te handelen als één overheid, uiteraard met behoud en respect voor ieders (wettelijke) verantwoordelijkheden, taken en bevoegdheden en belangen.

- **Het gemeentebestuur** is als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving, de ruimtelijke ordening en de beleidsmatige borging hiervan. Het is dus primair aan gemeenten om voldoende passende bouwlocaties te identificeren en om zich in te spannen voor de benodigde (harde) plan-capaciteit in de verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening van de benodigde omgevingsvergunningen.
- **Het provinciebestuur** is verantwoordelijk voor de (gebiedsgerichte) coördinatie en de (ruimtelijke) doorvertaling van de woningbouwopgave op

provinciaal niveau. Het provinciebestuur draagt er zorg voor dat de Provinciale Omgevingsvisie, de omgevingsverordening en provinciale programma's en beleidskaders de woningbouwopgave mogelijk maken en, waar nodig, faciliteren. De provincie is actief in gesprek met gemeenten, en stuurt actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering (met name voldoende betaalbare woningen).

- **De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening** is verantwoordelijk voor de realisatie van de nationale opgave en stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor de medeoverheden om de woningbouwopgave te realiseren en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van (financiële) middelen. De minister stuurt actief op de realisatie van de nationale opgave door intensief en periodiek overleg met provincie en gemeenten en monitoring van de woningbouw. Daarnaast coördineert de minister de opgaven die samenhangen met de woningbouw met de medeoverheden en andere departementen. De minister spant zich in voor voldoende middelen voor de aan substantiële woningbouwprojecten gerelateerde mobiliteitsopgave.



# 1. Woningbouwopgave: van provinciale naar regionale opgave

## 1.1

We hebben een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en sneller en meer woningen bij te bouwen. In heel Nederland zijn tot en met 2030 in totaal 900.000 nieuwe woningen nodig. 17.500 van deze nieuwe woningen moeten worden gerealiseerd in provincie Fryslân.

## 1.2

De gemeenten in de regio Zuidwest Fryslân zetten zich gezamenlijk in voor de realisatie van 3.100 woningen. Elke gemeente neemt een haalbaar en passend deel van de regionale opgave. We maken daarom afspraken over de (minimale) opgave per gemeente (zie bijlage 2).

## 1.3

De gemeenten zetten zich in voor voldoende plan-capaciteit voor de realisatie van de met de provincie en Rijk afgesproken woningbouwopgave in de regio. Gemeenten zetten zich ervoor in er voor dat 'zachte' woningbouwplannen tijdig worden omgezet in 'harde' plannen met daarbij specifieke aandacht voor het opharden van de plannen tot en met 2024. We prioriteren hierbij de plannen die het meest kansrijk zijn. We bespreken met de betrokken partijen wat er nodig is om de plannen ook daadwerkelijk door te laten gaan.

## 1.4

Gemeenten en provincie inventariseren gezamenlijk welke inzet nodig is om dit proces te versnellen en eventuele knelpunten weg te nemen. Indien nodig faciliteren provincie en het Rijk door inzet van menskracht en/of financiële middelen.

## 1.5

De minister voor VRO ondersteunt in het opstellen, uitvoeren en actualiseren van de regionale woondeal middels een specifieke uitkering. Dit bedrag kan onder meer gebruikt worden voor de inhuur van capaciteit om de gemeenten en provincies te ondersteunen bij het opstellen en uitvoeren van de woondeals. Deze specifieke uitkering wordt uitgekeerd via de provincies. De provincie is verantwoordelijk voor de verdeling van dit geld over de verschillende woondealregio's.

## 1.6

De minister voor VRO zet zich in voor een verdeling van deze specifieke uitkering die aansluit bij de werkelijk benodigde inzet van deze middelen bij de gemeenten<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> De uitkering is nu op basis van het aantal te realiseren woningen. Dit levert in Fryslân, met veel gemeenten en weinig woningen echter een te laag bedrag op om voor de gemeenten effectieve ondersteuning te kunnen bieden.

### 1.7

De minister voor VRO zet zich in voor het wegnemen van knelpunten zoals op het gebied van stikstof, andere ruimtelijke ontwikkelingen, invoering van de Omgevingswet, congestie op het energienet, financiering van onrendabele toppen en de bovenwijkse voorzieningen en ontsluiting, wachttijden bij de gerechtelijke macht enzovoort.

## Regio specifieke afspraken

### 1.8

Partijen willen maatwerk leveren in de kleinere kernen, waarbij wordt gekeken naar de specifieke volkshuisvestelijke opgaven. Hierbij moet de huidige vraag aansluiten bij de toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve vraag. De provincie, gemeenten en het Rijk stimuleren de inzet van methodieken waarbij initiatieven van onder op worden gesteund. Hierbij kan onder andere de systematiek van de Dorpsontwikkelingsmaatschappij (DOM) of soortgelijke aanpak kan worden ingezet.

### 1.9

De regio Zuidwest Friesland programmeert adaptief. Partijen maken in 2023 afspraken over de planningsmethodiek inclusief programmeringsruimte die de grootste bijdrage levert aan de in deze woondeal opgenomen doelstellingen.



## 2. Locaties en ondersteuning

### 2.1

De bouwlocaties in bijlage 3 zijn aangewezen als sleutelprojecten in de regio en noodzakelijk voor realisatie van de regionale opgave. Eventuele knelpunten voor de realisatie van deze locaties zijn in tabel 3 opgenomen. We blijven via de woondeal tafel met elkaar het continue gesprek voeren om gesignaleerde knelpunten ten behoeve van de realisatie aan te pakken.

### 2.2

In diverse kernen en wijken worden kleinschalige projecten gerealiseerd. Deze woningen dragen bij aan de lokale behoefte van deze kernen, passend naar de aard en schaal van Fryslân.

### 2.3

Door partijen wordt samen met de provincies Groningen, Drenthe en Flevoland gewerkt aan een MIRT onderzoek naar verbetering van het bestaande spoor en de realisatie van de Lelylijn. Significante demografische effecten bij de nieuwe knooppunten en de regio worden pas na 2030 verwacht. Onderdeel

van het onderzoek dat nu wordt uitgevoerd is het in kaart brengen van de mogelijke toename van de vraag naar woningen bij de knooppunten in de regio en het opstellen van een verstedelijkingstrategie. Als de uitkomsten daar aanleiding voor geven worden ze verwerkt in de herijking van deze woondeal.

### 2.4

De regio's Leeuwarden, Zuidoost en Zuidwest vallen in het NOVEX gebied Lelylijn. Partijen spreken af dat wanneer de komst van de Lelylijn aantoonbaar leidt tot een extra woningbouwopgave, zij in overleg treden om de woondeal hierop mogelijk aan te passen.

## Ondersteuning

### Woningbouwimpuls

Met de woningbouwimpuls kunnen gemeenten afzonderlijk of samen middelen aanvragen voor het dekken van een aantoonbaar publiek tekort. De 5e tranche van deze Rijksregeling is op 15 februari 2023 opengesteld.

De regeling zoals die nu geldt is niet toegankelijk voor gemeenten waar vooral veel kleine projecten met kleine aantallen worden gerealiseerd. Doordat deze projecten een andere dynamiek kennen dan grote projecten kan niet worden voldaan aan de eisen die in de regeling worden gesteld. Er is behoefte aan meer maatwerk en flexibiliteit.

### 2.5

In de eerste drie tranches van de woningbouwimpuls zijn geen middelen toegekend aan de gemeenten in de regio Zuidwest Friesland.

### 2.6

In de vierde tranche woningbouwimpuls zijn geen middelen toegekend aan de gemeenten in de regio Zuidwest Friesland.

## 2.7

In 2023 is door de minister voor VRO de vijfde tranche van de woningbouwimpuls opengesteld. De gemeenten uit de regio Zuidwest Friesland zijn voornemens om voor de volgende projecten een aanvraag te doen:

- Gemeente Súdwest-Fryslân doet een WBI-aanvraag voor het project 'Regio Súdwest-Fryslân'. Het totale aantal woningen bedraagt circa 850 woningen.

**2.7.1** Gemeente De Fryske Marren bereidt een WBI-aanvraag voor de 6e tranche, voor het project "Woonregio De Fryske Marren". In de aanvraag worden 4 deelprojecten verspreid over de gemeente gebundeld. Het totale aantal woningen bedraagt circa 500 woningen.

## 2.8

De gemeenten in Fryslân kunnen niet zelfstandig voldoen aan de eis van minimaal 200 of 500 woningen voor een aanvraag voor hun projecten in de kleinere kernen. Daarom spannen de gemeenten zich in om voor de kleinere projecten met een gezamenlijke aanvraag te komen.

**2.8.1** De gemeenten spannen zich in om met een gemeenschappelijke gebundelde aanvraag in de dorpen te komen.

**2.8.2** De provincie en de minister voor VRO spannen zich in om de gemeenten te ondersteunen en te ontzorgen bij deze aanvraag zodat de aanvraag voldoet aan alle eisen die worden gesteld in de regeling.

**2.8.3** De minister voor VRO zorgt er voor, de ervaringen uit de 5e tranche meenemend, dat de regeling voor de 6e tranche nog beter passend wordt gemaakt voor een gezamenlijke gebundelde aanvraag.

**2.8.4** De Minister voor VRO verkent daarnaast hoe de beschikbare middelen vanuit de Woningbouwimpuls zo effectief mogelijk kunnen worden ingezet gelet op de regionale omstandigheden. De Minister voor VRO zal in gezamenlijkheid met gemeenten, provincie en marktpartijen duidelijkheid geven over

de verdere inzet van de resterende middelen voor de Woningbouwimpuls. De Minister voor VRO betreft daarbij expliciet ook de mogelijkheden voor regio's voor financiële ondersteuning van kleinere projecten.

## Mobiliteitsfonds

### 2.9

Het mobiliteitsfonds is bedoeld om onrendabele investeringen voor bovenwijkse ontsluiting te subsidiëren. De gemeenten in de regio Zuidwest Friesland hebben hiervoor geen bijdrage ontvangen. Beide gemeenten hebben een aanvraag gedaan. Deze zijn niet gehonoreerd.

## Flexpoolmiddelen

### 2.10

Gemeenten en provincies zetten zich in om de beschikbare ambtelijke capaciteit en expertise zo efficiënt mogelijk in te zetten. Bijvoorbeeld door op regionaal niveau experts in te huren waar meerdere gemeenten gebruik van kunnen maken. De provincie en de minister voor VRO stellen hiervoor



in de periode 2022-2024 in totaal respectievelijk € 350.800 en € 701.618 beschikbaar vanuit de flexpoolsmiddelen. De provincie en regio maken een plan voor de besteding van de middelen op basis van de knelpunteninventarisatie. De gemeenten in de regio dragen zorg voor een eigen bijdrage naar rato van de inzet in de regio.

### 2.11

Voor de uitvoering van de woondeals is bij de gemeenten en provincie extra inzet nodig waarvoor nu onvoldoende formatie beschikbaar is. Omdat er sprake is van langjarige inzet vragen de gemeenten en provincie om structurele middelen. De minister voor VRO laat in 2023 een impactanalyse uitvoeren om inzichtelijk te maken welke capaciteit er nodig is bij gemeenten en provincie om de woondeals uit te voeren.

### 2.12

De minister voor VRO spant zich in voor voldoende meerjarige middelen voor capaciteit bij gemeenten en provincie voor het uitvoeren van deze woondeal tot en met 2030. In 2023 ondersteunt de minister voor VRO de provincie en gemeenten in

de uitvoering van de regionale woondeals met middelen voor capaciteit. Om de provincie en de gemeenten te ondersteunen bij het realiseren van nieuwbouw kunnen de expertteams, de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties en de Taskforce versnellen tijdelijke huisvesting worden ingezet. Het Rijk zorgt dat de expertteams laagdrempelig en op korte termijn beschikbaar zijn. Ook kunnen ambtenaren vanuit het ministerie van BZK (op korte termijn) ondersteuning bieden aan de provincie en gemeenten.

### 2.13

Naast de locatie specifieke ondersteuning, ondersteunen Rijk en provincie ook via generieke (financiële) regelingen. Een overzicht van deze regelingen is opgenomen in bijlage 4. Rijk en provincie informeren gemeenten wanneer er nieuwe regelingen opengesteld worden en dienen als eerste vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden.

### Regio specifieke afspraken

Niet van toepassing.



## 3. Versnellingsafspraken

### 3.1

Vanwege de grote urgentie van de opgave is het nodig dat woningen versneld worden gerealiseerd. Het is daarom cruciaal dat er wordt gewerkt aan het sneller, slimmer en efficiënter inrichten van de processen en procedures die bij de realisatie van woningbouw van toepassing zijn. Hierbij bezien we het gehele proces van grondbezit en zelfrealisatierecht tot en met een goed participatieproces en de bezwaarprocedure. De volgende aanbevelingen – voor zover nodig – worden (regionaal) gezamenlijk opgepakt:

- Versterking van de samenwerking tussen provincie en gemeenten bij het zo efficiënt mogelijk inzetten van de beschikbare ambtelijke capaciteit en expertise. Bijvoorbeeld door het inzetten van een regionaal versnellingssteam.
- Actueel houden van ruimtelijke beleidskaders en beleid rondom participatie en ruimtelijke plannen ten behoeve van een transparant en zorgvuldig proces.

### 3.2

In de realisatie van de versnellingsopgave kunnen gemeenten minder kansrijke projecten vervangen door meer kansrijke projecten. Voorwaarde is dat de aantallen telkens ten minste optellen tot de totalen van de gemeentelijke aantallen en/of de afgesproken regionale aantallen. Daarnaast bekijken gemeenten welke projecten versneld gerealiseerd kunnen worden of in de planning naar voren kunnen worden gehaald.

### 3.3

De gemeenten programmeren adaptief: naast of in de plaats van (een deel van de) bestaande projecten op de gemeentelijke planlijst zal de gemeente tussentijds met nieuwe initiatieven aan de slag te gaan. In de totale optelling, die hoger kan uitvallen, blijven de richtpercentages voor doelgroepen en betaalbaarheid leidend. In de jaarlijkse evaluatie en herijking wordt bekeken welke plannen zijn toegevoegd en welke plannen komen te vervallen of worden getemporeerd.

### 3.4

De gemeenten in de regio Zuidwest Friesland programmeren adaptief. Partijen maken in 2023 afspraken over de planningsmethodiek inclusief programmeringsruimte die de grootste bijdrage levert aan de in deze woondeal opgenomen doelstellingen. De provincie en de gemeenten onderzoeken of er knelpunten zitten in de Verordening Romte Fryslân en op welke wijze deze kunnen worden opgelost voor de periode tot 1 januari 2024. Ook onderzoeken ze welke aanpassingen nodig zijn in de Omgevingsverordening die op 1 januari 2024 van kracht wordt. Daarbij moeten kansen en mogelijkheden voor versnelling, betaalbaarheid en andere volkshuisvestelijke doelen mee worden genomen. Gedeputeerde Staten leggen zo nodig een voorstel voor wijziging van de Omgevingsverordening voor aan Provinciale Staten. Procesafspraken over de samenwerking worden hierop aangepast.

### 3.5

Provincie en gemeenten brengen in regionaal verband in kaart wat mogelijke knelpunten voor woningbouwrealisatie zijn en maken afspraken over de inzet om deze knelpunten weg te nemen. Hiervoor worden de flexpoolmiddelen ingezet. Daarnaast worden afspraken gemaakt over de wijze waarop provincie en gemeenten zullen samenwerken om belemmeringen weg te nemen en knelpunten op te lossen. Het Rijk zet zich in om knelpunten op te lossen zoals benoemd in hoofdstuk 7 van deze afspraken.

### 3.6

Om de woningbouwproductie te versnellen en de gemeentelijke woningbouwopgave te realiseren, is samenwerking met alle partijen in de volkshuisvesting essentieel, met besef van ieders rol en verantwoordelijkheid. De woningcorporatie(s) en huurdersorganisatie(s) worden door gemeenten betrokken vanuit het bestaande tripartite overleg; zij maken prestatieafspraken. De marktpartijen worden geïnformeerd over deze regionale woondeal. De gemeenten maken met woningcorporaties en huurdersorganisaties tripartite prestatieafspraken over de verwachte inzet van de woningcorporaties.

### 3.7

Partijen richten een versnellingsstafel in waaraan afspraken gemaakt kunnen worden om specifieke woningbouwprojecten te versnellen en thematische knelpunten op te lossen. Naast de provincie, de gemeente(n) en het Rijk, sluiten ook marktpartijen en corporaties, en afhankelijk van het vraagstuk andere partijen aan. Partners aan deze tafel prioriteren met elkaar de te bespreken gebiedsspecifieke thema's. Indien er sprake is van landelijke thema's kunnen deze worden doorgezet naar de landelijke versnellingsstafel. Het is van belang bij vertraging samen naar oplossingen te zoeken. Hierbij wordt aangesloten bij de werkwijze van De Friese Aanpak.

Flexibele of tijdelijke woningen kunnen snel worden gerealiseerd en ook worden geplaatst op locaties die slechts tijdelijk beschikbaar zijn om te wonen. Daarmee kan dit type woningen bijdragen om de acute woningnood voor een deel van de doelgroep te verkleinen. Daarom wordt landelijk gestreefd te versnellen naar de realisatie van 15.000 flexwoningen per jaar. Hierbij wordt ingezet op kwaliteit die vergelijkbaar is met reguliere woningen.

### 3.8

Provincie en gemeenten in de regio Zuidwest Friesland onderzoeken wat de mogelijkheden zijn (locaties en doelgroepen) voor het versneld realiseren van tijdelijke woningen en welke aantallen hiermee gemoeid zijn. Deze aantallen worden vastgelegd bij de herijking van de woondeals. Omdat het woningen betreft op tijdelijke locaties is vanuit het Rijk een (financiële) herplaatsingsgarantie beschikbaar. De partijen maken zo snel mogelijk, rekening houdend met de regionale prioriteiten in de woningbouwopgave, afspraken over de bijdrage van tijdelijke woningen aan de woningbouwopgave in Fryslân.

## Regio specifieke afspraken

Niet van toepassing

## 4. Betaalbaarheid

Alle partijen zetten zich in voor voldoende betaalbare woningen. In Nederland wordt er gestreefd naar een balans in de bestaande voorraad van 30% sociale huurwoningen per gemeente en een nieuwbouw-opgave met voor twee derde betaalbare woningen.

### 4.1

Omdat in Fryslân de inkomens gemiddeld lager zijn dan het gemiddelde in Nederland, sluiten we aan bij wat betaalbaar is voor de inwoners van Fryslân en binnen de specifieke doelgroepen. In deze afspraken hanteren we voornamelijk de volgende definities onder betaalbaar:

- sociale huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens
- huurwoningen vanaf de liberalisatiegrens tot een huur behorende bij maximaal 187 WWS punten (€ 1000 prijspeil 2022)
- koopwoningen tot €355.000 (NHG grens 2022)

### 4.2

De provincie en gemeenten onderzoeken wat in Fryslân betaalbaar is voor de inwoners en de beoogde doelgroepen. Corporaties, huurdersorganisaties en marktpartijen worden hier bij

betrokken. Hierbij is bijzondere aandacht voor starters op de woningmarkt. Ook wordt rekening gehouden met de specifieke situatie op de Waddeneilanden. Dit onderzoek wordt zo spoedig mogelijk uitgevoerd. De uitkomsten van dit onderzoek worden gebruikt in de provinciale monitoring en het toekomstig (woon)beleid van de provincie en de gemeenten. Waar nodig herijken we de afspraken over betaalbaarheid in deze woondeal.

### 4.3

Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om aan te sluiten bij die grote behoefte streven we ernaar dat twee derde van de nieuwe woningen betaalbaar zijn: op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. In provincie Fryslân wordt gestreefd naar de realisatie van 11.200 betaalbare huur- en koopwoningen tot en met 2030. De gemeenten in de regio Zuidwest Friesland hebben op dit moment ruim 1.250 betaalbare woningen geïnventariseerd. Hiermee wordt minimaal 40% van de opgave in de regio gerealiseerd in het betaalbare segment. Zij zetten zich tot en met 2030 in om dit aandeel te verhogen en toe te werken naar de realisatie van 2000 betaalbare huur- en koopwoningen. Financiële ondersteuning van het Rijk voor plannen met onrendabele investeringen is hiervoor voorwaardelijk.

### 4.4

Uit onderzoek en monitoring<sup>2</sup> blijkt dat de vraag naar sociale huurwoningen in Fryslân sterk afhankelijk is van economische ontwikkelingen en de bereikbaarheid van voorzieningen. Provincie en gemeenten doen daarom zo spoedig mogelijk onderzoek naar de verwachte behoefte per gemeente. Hierbij wordt rekening gehouden met de huidige corporatievoorraad en vraagdruk en de verwachte vraag voor de langere termijn. Hierbij wordt ook gekeken naar de behoefte aan woningen in de middenhuur en voor ouderen. We doen dit onderzoek samen met de woningcorporaties en de 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 deze woondeals.

Tijdens de reality-check die in 2022 is uitgevoerd is geïnventariseerd dat er in Fryslân plannen zijn voor 4.500 nieuw corporatiewoningen. Dat is 25% van de totale nieuwbouw.

<sup>2</sup> *Vraag naar sociale huurwoningen Fryslân blijft toenemen - Planbureau Fryslân (planbureau Fryslân.nl, 8 december 2022). KAW (2021, in opdracht van de noordelijke woningcorporaties).*

#### 4.5

Partijen zetten zich samen met de corporaties in voor de realisatie van voldoende nieuwe corporatiewoningen in de regio Zuidwest Friesland tot en met 2030. Partijen zetten zich in om het aandeel sociale huurwoningen 30% van de in deze woondeal opgenomen inzet op nieuwbouw te laten bedragen. Partijen zijn zich er van bewust dat in de Nationale Prestatieafspraken afspraken met de corporaties zijn gemaakt over de bruto productie en dat het waarschijnlijk is dat het totale aantal corporatiewoningen en daarmee het aandeel corporatiewoningen zal dalen door sloop.

#### 4.6

Gemeenten zetten zich in, in lijn met de Nationale Prestatieafspraken, voor voldoende locaties om de afgesproken aantallen corporatiewoningen daadwerkelijk te realiseren. Bij ontbreken van eigen locaties zorgen gemeenten dat in nieuwe omgevingsplannen de gewenste onderverdeling in doelgroepen en segmenten wordt opgenomen.

#### 4.7

Het Rijk spant zich in voor voldoende middelen en instrumenten zodat corporaties extra nieuwbouwwoningen kunnen realiseren. Hierbij wordt rekening gehouden met de opgaven rond betaalbaarheid, verduurzaming en renovatie bestaande voorraad.

#### 4.8

Het Rijk onderzoekt of aanpassing van de huidige instrumenten (financieel en juridisch) gewenst is ten einde de effectiviteit van grondbeleid te vergroten. Daarbij is aandachtspunt hoe het grondbeleid kan bijdragen aan versnelling van de woningbouw, aan voldoende sociale huur en betaalbare koop en aan het terugdringen van publieke tekorten bij gebiedsontwikkeling.

De gemeenten zetten zich in en worden in staat gesteld om het bestaande instrumentarium ter voorkoming van vertraging van woningbouwplannen optimaal in te zetten. Een overzicht van de instrumenten is te vinden in de Handreiking Vertraging Voorkomen met Grondbeleid.

#### 4.9

Om provincies, gemeenten en corporaties te ondersteunen bij het realiseren van versnelling van de nieuwbouw van sociale woningen, kunnen de expertteams, de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties en de Taskforce versnellen tijdelijke huisvesting worden ingezet. Het rijk zorgt er voor dat de expertteams laagdrempelig toegankelijk zijn voor de provincies, gemeenten en corporaties.

### Regio specifieke afspraken

Niet van toepassing.

## 5. Agenda voor 2023 en verder

Partijen onderkennen dat op een aantal thema's nader onderzoek nodig is, om te komen tot een goede analyse van de opgave en een goede verdeling binnen Fryslân en binnen de regio's. Partijen zullen in gezamenlijkheid de hierna genoemde onderzoeken prioriteren en afspraken maken over de rolverdeling tussen partijen en andere betrokkenen.

### Wonen en zorg

In lijn met het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' stellen alle gemeenten in een woondeal-regio in 2023 lokaal een integrale woonzorgvisie op. Rijk en provincie stellen de gemeenten in staat een analyse van zowel de woon-, de zorg- als ondersteuningsbehoefte van de aandachtsgroepen in de eigen gemeente te maken. Op regionaal niveau vindt de afstemming over de woonopgave plaats. Voor de invulling van de bouwopgave die voortvloeit uit de woonbehoefte van ouderen met een Wlz-indicatie worden het Zorgkantoor en de zorg-aanbieders betrokken. De woonzorgvisies binnen een regio vormen dus een invulling van de regionale afspraken over de verdeling van woningen, mensen uit diverse aandachtsgroepen en middelen.

### 5.1

Na het opstellen van de woonzorgvisies vindt een eventuele herijking plaats van de afspraken die in de woondeal gemaakt zijn m.b.t. de huisvesting van aandachtsgroepen, en wonen en zorg voor ouderen. De uitkomsten van de woonbehoefte uit de woonzorgvisies zullen leidend zijn.

### 5.2

De provincie vervult een coördinerende rol in het afstemmingsproces en ziet erop toe dat de woonzorgvisies van de gemeenten congruent zijn met de afspraken gemaakt in deze woondeal.

### Woningbouw voor ouderen

Door de vergrijzing is er een toenemende behoefte aan woningen voor ouderen. Volgens het beleidsprogramma 'Wonen en zorg voor ouderen' gaat het om een behoefte aan 250.000 woningen. Het betreft 170.000 nultredenwoningen<sup>3</sup> en 80.000 geclusterde woonvormen<sup>4</sup> die ook geschikt zijn voor ouderen. Volgens het Rijk is de opgave voor de provincie Fryslân het realiseren van 2900 nultredenwoningen en 1400 geclusterde woningen.

Van de woningen die geschikt zijn voor ouderen is er een landelijke opgave voor ca. 40.000 woningen met verpleegzorg op basis van scheiden wonen en zorg (VPT). Dit aantal is onderdeel van de landelijke 900.000 te bouwen woningen. Volgens opgave van het Rijk is de opgave in de provincie Fryslân het realiseren van 1800 woningen met verpleegzorg.

<sup>3</sup> Nultredenwoningen zijn woningen waarbij je niet hoeft trap te lopen, zowel binnen het huis als om naar binnen te komen. Vaak betreffen het gelijkvloerse woningen/appartementen in de buurt van voorzieningen.

<sup>4</sup> Geclusterde woonvormen, vaak met ontmoetingsruimtes, zijn onder andere hofjeswoningen (zoals de Knarrenhof), serviceflats en seniorenflats. Geclusterde woonvormen voorzien niet alleen in prettige huisvesting, maar verminderen ook eenzaamheid doordat ze het aangaan van sociale contacten vergemakkelijken. Woningen in geclusterde woonvormen zijn nultredenwoningen en bij voorkeur rollator toe- en doorgankelijk.

### 5.3

In Fryslân wordt namens de provincie, de gemeenten, het zorgkantoor en de corporaties nader onderzoek gedaan door DataFryslân naar aantallen, verdeling tussen gemeenten en locaties. De uitkomsten worden in het eerste kwartaal van 2023 verwacht. Daarna worden nadere afspraken gemaakt. Hier worden ook de huurdersorganisaties, ouderenorganisaties en cliëntenorganisaties en adviesraden bij betrokken. Als de uitkomsten hier aanleiding toe geven, worden de afspraken in deze regionale woondeal herijkt.

### 5.4

Het Rijk stelt de woningcorporaties in brede zin in staat om te voorzien in deze specifieke woningbehoefte. Naast voldoende ruimte voor investeringen in geschikte woningen en bijbehorende algemene ruimten krijgen woningcorporaties ook ruimte voor maatwerk in hun toewijzingsbeleid en het investeren in woningen voor ouderen met hogere inkomens of investeringen in niet-DAEB bezit dat voorziet in een volkshuisvestelijk belang.

### Herstructurering en transformatie

In het 'Nationaal programma leefbaarheid en veiligheid' is aangekondigd dat er naast afspraken over woningbouw, ook afspraken over herstructurering worden gemaakt. Het betreft zowel woningen van corporaties als woningen in particulier bezit.

### 5.5

De provincie voert samen met de gemeenten en corporaties in 2023 een onderzoek uit, waarbij in kaart wordt gebracht waar een herstructureringsopgave wordt verwacht en welke investeringen hierbij worden verwacht. De partijen in deze woondeal spannen zich in om deze opgave in beeld te brengen en bespreken deze minimaal eens per jaar.

### 5.6

Voor de aanpak van de herstructurering in particulier en gemengd bezit spannen provincie en Rijk zich in om tot een Fries Herstructureringsfonds te komen. Middelen uit dit fonds kunnen worden ingezet voor de vervanging van particuliere woningen. Hierbij is aandacht voor sociale veiligheid, gezondheid, klimaatadaptief en biodiversiteit. Het Rijk spant zich er daarnaast voor in dat ondersteuningsmiddelen, zoals het Volkshuisvestingsfonds, ook beschikbaar zijn voor de kleinere projecten, zoals in de kleinere kernen.

Met het transformeren van bestaand vastgoed (winkelleegstand/kantoren etc.) worden extra woningen gecreëerd. Daarnaast kan het bijdragen aan de vitaliteit van steden, dorpen en gebieden. Daarom wordt landelijk gestreefd naar de realisatie van 15.000 woningen door middel van transformatie per jaar.

### 5.7

Provincie en de gemeenten in de regio Zuidwest Friesland onderzoeken wat de mogelijkheden zijn (locaties en doelgroepen) voor het realiseren van extra woningen door het transformeren van bestaand vastgoed. Het Rijk onderzoekt hoe transformatie kan worden versneld. Hierbij worden instrumenten als leegstandsbelasting en versneld afboeken bij waardevermindering in acht genomen. De partijen maken zo snel mogelijk, rekening houdend met de regionale prioriteiten in de woningbouwopgave, afspraken over de bijdrage van transformatie aan de woningbouwopgave in Fryslân.

## Vakantieparken

In Nederland bevinden zich bijna 4000 vakantieparken, hieronder bevinden zich een grote variëteit, zoals campings, stacaravanparken en bungalowparken. Een groot aantal van deze parken vervult een belangrijke recreatieve en economische rol. Voor een deel van deze parken geldt dat zij door veroudering deze rol minder of niet meer kunnen vervullen. Eén van de toekomstscenario's is het eventueel tijdelijk bestemmen van vakantieparken voor tijdelijk wonen.

### 5.8

De provincie en de gemeente brengen samen in kaart hoeveel parken er zijn en hoeveel parken daarvan niet vitaal zijn. Op deze wijze kan gewerkt worden aan een vervolgaanpak voor de niet-vitale parken, waar transformatie naar wonen onderdeel van kan zijn. De partijen maken zo snel mogelijk, rekening houdend met de regionale prioriteiten in de woningbouwopgave, afspraken over de bijdrage van vakantieparken aan de woningbouwopgave in Fryslân.

## Duurzame en toekomstbestendige bouw

### 5.9

Fryslân kent een dubbele opgave. Naast de nieuwbouwopgave is er ook een opgave in de bestaande woningvoorraad. Woningen moeten worden verduurzaamd en in sommige gebieden zal bij een afnemende vraag naar woningen een deel van het aanbod niet meer aantrekkelijk zijn. Voor een deel kan dit worden ondervangen door een het nu toevoegen van toekomstbestendige nieuwbouw. Een deel van de bestaande woningvoorraad, zowel particulier bezit als corporatiebezit, moet worden verduurzaamd. Hiervoor is het nodig dat zowel woningcorporaties als eigenwoningbezitters voldoende middelen hebben om verouderde woningen te verduurzamen. De provincie en de gemeenten hebben de wens te kunnen gaan werken met een Fries verduurzamingsfonds als alternatief voor het Volkshuisvestingsfonds.

### 5.10

Het versneld bouwen van voldoende duurzame en betaalbare woningen vraagt – versterkt door de beperkte capaciteit in de bouwsector en de stikstofproblematiek – om vormen van innovatie,

standaardisatie en industrialisatie zodat de gewenste bouwproductie slimmer kan worden gerealiseerd. Daarbij is aandacht voor zowel duurzaamheidsprestaties in gebruik (energie) als duurzaamheidsprestaties in de realisatie (milieu-impact & stikstof) en het verlagen van de milieu-impact van groot belang. Het Rijk zet zich maximaal in om deze transitie mogelijk te maken.

## Ruimtelijke ordeningsaspecten

Het realiseren van de in deze woondeal opgenomen woningen moet samengaan met verschillende andere grote ruimtelijke opgaven als klimaat, landbouw, natuur en energie. Met het programma NOVEX wordt deze brede ruimtelijke indeling in de eerste helft van 2023 opgepakt.

### 5.11

De woningbouwaantallen die bestuurlijk afgesproken zijn in oktober 2022, en regionaal zijn uitgewerkt en afgesproken in deze woondeal, zijn het uitgangspunt. Als op basis van andere ruimtelijke opgaven zoals NOVEX blijkt dat projecten niet passen, dan heeft dit invloed op de aantallen.



### 5.12

Voor bouwplannen op locaties die op dit moment al in een vergevorderd stadium van ontwikkeling zijn en waarvoor geldt dat heroverweging vanuit water en bodem tot onevenredige vertraging zou leiden, wordt het richtinggevend kader water en bodem sturend niet toegepast. Deze plannen blijven onveranderd.

### 5.13

Voor alle andere ontwikkellocaties wordt het richtinggevend kader zoveel mogelijk toegepast, waarbij de locatiekeuze wordt geëvalueerd en lokale afwegingen en keuzes worden gemaakt voor inrichting van de locatie en de bouwwijze voor nieuwe bebouwing.

### 5.14

Knelpunten als gevolg van de uitwerking van het startpakket NOVEX, worden geagendeerd op de regionale woondealtafels en versnellingstafels. Desgewenst kunnen knelpunten aan de orde worden gesteld bij de landelijke versnellingstafel.

### Regio specifieke afspraken

Niet van toepassing



## 6. Samenwerking en sturing

Met de woondeal wordt de basis gelegd voor een langjarige (t/m 2030) samenwerking tussen Rijk, provincie en gemeenten. Dit partnerschap is van groot belang om uitvoering te geven aan versnelling van de woonopgave. We maken daarom – naast de afspraken over de woningbouwopgave – ook afspraken over onderstaande elementen, de governance:

- A. Monitoring
- B. Overlegstructuur en bewaking voortgang

### A. Monitoring

#### 6.1

De gemeenten en de provincie spreken af tweemaal per jaar gezamenlijk de woningbouwproductie te monitoren conform de landelijke harmonisatieafspraken tussen IPO, VNG en BZK. De provincie faciliteert en bekostigt het monitoringssysteem. Het monitoringssysteem moet wel aansluiten op de gemeentelijke behoefte.

#### 6.2

De gemeenten zetten hun data in de gezamenlijke Friese Planmonitor. De gemeenten blijven bronhouder en eigenaar van de data.

#### 6.3

Doel is door intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering. Hierdoor signaleren partijen vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw stukt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stukt, stellen de partijen gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (fact finding). Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Uitgangspunt is: "los het op, of schaal het op".

### B. Overlegstructuur en bewaking voortgang

#### 6.4

Bestuurlijk vindt er één keer per half jaar in de regio afstemming plaats tussen de gemeenten en de provincie over onder andere de samenwerking tussen partijen en de afspraken in deze woondeal.

#### 6.5

Ambtelijk vindt er één keer per half jaar in de regio afstemming plaats tussen de gemeenten en de provincie over onder andere de samenwerking tussen partijen en de afspraken in deze woondeal. Dit overleg vindt plaats onder regie van de provincie voorafgaand aan het bestuurlijke afstemmingsoverleg zoals benoemd in het voorgaande lid.

#### 6.6

Ambtelijk vindt er minimaal één keer per half jaar tussen de gemeenten en de provincie afstemming plaats over onder andere de stand van zaken en voortgang van de realisatie van de woningbouwplannen.

### 6.7

Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van de regionale woondeal vindt er regulier ambtelijk overleg plaats tussen accounthouders van het Ministerie van BZK, de gemeenten en de provincie. Partijen maken afspraken over de frequentie van dit overleg en op welke wijze partijen hierbij worden vertegenwoordigd.

### 6.8

Een overleg tussen de directeur Woningbouw en directeuren en/of opgavemanagers van provincie vindt vier keer per jaar plaats. Afgevaardigden uit de woondealregio's kunnen aansluiten aan bij dit provinciale overleg.

### 6.9

Er vindt twee keer per jaar een bestuurlijk overleg plaats tussen de minister voor VRO en een afvaardiging van het college van GS. Bestuurlijke afgevaardigden vanuit de woondealregio's kunnen hierbij aansluiten.

### 6.10

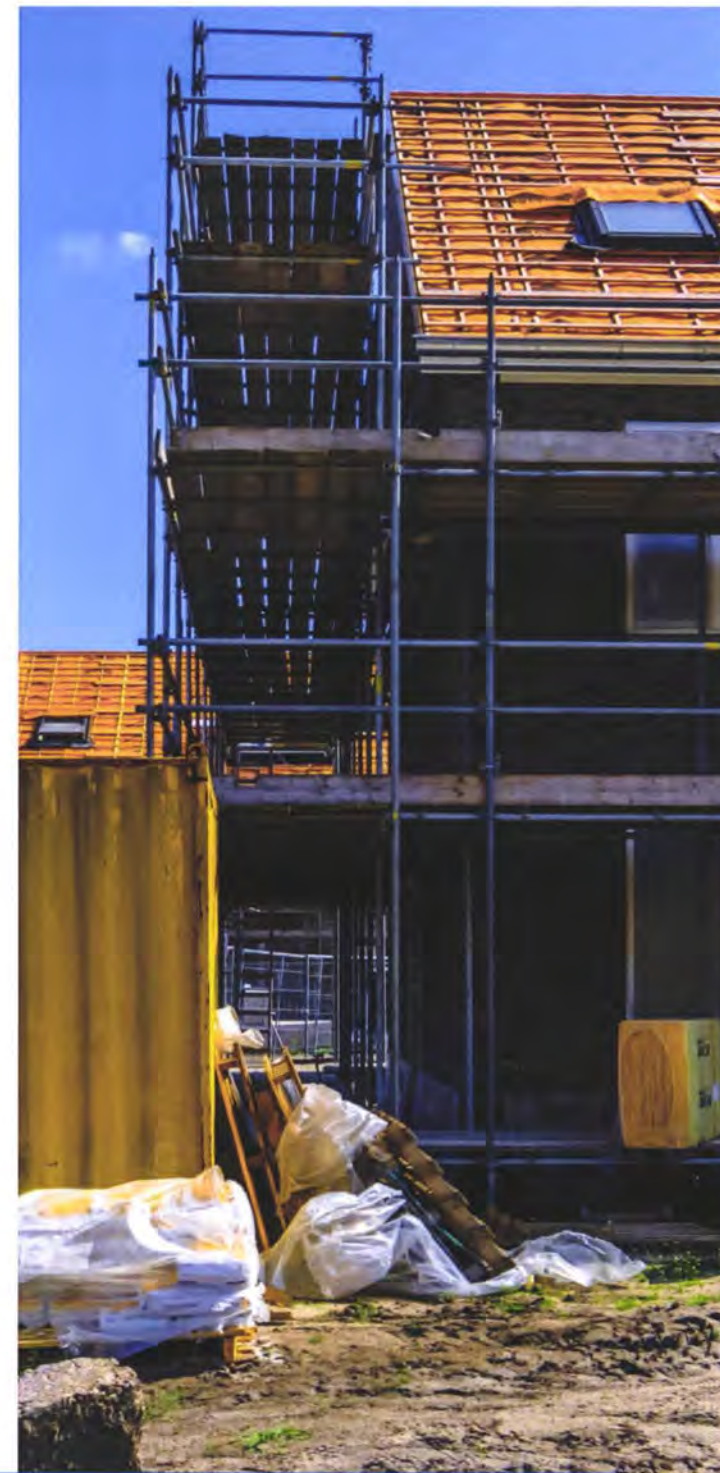
De afspraken in de regionale woondeals worden jaarlijks geëvalueerd en waar nodig herijkt. De looptijd van deze woondeal is tot en met eind 2030 of totdat deze afspraken zijn herijkt.

### 6.11

Als zich tussentijds omstandigheden voordoen, die wezenlijke gevolgen hebben voor de uitvoering van deze regionale woondeal, treden de betrokken partijen met elkaar in overleg over de vraag of deze omstandigheden nopen tot tussentijdse wijziging van de regionale woondeal.

### 6.12

Wijzigingen van deze regionale woondeal worden slechts van kracht als deze schriftelijk zijn vastgelegd door partijen.



## 7. Randvoorwaarden en ondersteuning

Realisatie van de woningbouwopgave is complex, met invloed en afhankelijkheid van veel direct en indirect betrokken (markt)partijen en externe factoren waaronder prijsontwikkelingen, de beschikbaarheid van locaties en bouwmaterialen en bouw personeel, energie en tijdige beschikbaarheid van energie-infrastructuur, voldoende (ambtelijke) capaciteit, investeringscapaciteit van woningcorporaties, medewerking van zittende huurders in geval sloop/nieuwbouw door woningcorporaties, milieuvraagstukken, bodemdalingen, waterproblematiek, economische ontwikkelingen, de aanpak van stikstofproblemen, de invoering van de Omgevingswet, ontwikkeling van de rente, voldoende vraag uit de markt en het gebruik van de schaarse ruimte voor andere maatschappelijke doelen.

### 7.1

De partijen erkennen dat het volledig realiseren van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave zoals beschreven in paragraaf 1.2 alleen mogelijk is wanneer aan de randvoorwaarden tegemoet wordt gekomen. De minister voor VRO spant zich als stelselverantwoordelijke in om tegemoet te komen aan deze randvoorwaarden.

- a) De Friese Aanpak: gemeenten zijn de lokale regisseurs op het gebied van woningbouw en gelijkwaardig partners in het proces van het maken van regionale woondeals. We hanteren hierbij de uitgangspunten van De Friese aanpak.
- b) Financiële ondersteuning bij onrendabele woningbouwprojecten – ook bij kleinschalige projecten die passen bij aard en schaal van Fryslân en de dynamiek van projecten op het platteland.
- c) Perspectief op middelen voor de aanpak van de bestaande woningvoorraad – zowel verduurzaming als herstructurering, waar er ook kansen voor projecten in plattelandsgemeenten en kleinere gemeenten.
- d) Voldoende structurele financiële middelen voor gemeenten en provincie om capaciteit en expertise op regionaal en lokaal niveau te organiseren om deze woondeal en aanverwante wetgeving uit te kunnen voeren.
- e) Oplossen knelpunt energiecongestie: gerealiseerde woningen en bijbehorende voorzieningen moeten wel tijdig kunnen worden aangesloten op het elektriciteitsnetwerk.
- f) Onzekerheid omtrent goede en betrouwbare invoering Omgevingswet moet worden weggenomen.
- g) Onzekerheid omtrent aanpak stikstofproblematiek moet worden weggenomen.
- h) Andere ruimtelijke pakketten zoals genoemd in NOVEX moeten voldoende ruimte bieden voor woningbouw.
- i) Voldoende aandacht voor de specifieke situatie op de Waddeneilanden en het hanteren van de Waddentoets.
- j) Voldoende financiële ruimte voor de Friese woningcorporaties op basis van een actueel onderzoek Opgaven en Middelen Woningcorporaties.

Voor de locaties opgenomen in deze woondeal worden de belangrijkste kritische succesfactoren en hun effecten geïdentificeerd. Daarnaast wordt een analyse gemaakt van de kritische succesfactoren voor de kleinere projecten in de plattelandskernen. Een schematisch overzicht hiervan is weergegeven in bijlage 3. Deze bijlage met de daarin genoemde kritische succesfactoren<sup>5</sup> zullen periodiek besproken worden in de reguliere woondeal-overleggen om de voortgang te monitoren. Dit geldt ook indien nieuwe belemmeringen voor de woningbouw zich opwerpen.

## 7.2

Kritische succesfactoren dienen aangepakt te worden om de realisatie van de woningbouwopgave mogelijk te maken. Hierbij is inzet vanuit het Rijk nodig om provincie en gemeenten in staat te stellen deze opgaven te realiseren. In hoofdstuk 2 wordt aangegeven op welke wijze Rijk de provincie en gemeenten ondersteunt in de realisatie van de regionale woningbouwopgave. In bijlage 4 staat de generieke ondersteuning benoemd.

<sup>5</sup> Kritische succesfactoren zijn factoren die invloed hebben op realisatie van de woningbouw, dit kan zowel op landelijke schaal als regio-specifiek zijn.



## Tekenblad

5.1.2.e

5.1.2.e

H. de Jonge  
Minister voor VRO

5.1.2.e

M. Rietman  
Wethouder gemeente Súdwest-Fryslân

5.1.2.e

K. Fokkinga  
Gedeputeerde provincie Fryslân

C. van Hes  
Wethouder gemeente De Fryske Marren

# Bijlage 1: Proces totstandkoming Regionale Woondeals

## Van woningmarkt naar volkshuisvesting

In het regeerakkoord 'Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst' maakte in januari 2022 het Rijk belangrijke keuzes op het gebied van wonen. Meer woningen, versnelling van de realisatie, betaalbaar, in leefbare wijken. In de Nationale Woon- en Bouwagenda en in de daarbij behorende programma's werd vastgelegd hoe de nationale doelen bereikt zullen moeten worden. Rijk, provincies en gemeenten moeten de regie nemen. Daarbij zullen zij intensief moeten samenwerken met andere partijen. De provincies als middenbestuur hebben hierin van het Rijk een grotere rol gekregen. De rol van de provincie Fryslân was vooral gericht op een goede verdeling van de woningbouwaantallen en een goede ruimtelijke inpassing. Die rol wordt uitgebreid met het maken van afspraken over betaalbaarheid, voldoende woningen voor ouderen en voldoende woningen door woningcorporaties. Deze afspraken vallen binnen de Friese context: Dat betekent: in samenwerking met gemeenten en het versterken van de samenwerking met andere partijen zoals woningcorporaties, marktpartijen en huurdersorganisaties. Vanuit het thema wonen wordt ook de verbinding gezocht op thema's zoals energievoorziening en Klimaatbestendig Fryslân.

## Het proces om te komen tot een langjarige samenwerking

Het proces in de periode van maart 2022 tot en met maart 2023 kan in drie fasen worden opgedeeld, waarbij telkens aan het eind werd gerapporteerd aan de minister voor VRO.

1. Indicatief aanbod Fryslân (april 2022-mei 2022)
2. De reality-check, resulterend provinciale woningbouwafspraken (juni 2022-september 2022)
3. Doorvertalen van de provinciale woningbouwafspraken naar regionale woondeals (oktober 2022-maart 2023)

Bij deze fasen waren vooral het Rijk, provincie en gemeenten betrokken. De corporaties en de marktpartijen zijn telkens geïnformeerd over de processtappen.

### 1. Indicatief aanbod Fryslân

Het indicatieve aanbod is tot stand gekomen door een inventarisatie onder de Friese gemeenten. Per gemeente is gevraagd om aan te geven voor hoeveel woningen zij plannen hebben. Ook is geïnventariseerd hoeveel woningen betaalbaar

waren volgens de normen van het Rijk en hoeveel woningen hiervan door woningcorporaties zouden kunnen worden gerealiseerd. Op 31 mei 2022 is dit 'Indicatief aanbod' verstuurd aan de minister voor VRO.

Partijen zijn op de volgende manier betrokken bij de totstandkoming van dit Indicatief aanbod Fryslân:

- Gemeenten: ambtelijke startbijeenkomst - 21 april 2022
- Woningcorporaties ambtelijke informatiebijeenkomst - 25 april 2022
- Gemeenten ambtelijke bijeenkomsten in regionaal verband - 9 mei 2022 tot en met 12 mei 2022
- Bespreken indicatief aanbod in Wenjen Oerlis - 19 mei 2022; de woningcorporaties en De Bewonersraad hebben schriftelijk gereageerd op de tekst van het indicatief aanbod; die reactie is verwerkt in de brief aan de minister.

## 2. Reality-check en provinciale woningbouwafspraken

Door adviesbureau Companen zijn samen met gemeenten en woningcorporaties in de periode juni tot en met augustus 2022 gesprekken gevoerd over de door de gemeente aangeleverde planlijsten. De planlijsten en die 'reality-check' zijn vertaald naar provinciale woningbouwafspraken. De uitkomsten van dit proces zijn op 13 september 2022 verstuurd aan de minister.

Partijen zijn op de volgende manier betrokken bij het proces van de reality-check:

- Ambtelijke start met gemeenten van het proces van reality-check - 1 juni 2022
- Informatiebijeenkomsten voor leden Bouwend Nederland Fryslân - 22 juni 2022
- Ambtelijke afstemming over inrichting proces met kopgroep gemeenten en Companen op 22 juni 2022
- Informatiebijeenkomst voor woningcorporaties over reality-check - 29 juni 2022
- Informeren woningcorporaties over aanpak reality-check - 5 juli 2022
- Ambtelijk informeren over aanpak reality-check Wetterskip - 8 juli 2022
- Informatiebijeenkomst voor wethouders Friese gemeenten over provinciale woningbouwafspraken - 14 juli 2022
- Verdiepende ambtelijke gesprekken per gemeente door Companen samen met de provincie over de woningbouwplannen; indien gewenst werden ook corporaties uitgenodigd voor de gesprekken; met enkele corporaties is individueel het gesprek gevoerd - van 18 juli tot en met 25 juli en op 15 augustus 2022.
- Bijpraten huurdersorganisaties over het proces van de reality-check - 21 juli 2022
- Ambtelijke terugkoppeling voorlopige uitkomsten reality-check en vervolgstappen voor gemeenten en woningcorporaties - 30 augustus 2022
- Bespreken uitkomsten reality-check in Wenjen Oerlis op 5 september 2022. Input uit het overleg is verwerkt in de rapportage van Companen en de brief aan de minister voor VRO van 13 september 2022.
- Bespreken uitkomsten reality-check met marktpartijen (bouwers en ontwikkelaars) op 5 september 2022. Input uit dit gesprek is verwerkt in het rapport van Companen en de brief aan de minister voor VRO van 13 september 2022.

## 3. Van provinciale woningbouwafspraken naar regionale woondeals

Zoals afgesproken in de provinciale woningbouwafspraken die op 13 oktober 2022 zijn getekend is aansluitend gestart met het doorvertalen van die woningbouwafspraken naar regionale woondeals. Er is gestart met het onderscheiden van de stappen die moesten worden gezet. De gemeenten zijn intensief bij deze fase betrokken. Er is tijd gestoken in het elkaar beter leren kennen en het zoeken naar oplossingen voor de knelpunten in de samenwerking tussen provincie en gemeenten. Daarnaast is geïnventariseerd welke informatie aanvullend nodig is voor de doorvertaling van de regionale woondeals naar woonprogramma's, woonzorgvisies en/of volkshuisvestelijke programma's. Corporaties, huurdersorganisaties en marktpartijen zijn meegenomen in de processtappen en op hoofdlijnen met de inhoud van de regionale woondeals. Er is met een compact schrijfteam, gevormd vanuit gemeenten, provincie en BZK, gewerkt aan de inhoud van de regionale woondeals. De woondeals zijn op 20 april 2023 getekend door de minister voor VRO, de wethouders van de Friese gemeenten en de gedeputeerde van de provincie Fryslân.



Tijdens deze fase zijn de volgende gesprekken gevoerd:

- Overleg met Woonbond over rol van huurdersorganisaties in het vervolgproces - 8 september 2022
- Bespreken uitkomsten reality-check met vertegenwoordigers Woonbond Fryslân – 23 september 2022
- Bespreken uitkomsten reality-check en proces regionale woondeals in overleg Vereniging Friese Gemeenten commissie Ruimte en Wonen - 28 september 2022
- Informerend gesprek met Liander over proces van regionale woondeals en energiecongestie - 27 oktober 2022
- Informeren partijen Wenjen Oerlis over plan van aanpak regionale woondeals - 4 november 2022
- Ambtelijk informeren Wetterskip over voortgang regionale woondeals - 15 november 2022
- Vereniging Friese Gemeenten commissie Ruimte en Wonen informeren over voortgang proces (samen met BZK) – 7 december 2022
- Informeren partijen over het proces in het Wenjen Oerlis - 12 januari 2023
- Afstemming over betrokkenheid Bouwend Nederland - 16 januari 2022
- Afstemming met NEPROM over aanpak en

voortgang regionale woondeals – 18 januari 2023

- Informeren Friese woningcorporaties en huurdersorganisaties over de voortgang van de regionale woondeals - 23 januari 2023
- Delen teksten regionale woondeals met de Vereniging van Friese Woningcorporaties met aanbod voor gesprek - 20 maart 2023
- Informeren Friese huurdersorganisaties over voortgang woondeals en hoofdlijnen inhoud; delen van de teksten van de regionale woondeals - 21 maart 2023
- Ambtelijk Vereniging voor Friese Woningcorporaties toelichting op de woondeals - 22 maart 2023
- Delen teksten woondeals met Bouwend Nederland en WoonFriesland, met mogelijkheid voor geven van reactie – 23 maart 2023

### Bestuurlijke overleggen tijdens het proces van de regionale woondeals

**Wenjen Oerlis:** is een bestuurlijk overleg over wonen in Fryslân, georganiseerd door de provincie. Deelnemers zijn vertegenwoordigers van de woningcorporaties, gemeenten, huurdersorganisaties, Bouwend Nederland, NVM en het ministerie van Binnenlandse Zaken. Het doel is om

elkaar te informeren en te inspireren. Tijdens het proces tot het komen van de regionale woondeals zijn de deelnemers stap voor stap meegenomen.

**VFG commissie Ruimte en Wonen:** dit overleg wordt georganiseerd door de Vereniging van Friese Gemeenten. De wethouders Ruimte en Wonen sluiten hier bij aan. De gedeputeerde is als toehoorder aanwezig. Ten tijde van het proces van de regionale woondeals is een aantal keren een toelichting gegeven over de inhoud.

**Bestuurlijke overleggen tussen regio's en provincie:** tijdens het proces van de regionale woondeals heeft per regio minstens een keer een bestuurlijk overleg tussen de wethouders in de regio en de gedeputeerde plaatsgevonden. Op 23 januari heeft een bestuurlijk overleg tussen minister De Jonge (VRO), gedeputeerde Fokkinga en de wethouders wonen van de Friese gemeenten plaatsgevonden.

**Tripartite overleg prestatieafspraken:** de gemeenten maken prestatieafspraken over de volkshuisvestelijke opgave met de woningcorporaties en de huurdersorganisaties. Afspraken over specifieke locaties en projecten waar een bijdrage van de corporaties wordt verwacht worden in dit overleg gemaakt.

**Taskforce Wonen en zorg Fryslân:** een vertegenwoordiging van zorgpartijen, zorgkantoor, woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeenten vormen de ambassadeurs van de Taskforce Wonen en zorg in Fryslân. De provincie is ambtelijk vertegenwoordigd. Op 13 februari 2023 hebben de vertegenwoordigers van de betrokken organisaties de Uitgangspuntennotitie Wonen en zorg ondertekend.

**Regionale bijeenkomsten met gemeenten en woningcorporaties:** aanvullend heeft een aantal gemeenten in regionaal verband bijeenkomsten met de woningcorporaties en de huurdersorganisaties georganiseerd en daarin de regionale woondeals besproken.

In de regio Zuidwest Friesland zijn onderstaande woningcorporaties en huurdersorganisaties actief.

**Corporaties:**

- Accolade
- Elkien
- WoonFriesland
- Dynhus
- Woonzorg Nederland

**Huurdersorganisaties:**

- Huurdersvereniging Sneek
- Nieuw Elan
- De Bewonersraad
- Huurdersvereniging Zuidwest-Friesland
- Huurdersvereniging Haskerland
- Huurdersvereniging Lemsterland



## Bijlage 2: Woningbouwafspraken per regio

Tabel 1: Regionale aandeel in de provinciale opgave:

Aantallen Regio Zuidwest Friesland										
Jaartal	Totaal geïnventariseerde plan-capaciteit	Realiseerbaar bruto nieuwbouw	Realiseerbare netto toevoeging	Aantal woningen in harde <sup>6</sup> plan-capaciteit	Betaalbaarheid <sup>7</sup>			Aantal woningen door woningcorporaties		
					Sociale huurwoningen <sup>8</sup>	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koopwoningen onder de €355.000	Sociale huurwoningen	Midden huurwoningen	
2022	280	265	PM	260	40	10	40	40	PM	
2023	480	275	PM	390	50	10	170	50	PM	
2024	520	440	PM	130	110	0	80	110	PM	
2025	920	560	PM	200	150	10	80	210	PM	
2026	570	370	PM	220	40	0	20	120	PM	
2027	490	370	PM	140	70	10	20	150	PM	
2028	610	370	PM	60	30	60	10	90	PM	
2029	420	245	PM	60	30	60	10	90	PM	
2030	440	235	PM	60	40	70	40	90	PM	
<b>Totaal</b>	<b>4730</b>	<b>3130</b>		<b>1520</b>	<b>560</b>	<b>230</b>	<b>470</b>	<b>950</b>		

*Disclaimer:* De cijfers van tabel 1 zijn gebaseerd op informatie over plannen die nu bekend zijn. De aantallen in deze tabel zijn een momentopname. Door het toevoegen van nieuwe plannen en het afvallen van eerdere plannen, het maken van nieuwe afspraken en het werken aan bestemmingsplannen zullen de cijfers telkens fluctueren. We hanteren daarvoor als peildatum 1 januari 2023. De aantallen zijn afgerond op tientallen om schijnzekerheid te voorkomen. Jaarlijks worden de cijfers geëvalueerd en waar nodig herijkt. Er kunnen aan deze tabel geen rechten worden ontleend.

<sup>6</sup> Harde plannen zijn: Onherroepelijk bestemmingsplan of inpassingsplan, Onherroepelijk bestemmingsplan met uitwerkingsplicht, Vastgesteld bestemmingsplan of inpassingsplan, Vastgesteld bestemmingsplan met uitwerkingsplicht.

<sup>7</sup> Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van €1000 per maand en koopwoningen onder de €355.000. Gemeenten en provincie zullen nader onderzoek doen om in kaart te brengen wat betaalbaar is voor de inwoners van Fryslân en voor specifieke doelgroepen.

<sup>8</sup> Aantal van de bruto nieuwbouw.

In tabel 2 staat aangegeven wat dit betekent per gemeente (op totale aantallen, niet uitgesplitst naar soort).

Tabel 2: Woonopgave per gemeente

Gemeente De Fryske Marren zet zich in voor de realisatie van	1150 woningen
Gemeente Súdwest-Fryslân zet zich in voor de realisatie van	1980 woningen
<b>Totale opgave regio</b>	<b>3130 woningen</b>

## Bijlage 3: Sleutelprojecten (inclusief kleinschalige projecten)<sup>9</sup> en kritische succesfactoren

### Gemeente De Fryske Marren:

- Wyldehoarne fase 4
- Noordelijke Afronding
- Tramdijk Oost fase 3

### Gemeente Súdwest-Fryslân:

- Workum-Zuid, 120 woningen waarvan 64 sociale huur, 31 betaalbare koop en 25 dure koop,
- Woudsend It Skar, 45 woningen waarvan 17 sociale huur/ koop, 16 betaalbare koop en 12 dure koop,

- Scharnegoutum-Noord, 20 woningen waarvan 9 sociale huur/ koop, 6 betaalbare koop en 5 dure koop,
- Boazum, 13 woningen waarvan 7 sociale huur/ koop, 2 betaalbare koop en 4 dure koop,
- Sneek-Harinxamaland, 230 woningen waarvan 75 sociale huur/ koop, 75 betaalbare koop en 155 dure koop,
- Bolsward-Oost, 200 woningen waarvan 104 sociale huur/koop, 54 betaalbare koop en 42 dure koop.

Genoemde sleutelprojecten voor de gemeente Súdwest-Fryslân vormen tesamen het project “Woonregio Súdwest-Fryslân “ waarvoor een WBI aanvraag voor de 6e tranche is gedaan.

<sup>9</sup> 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.

## Bijlage 4: Generieke ondersteuning woningbouw

### Het Rijk ondersteunt door:

- Het verstrekken van financiële middelen via diverse regelingen en subsidies waar de regio aanspraak op kan maken. Het gaat hierbij om middelen die generiek beschikbaar zijn, ook andere regio's kunnen hier aanspraak op maken. Het Rijk informeert via de woondealtafel over nieuwe regelingen en subsidiemogelijkheden. Ook dient het Rijk als vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden omtrent de aanvraag van financiële middelen.
  - Procesgeld woondeals
  - Woningbouwimpuls
  - Regeling flexpools
  - Regeling huisvesting aandachtsgroepen
  - Volkshuisvestingsfonds
  - Transformatie faciliteit
  - Tijdelijke huisvesting
  - PM mogelijke ondersteuning verpleegzorgplekken

- Het verstrekken van kennis en expertise wanneer projecten vastlopen. Het kan hierbij zowel gaan om concrete- als generieke vragen.
  - Inzet expertteams (Expertteam Woningbouw)
  - Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties
  - Taskforce versnelling tijdelijke huisvesting
  - Landelijke versnellingstafels
- Wet- en regelgeving voor de realisatie van de woningbouwopgave. Voor versterking van dit instrumentarium wordt het wetsvoorstel versterken regio op de volkshuisvesting voorbereid. Datum, tijdspad, welke specifieke maatregelen worden voorzien.
- BZK coördineert de opgave die samenhangen met woningbouw en fungeert als eerste aanspreekpunt richting andere departementen. De Minister voor VRO zet zich maximaal in om samen met de verantwoordelijke collega-ministers kritische succesfactoren als stikstof, geluid en de aansluiting op nutsvoorzieningen aan te pakken

### De provincie ondersteunt door:

- Cofinanciering regeling Flexpool
  - uitvoeren van de knelpuntenanalyse
  - middelen kunnen ook worden ingezet voor (gezamenlijke) woonzorgvisie
- Regeling herbestemming 2023 (in voorbereiding)
- Regeling herbestemming tijdelijke woningen 2023 (in voorbereiding)
- Onderzoek naar toekomstbestendigheid bestaande woningvoorraad

## Bijlage 5: Definities

### Betaalbaarheid

Vooralsnog hanteren we de volgende definities onder betaalbaar:

- sociale huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens
- huurwoningen vanaf de liberalisatiegrens tot een huur behorende bij maximaal 187 WWS punten (€ 1000 prijspeil 2022)
- koopwoningen tot €355.000 (NHG grens 2022)

Gemeenten en provincie zullen nader onderzoek doen om in kaart te brengen wat betaalbaar is voor de inwoners van Fryslân en voor specifieke doelgroepen.

**Nultredenwoningen** zijn waarbij je niet hoeft trap te lopen, zowel binnen het huis als om naar binnen te komen. Vaak betreffen het gelijkvloerse woningen/ appartementen in de buurt van voorzieningen.

**Geclusterde woonvormen**, vaak met ontmoetingsruimtes, zijn onder andere hofjeswoningen (zoals de Knarrenhof), serviceflats en seniorenflats. Geclusterde woonvormen voorzien niet alleen in prettige huisvesting, maar verminderen ook eenzaamheid doordat ze het aangaan van sociale contacten vergemakkelijken. Woningen in geclusterde woonvormen zijn nultredenwoningen en bij voorkeur rollator- en doorgankelijk.

### Zachte plannen zijn:

- Onherroepelijk bestemmingsplan met wijzigingsbevoegdheid
- Vastgesteld bestemmingsplan met wijzigingsbevoegdheid
- Bestemmingsplan of inpassingsplan in voorbereiding
- Potentieel: Visie
- Potentieel: Idee (zonder beginselbereidheid B&W)

### Harde plannen zijn:

- Onherroepelijk bestemmingsplan of inpassingsplan
- Onherroepelijk bestemmingsplan met uitwerkingsplicht
- Vastgesteld bestemmingsplan of inpassingsplan
- Vastgesteld bestemmingsplan met uitwerkingsplicht

**Opharden** van plannen is het proces waarbij zachte ruimtelijke plannen, harde plannen worden.

**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.

**Sociale huur** hiervoor komt in de AMVB van de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting (WVRV) een definitie. In de Memorie van Toelichting bij het voorsel van Wet inzake Versterking Regie Volkshuisvesting (voorstel WVRV) wordt hierover het volgende gezegd: *Om te zorgen dat sociale huur die in het kader van de woningbouwopgave wordt gerealiseerd, ook langjarig beschikbaar is voor de doelgroep en dat deze bijdraagt aan de opgave om mensen uit aandachtsgroepen te huisvesten, komt er een nieuwe en eenduidige definitie van sociale huur*

**Aandachtsgroepen** in de Memorie van Toelichting van de voorstel WVRV wordt hierover gezegd: *De huisvestingsopgave van in ieder geval de volgende aandachtsgroepen worden in kaart gebracht: mantelzorgverleners- en ontvangers, mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking of 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, ouderen, arbeidsmigranten, studenten, woonwagengewoners en ouderen. De definitie en wijze van monitoring van deze groepen zal in de Omgevingsregeling worden opgenomen.*

## Bijlage 6: Provinciale woningbouwafspraken 2022-2030 Fryslân



**Provinciale  
woningbouw  
afspraken  
2022- 2030**

**Fryslân**

## Bestuurlijke afspraken woningbouw Fryslân 2022-2030

Friezen zijn de gelukkigste inwoners van Nederland en het provinciebestuur van Fryslân zet zich er voor in dat dat de komende jaren ook zo blijft. We zien dat welvaart van de Friezen niet altijd zit in materiële rijkdom. Integendeel: dat is de Friese paradox. Friezen zijn de gelukkigste inwoners van Nederland, ondanks dat het inkomen er lager ligt dan het landelijk gemiddelde. De rijkdom van de inwoners van Fryslân zit in andere waarden. Die waarden wil het provinciebestuur van Fryslân doorgeven aan de kinderen en de generaties daarna. Daarom zet het bestuur van de provincie Fryslân we in op brede welvaart.

Die welvaart staat onder druk. Dat heeft sterk te maken met de demografische ontwikkelingen. Fryslân kent een sterke vergrijzing. In Fryslân liggen sterke groei en afname van die groei, en op termijn krimp, dicht bij elkaar. Friezen maken zich zorgen over het behoud van hun waardevolle landschap en de vitaliteit van dorpen en steden.

In Fryslân is de druk op de woningmarkt merkbaar. Weliswaar heeft Fryslân kent een relatief laag woningtekort, maar ook hier staat het leven van steeds meer inwoners stil omdat zij geen passende woning kunnen vinden. Jongeren kunnen niet uitvliegen en een gezin beginnen; ouderen willen graag naar een woning die bij hun levensfase past; doorstromers slagen er niet meer in op de door hen gewenste plek een passende en voor hen betaalbare woning te vinden.

*De provincie Fryslân omarmt daarom de ambitie van het Rijk om de woningbouw te versnellen. Uit de inventarisatie en de reality check is gebleken dat in Fryslân – onder randvoorwaarden - 17.500 woningen kunnen worden bijgebouwd. Dat doet de provincie als middenbestuur in overleg met de Friese partners in De Friese Aanpak. Dit wordt vertaald in regionale woondeals.*

Het college van Gedeputeerde Staten van provincie Fryslân (hierna: College van GS) en de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening (hierna: Minister voor VRO) bevestigen dat ze gezamenlijk alle inspanningen zullen verrichten zodat de provincie Fryslân en de Friese gemeenten gezamenlijk zorg kunnen dragen voor voldoende betaalbare woningen voor de inwoners van Fryslân en iedereen die in Fryslân wil wonen. Hiertoe heeft de provincie Fryslân een provinciaal bod gedaan. (zie bijlage 1, 2 en 3)<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Bijlage 1 Indicatief aanbod Fryslân kenmerk 02000198 d.d. 31 mei 2022

Bijlage 2 Rapport reality check woningbouw Fryslân kenmerk 02024325 d.d. 13 september 2022

Bijlage 3 Rapportage 'Reality-check woningbouw in Fryslân' Companen d.d. 5 september 2022 kenmerk 3800.104

## 1. Woningbouwopgave: van landelijke naar provinciale opgave

- 1.1 We hebben een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer woningen bij te bouwen. Met het programma Woningbouw zet de minister voor VRO nationaal in op de bouw van in totaal 900.000 woningen tot en met 2030. Het streven is dat ten minste twee derde van deze nieuwbouwwoningen betaalbaar is. Voor die betaalbaarheidsdoelstelling is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen, 350.000 woningen in het middensegment (midden huur- en koopwoningen onder de 355.000 euro, waarvan 50.000 corporatiewoningen in de middenhuur.
- 1.2 Dubbele uitdaging in Fryslân: nieuwbouw en aanpak bestaande voorraad. Naast een opgave in de nieuwbouw is er ook een opgave in de bestaande woningvoorraad. Met name in de particuliere woningvoorraad zien we een grote uitdaging. Woningen moeten worden verduurzaamd en in sommige gebieden zal bij een afnemende vraag naar woningen een deel van het aanbod niet meer aantrekkelijk zijn. In de regionale woondeals worden hierover afspraken gemaakt.
- 1.3 Provinciaal bod nieuwbouw. College van GS heeft geïnventariseerd welke woningbouwplannen tot en met 2030 in Fryslân kunnen worden gerealiseerd. Dat heeft geresulteerd in onderstaande tabel met het voorbehoud dat aan een aantal randvoorwaarden moet worden voldaan. Met het provinciaal bod (zie bijlage 1, 2 en 3) draagt het college van GS bij aan realisatie van de nationale nieuwbouwopgave mits wordt voorzien in die randvoorwaarden. Het college van GS en de minister voor VRO zetten zich gezamenlijk in voor de realisatie van de kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave, zoals opgenomen in het provinciaal bod, inclusief de randvoorwaarden, en in onderstaande tabel. <sup>2,3</sup>

Aantallen provincie Fryslân								
Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit volgens inventarisatie 13-9-2022 (32%)	Betaalbaarheid <sup>4</sup> (64%)			Aantal woningen door woningcorporaties (25%)	
				Sociale huurwoningen (29%)	Huurwoningen vanaf de sociale huur-grens tot €1000 per maand	Koopwoningen (onder €355.000)	Sociale huur-woningen	Midden huur-woningen <sup>5</sup>
2022	1.500	1.200	1.500	600	200	500	500	-
2023	1.900	1.600	1.100	600	200	700	600	-
2024	2.400	2.000	900	800	200	700	500	-
2025	2.700	2.300	600	900	200	900	900	-
2026	1.800	1.600	300	400	100	400	400	-
2027	1.800	1.600	300	400	100	400	400	-
2028	1.800	1.600	300	400	100	400	400	-
2029	1.800	1.600	300	400	100	400	400	-
2030	1.800	1.600	300	400	100	400	400	-
<b>Totaal</b>	<b>17.500</b>	<b>15.100</b>	<b>5.600</b>	<b>5.000</b>	<b>1.300</b>	<b>4.900</b>	<b>4.500</b>	<b>-</b>

<sup>2</sup> Het bod bevat minimaal: de totale bruto bouwproductie 2022-2030 en per jaar tot 2025. De minister voor VRO vraagt het zelfde voor de gegevens over de betaalbaarheidssegmentering (prijssegmentering en aantal corporatiewoningen).

<sup>3</sup> Voor een nadere duiding van de in de tabel opgenomen getallen verwijzen we naar de rapportage 'Reality check woningbouw in Fryslân' van Companen d.d. 5 september 2022.

<sup>4</sup> Ten aanzien van de betaalbaarheid verwijzen we ook naar de opmerkingen zoals gemaakt in de brief 'Indicatief aanbod Fryslân' d.d. 31 mei 2022.

<sup>5</sup> Het aandeel middenhuurwoningen bij corporaties is nog niet bekend. Dit wordt in de regionale woondeals verder uitgewerkt.

- 1.4 Het college van GS zet zich - in samenwerking met Rijk, gemeenten, corporaties, de bouwsector en andere relevante partijen op het gebied van wonen - in voor tijdige realisatie van de provinciale woningbouwopgave.
- 1.5 Realisatie van deze opgave is randvoorwaardelijk. De minister voor VRO zet zich in door (eventuele) verstrekking van financiële middelen en met wet- en regelgeving die gemeenten, provincies en Rijk nodig hebben voor de realisatie van de bouwopgave ook in relatie tot de kritische succesfactoren.

## **2 Voldoende (harde) plancapaciteit en tijdige vergunningverlening voor realisatie van de provinciale woningbouwopgave**

- 2.1 Voldoende plancapaciteit is cruciaal voor het bouwen van woningen. De primaire verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de gemeenten. Het college van GS zet zich er - samen met gemeenten in regionaal verband - voor in dat de optelsom van de gemeentelijke plancapaciteit voldoende is voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave.
- 2.2 Het college van GS stimuleert en faciliteert het versneld omzetten van zachte woningbouwplannen naar harde plannen door gemeenten, (onder andere) via afspraken in de regionale woondeals. Hierbij is specifieke aandacht voor het opharden van woningbouwplannen tot en met 2024.
- 2.3 De minister voor VRO spant zich in om gemeenten en provincie te voorzien van voldoende financiële middelen om voldoende capaciteit in te kunnen huren om omgevingsplannen te kunnen maken, beoordelen en vast te laten stellen.
- 2.4 Om het woningtekort in te lopen, moet landelijk worden toegewerkt naar de bouw van 100.000 woningen per jaar in 2024. Een sterkere focus op realisatie van harde plannen is nodig voor deze versnelling van de woningbouw. Het college van GS voert daartoe frequent overleg met gemeenten over tijdige vergunningverlening voor de bouw van woningen en stuurt samen met de gemeenten op verhoging van de jaarlijkse woningbouwproductie om daarmee versneld het woningtekort in te lopen.

## **3 Toewerken naar meer balans in de woningvoorraad**

- 3.1 Het college van GS draagt bij aan het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad in de provincie en een evenwichtige verdeling van de opgave tussen gemeenten. Deze evenwichtige verdeling is gericht op het streven naar voldoende sociale huurwoningen in de bestaande voorraad zowel in regionaal verband als per gemeente. Dit streven is opgenomen in het nationale beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen'. Het college van GS doet dit door waar nodig te sturen op voldoende plancapaciteit voor de bouw van de sociale huurwoningen in regionaal verband en in gemeenten die nu een sociale huurvoorraad hebben die onder de 30% van de totale gemeentelijke woonvoorraad ligt. De minister voor VRO zal in de in voorbereiding zijnde Wet versterking regie op de Volkshuisvesting zorgen voor versterking van het instrumentarium dat hiervoor nodig is voor gemeenten, provincies en Rijk.
- 3.2 Het college van GS zal samen met de Friese gemeenten in kaart brengen wat de werkelijke behoefte aan corporatiewoningen is en hoe tot een eerlijke verdeling van de vraag over de gemeenten kan worden gekomen.

## **4 Woningbouw voor ouderen**

- 4.1 Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Door de vergrijzing zijn er over twintig jaar naar schatting 1,6 miljoen 80+ers, dat is twee keer zoveel als op dit moment. Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen. Het huidige beeld is dat er op landelijk niveau een behoefte is aan 170.000 nultredenwoningen en 80.000 geclusterde woningen.

- 4.2 Het college van GS onderzoekt samen met de gemeenten de daadwerkelijk behoefte aan woningen en woonvormen voor ouderen, waar deze moeten komen en in welke prijsklassen. Het college van GS zet zich samen met de gemeenten in voor voldoende plancapaciteit van de gemeenten voor de realisatie van de benodigde nul treden woningen en geclusterde woningen.

## **5 Doorvertaling van de afspraken in de regionale woondeals**

- 5.1 Het college van GS zet zich in om de voorliggende bestuurlijke afspraken in januari 2023 samen met de gemeenten uit te werken naar zes regionale woondeals.
- 5.2 We werken hierbij samen in de al bestaande regio's Noordoost, Noordwest, Zuidwest en Zuidoost, met de gemeente Leeuwarden en we sluiten aan bij het samenwerkingsverband van de Friese Waddengemeenten.
- 5.3 De kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave per regio, die wordt vastgelegd in de regionale woondeals, telt op tot de in het provinciaal bod opgenomen provinciale woningbouwopgave. De betrokken gemeenten, de provincie en de minister voor VRO ondertekenen de regionale woondeals.
- 5.4 In de woondeals leggen het college van GS en de gemeenten -in regionaal verband- de concrete locaties en afspraken over de uitvoering van de woningbouw vast. Focus ligt hierbij op realisatie en versnelling van bestaande plannen. In de woondeals maken partijen aanvullend afspraken over betaalbaarheid, woningen voor ouderen, bouwen voor aandachtsgroepen, transformatie, tijdelijke woningen, de herstructuringsopgave, ruimtelijke ordeningsaspecten, studentenhuisvesting, verpleegzorgplekken, de doorvertaling naar woonzorgvisies en andere onderwerpen die in het kader van de Volkshuisvesting van belang zijn. Ook maken partijen afspraken die bijdragen aan het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad.
- 5.5 Onderstaande kritische succesfactoren worden bij de uitwerking in de regionale woondeals (zie 5.4) vertaald naar de regio-specifieke situatie waarover het college van GS en de minister voor VRO in de woondeals wederkerige afspraken zullen maken met gemeenten in regioverband. Partijen maken hierbij afspraken over zowel de Rijksbijdrage als de bijdrage vanuit de provincie.

## **6 Kritische succesfactoren en ondersteuning**

- 6.1 Realisatie van de woningbouwopgave is complex, met invloed en afhankelijkheid van veel direct en indirect betrokken (markt)partijen en externe factoren waaronder prijsontwikkelingen, de beschikbaarheid van locaties en bouwmaterialen en bouw personeel, energie en tijdige beschikbaarheid van energie-infrastructuur, voldoende (ambtelijke) capaciteit, investeringscapaciteit van woningcorporaties, milieuvraagstukken, economische ontwikkelingen, de aanpak van stikstofproblemen, de invoering van de Omgevingswet, ontwikkeling van de rente, voldoende vraag uit de markt en het gebruik van de schaarse ruimte voor andere maatschappelijke doelen.
- 6.2 Het college van GS constateert dat het realiseren van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave zoals beschreven in paragraaf 1.1 alleen mogelijk is wanneer de Rijksoverheid tegemoet komt aan de randvoorwaarden. De randvoorwaarden staan nader beschreven in de brieven van het college van GS van 31 mei 2022 (Indicatieve bod) en van 13 september 2022 (Rapportage reality check). Over de volgende randvoorwaarden wil het college van GS afspraken maken in de regionale woondeals:
1. De Friese Aanpak: gemeenten zijn de lokale regisseurs op het gebied van woningbouw en gelijkwaardig partners in het proces van het maken van regionale woondeals. We hanteren hierbij de uitgangspunten van De Friese aanpak.
  2. Financiële ondersteuning bij onrendabele woningbouwprojecten – ook bij kleinschalige projecten die passen bij aard en schaal van Fryslân en de dynamiek van projecten op het platteland

3. Perspectief op middelen voor de aanpak van de bestaande woningvoorraad – zowel verduurzaming als herstructurering, waar er ook kansen voor projecten in plattelandsgemeenten en kleinere gemeenten
4. Voldoende financiële middelen voor gemeenten en provincie om capaciteit en expertise op regionaal en lokaal niveau te organiseren
5. Oplossen knelpunt energiecongestie: gerealiseerde woningen moeten wel tijdig kunnen worden aangesloten op het elektriciteitsnetwerk.
6. Onzekerheid omtrent invoering Omgevingswet moet worden weggenomen.
7. Onzekerheid omtrent aanpak stikstofproblematiek moet worden weggenomen
8. Andere ruimtelijke pakketten moeten voldoende ruimte bieden voor woningbouw
9. Voldoende aandacht voor de specifieke situatie op de Waddeneilanden en het hanteren van de Waddentoets
10. Voldoende financiële ruimte voor de Friese woningcorporaties

## 7 Samenwerking en sturing: governance

- 7.1 Een intensievere samenwerking, actieve sturing en monitoring van de uitvoering is noodzakelijk voor de realisatie van de voorliggende bestuurlijke afspraken. Het college van GS en de minister voor VRO maken daarom – naast de afspraken over de woningbouwopgave - ook afspraken over een gezamenlijk overleg, over het gezamenlijk volgen van de voortgang via monitoring en rapportage. Ook maken we afspraken over hoe we belemmeringen oplossen en besluiten nemen als de voortgang stukt.
- 7.2 Eén overheid: Gemeenten, provincies, waterschappen en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regie op de woningbouw en het realiseren van de woningbouwopgave. Alle overheidslagen dragen bij aan de woningbouwopgave vanuit hun specifieke rol in aansluiting op het huis van Thorbecke, en wet- en regelgeving zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet Ruimtelijke Ordening en de Omgevingswet. In aansluiting daarop herbevestigen we het volgende:
  - Het **College van B&W** is als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving. In aansluiting daarop zetten de gemeenten zich in voor voldoende bouwlocaties in ruimtelijke plannen voor de realisatie van de woningbouwafspraken uit de regionale woondeals. Met inzet van de wettelijke instrumenten zorgen gemeenten voor de benodigde (harde) plancapaciteit in de verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening van omgevingsvergunningen.
  - Het **Dagelijks Bestuur van het waterschap** is verantwoordelijk voor een doelmatig waterbeheer. In het Omgevingsplan houdt de gemeenteraad rekening met het waterbelang met het oog op behoud van waterkwaliteit en het voorkomen van wateroverlast, droogte en overstromingen om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locatie, onder meer woningbouwlocaties. Daarbij geldt onder meer het uitgangspunt van 'water en bodem sturend'. De concrete uitwerking daarvan vindt plaats in het programma water en bodem sturend.
  - De Provinciale Omgevingsvisie, omgevingsverordening en programma<sup>6</sup> vormen het bovenliggende beleidskader en bevat de regels en voorwaarden voor de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid is het college **van Gedeputeerde Staten van de provincie** verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie van de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. Het college **van Gedeputeerde Staten van de provincie** stuurt actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering, waarbij het kwalitatieve in deze afspraken voor nu vooral de betaalbaarheid betreft. Doel is het toewerken naar meer balans in de

<sup>6</sup> Omgevingsvisie Fryslân 2020 'De Romte Diele'

woningvoorraad, met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op provinciaal niveau, regionaal niveau en lokaal niveau. Daarbij wordt rekening gehouden met gemeenten waarbij toegroeien naar 30% evident niet logisch of haalbaar is.

Provincies bevorderen door actieve sturing deze evenwichtige verdeling tussen en in de woondealregio's. Eventueel extra noodzakelijk juridisch instrumentarium zal onderdeel uitmaken van de wet regie volkshuisvesting.

- **De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening** is verantwoordelijk voor de realisatie van de nationale opgave en stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor de medeoverheden om de woningbouwopgave te realiseren en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van (financiële) middelen. De minister stuurt actief op de realisatie van de nationale opgave door intensief en periodiek overleg met medeoverheden en monitoring van de woningbouw. Daarnaast coördineert de minister de opgaven die samenhangen met de woningbouw met de medeoverheden en andere departementen. Zo nodig hakt de minister voor VRO samen met collega-bewindspersonen knopen door.

- 7.3 Het college van GS en de minister voor VRO werken samen vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid en zetten gezamenlijk en gecoördineerd hun instrumenten en middelen in om de overeengekomen opgave te realiseren.

#### **A. Monitoring en intensivering overleg over realisatie van de woningbouwopgave**

- 7.4 De voortgang ten aanzien van de wederkerige bestuurlijke afspraken wordt gemonitord met de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw. Daarover is bestuurlijk afgesproken dat het doel van de monitor is enerzijds het voorzien van de (semi)overheden in informatie over plancapaciteit (woningbouwplannen), de voortgang van de woningbouw en opgeleverde (gerealiseerde) woningen. Anderzijds draagt de monitor bij aan inzicht in eventuele knelpunten en in informatie in verband met voor de woningbouw noodzakelijke opgaven ten einde deze te kunnen oplossen. Voor de monitoring is het relevant dat er overeenstemming is over de te gebruiken definities en dat (eenduidige en betrouwbare) data beschikbaar zijn voor relevante indicatoren (onder andere gerealiseerde sociale woningen). Het Ministerie BZK zet zich hiervoor in, in afstemming met provincies en gemeenten.
- 7.5 Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van de voorliggende bestuurlijke afspraken vindt er regulier overleg plaats tussen vertegenwoordigers van het Ministerie van BZK en de provincie.
- 7.6 De frequentie van het regulier overleg over de voortgang van de woningbouw op ambtelijk niveau tussen accounthouders vanuit het Ministerie van BZK en provincie wordt nader bepaald in overleg met provincie en gemeenten. Bij een aantal woondealregio's met een zeer complexe opgave geldt dat er een regulier overleg op ambtelijk niveau is tussen het Ministerie van BZK, de provincie en afgevaardigden vanuit de woondealregio. Een overleg tussen de directeur Woningbouw en directeuren en/of opgavemanagers van provincie vindt vier keer per jaar plaats. Afgevaardigden uit de woondealregio's waar het Ministerie van BZK op ambtelijk niveau aan tafel zit, sluiten aan bij dit provinciale overleg. Er vindt twee keer per jaar een bestuurlijk overleg plaats tussen de minister voor VRO en een afvaardiging van het college van GS.
- 7.7 De afspraken worden jaarlijks herijkt. Daarbij worden de nieuwste prognose van de woningbouwbehoefte tot en met 2030 betrokken. Deze wordt eveneens jaarlijks bijgewerkt. De richtinggevende doelstelling voor de woningbouwproductie per jaar tot en met 2030 wordt bijgewerkt op basis van deze prognose, de gerealiseerde bouwproductie en ontwikkeling van de woningvoorraad. In 2023 wordt de herijking gepland na het beschikbaar komen van de volgende prognose van de woningbouwbehoefte en het provinciaal ruimtelijk arrangement, waarbij in de herijking ook randvoorwaarden zoals water en bodem, stikstof, geluid aan bod kunnen komen. Daarnaast wordt in 2023 eenmalig een tussenbalans opgemaakt ten aanzien van het provinciale aandeel in de nationale opgave na het afsloten van de woondeals. Waar nodig wordt deze tussenbalans bestuurlijk besproken.

- 7.8 Vanuit de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en tafels als de landelijke versnellingstafel agenderen partijen waar nodig eventuele knelpunten in ambtelijke, directeuren en bestuurlijke overleggen.

## **B. Belemmeringen oplossen en besluiten nemen**

- 7.9 Doel is door monitoring en intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering. Hierdoor signaleren we vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw en de uitvoering van de bestuurlijke afspraken stopt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stopt, stellen we gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (fact finding). Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Hierbij kan ondersteuning worden ingeschakeld van de landelijke versnellingstafel, verstedelijkingstafel, tafels van andere ministeries of via onder andere de taskforce nieuwbouw woningcorporaties of expertteams. Uitgangspunt is dus: 'los het op, of schaal het op'. Hierbij kunnen bestuurlijke of in het uiterste geval juridische interventies nodig zijn. Bestuurlijk overleg blijft het uitgangspunt. Juridische interventie vindt plaats door de naastgelegen overheid in aansluiting bij het huis van Thorbecke.
- 7.10 Via de woondeals kunnen alle partijen die in de keten zijn betrokken bij de woningbouw - zoals marktpartijen, corporaties, zorgkantoren - hun knelpunten agenderen. Dit kan ook via andere tafels zoals de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en de landelijke versnellingstafel.

## **Handtekeningen**

Den Haag, 13 oktober 2022

Namens het College van  
Gedeputeerde Staten van provincie Fryslân,  
gedeputeerde Klaas Fokkinga

De Minister voor  
Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening  
Hugo de Jonge

---

Bijlage 1: Indicatief aanbod Fryslân kenmerk 02000198 d.d. 31 mei 2022

Bijlage 2: Rapport reality check woningbouw Fryslân kenmerk 02024325 d.d. 13 september 2022

Bijlage 3: Rapportage 'Reality-check woningbouw in Fryslân' Companen kenmerk 3800.104 d.d. 5 september 2022





# Regionale woondeal 2022-2030

Regio Zuidoost Fryslân



Drachten | Smallerland



provinsje fryslân  
provincie fryslân



# Inhoud regionale woondeal

Vooraf	3	Bijlage 1: Proces totstandkoming Regionale Woondeals	25
Overwegingen	4	Bijlage 2: Woningbouwafspraken per regio	29
Rollen en verantwoordelijkheden	6	Bijlage 3: Sleutelprojecten	31
1. Woningbouwopgave: van provinciale naar regionale opgave	7	Bijlage 4: Generieke ondersteuning woningbouw	32
2. Locaties en ondersteuning	9	Bijlage 5: Regiospecifieke bijlage	33
3. Versnellingsafspraken	12	Bijlage 6: Definities	34
4. Betaalbaarheid	14	Bijlage 7: Provinciale woningbouwafspraken 2022-2030 Fryslân	35
5. Agenda voor 2023 en verder	16		
6. Samenwerking en sturing	20		
7. Randvoorwaarden en ondersteuning	22		
Tekenblad	24		

## Partijen:

De gemeenten Heerenveen, Opsterland, Ooststellingwerf, Smallerland en Weststellingwerf. Hierna te noemen 'de gemeenten'.

Provincie Fryslân. Hierna te noemen 'de provincie'.

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Hierna te noemen 'de minister voor VRO'

## Vooraf

Deze woondeal is tot stand gekomen in de periode oktober 2022 tot en met maart 2023. Naast bovengenoemde partijen is er in aanloop naar deze woondeal gesproken met diverse andere betrokkenen. Voor het proces en de betrokkenen verwijzen we naar bijlage 1.

De regio Zuidoost Fryslân, met meer dan 187.000 inwoners, kenmerkt zich door een grote verscheidenheid aan woonmilieus; stedelijke kernen Drachten en Heerenveen, drie regionale centra (Wolvega, Oosterwolde en Gorredijk) en meer dan honderd kleine(re) dorpen en mogelijkheden om te wonen in het landelijk gebied. Het is daarmee een aantrekkelijk gebied waar het goed wonen, werken en recreëren is.

De gemeenten werken in regioverband samen, gericht op het versterken van de economie en de aantrekkingskracht voor huishoudens binnen de regio en daarbuiten. De ambities vragen om een integraal programma voor alle ruimte-vragende onlosmakelijk met elkaar verbonden functies: wonen, werken en landschap. In de regio Zuidoost Fryslân zijn met name de onrendabele toppen, de energiecongestie, de stikstofproblematiek en de krapte op de arbeidsmarkt (met name gemeentelijke capaciteit) problematisch.

Zuidoost Fryslân heeft ambitie. Het is een economisch sterke regio en heeft veel te bieden op het gebied van natuur, cultuur en woonomgeving. Het is fijn wonen en werken in Zuidoost Fryslân, waarbij Drachten en Heerenveen een bovenregionale functie vervullen. De aanleg van de Lelylijn zal de positie van deze regio verder versterken.

# Overwegingen

## I.

Om het woningtekort terug te dringen en een gezond evenwicht te bereiken heeft het Rijk in maart 2022, binnen de Nationale woon en bouwagenda, het programma Woningbouw vastgesteld. Met dit programma wordt landelijk ingezet op de realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030. Daarbij is het streven dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Gemeenten, provincies en Rijk maken afspraken over ieders aandeel in het behalen van deze doelstellingen.

## II.

In juni 2022 zijn in de Nationale Prestatieafspraken met Aedes, VNG en Woonbond door het Rijk onder meer afspraken gemaakt over de beschikbaarheid van voldoende woningen en verduurzaming, leefbaarheid en betaalbaarheid van woningen. Met de corporatiesector is opgenomen dat corporaties nationaal verantwoordelijk zijn voor de bouw van 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 midden-huur woningen.

## III.

Het Rijk streeft naar 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad en heeft hierover in de Nationale Prestatieafspraken afspraken gemaakt met Aedes, VNG en Woonbond. Hierin is opgenomen dat de woningcorporaties in gemeenten met minder dan 30% sociale huur in de bestaande woningvoorraad extra moeten bijdragen aan dit streven door in de meerjarenplanning een hoger streefpercentage sociale huurwoningen op te nemen dan zij nu in de voorraad hebben.

## IV.

Met provincie Fryslân zijn op 13 oktober 2022 woningbouwafspraken gemaakt over het provinciale aandeel in de Nationale opgaven. Deze afspraken staan in bijlage 2. In deze woondeal wordt een regionale doorvertaling naar gemeenten van deze afspraken tussen Rijk en provincie gemaakt.

## V.

Met deze woondeal worden de krachten van de verschillende overheidslagen gebundeld. Partijen zetten zich in om de woningbouw in de regio te versnellen. Hiertoe leggen het Rijk, de provincie en de regio (gemeenten) hun wederzijdse inspanningen vast en erkennen zij wederzijds de in deze woondeal opgenomen kwantitatieve en kwalitatieve opgaven. De woondeal is het startpunt van een langjarig (tot en met 2030) partnerschap tussen gemeenten, provincie en Rijk. We werken hierbij samen met woningcorporaties, huurdersorganisaties, marktpartijen en andere maatschappelijke partners.

## VI.

De afspraken uit deze regionale woondeal passen binnen de gemeentelijke woonvisies en lokale prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties.

## VII.

In regionaal verband zijn door de provincie met de gemeenten woningbouwafspraken gemaakt. Deze afspraken worden gerespecteerd tenzij partijen in deze regionale woondeal afspreken hiervan af te wijken.

## VIII.

Woningbouw op het platteland kent een andere dynamiek dan nieuwbouw in grootschalige plannen in stedelijke zones. De Friese gemeenten en de provincie willen ook graag in de dorpen, naar aard en schaal, nieuwe woningen toevoegen. Dergelijke projecten zijn vaak van kleine schaal, dynamisch en afhankelijk van lokale initiatieven en lokaal draagvlak. Daarmee zijn ze moeilijk planmatig te programmeren en financieel moeilijker te realiseren. Ze leveren echter wel een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid.

## IX.

De langere horizon van deze afspraken (tot en met 2030) vereist realisme en aanpassingsvermogen als de omstandigheden wijzigen. De bouw van woningen is complex, duurt lang en is afhankelijk van vele factoren. Samen spannen wij ons er voor in om de opgave te realiseren. Bestaande plannen worden zo snel mogelijk in uitvoering gebracht. Bij nieuwe plannen gaan we sturen op betaalbaarheid, voldoende corporatiewoningen en woningen voor ouderen, passend bij de aard en schaal van onze regio's en de lokaal aanwezige behoefte. Rijk, provincie en gemeenten bespreken periodiek de voortgang van de realisatie van de woningbouw en ondernemen in een vroegtijdig stadium actie als de voortgang daartoe aanleiding geeft.

## X.

Het Rijk heeft wijziging van de wetgeving in voorbereiding. Op het moment van ondertekening van deze regionale woondeal is het voor partijen nog niet duidelijk hoe de Omgevingswet, Woningwet, Huisvestingswet en mogelijk andere relevante wetgeving zullen worden aangepast en wat daarvan de effecten zijn op deze woondeal.



# Rollen en verantwoordelijkheden

Partijen en hun bestuursorganen onderkennen dat zij een eigen, een gedeelde en een gezamenlijke verantwoordelijkheid hebben bij het realiseren van de woningbouwopgave. Partijen nemen zich voor en spreken met elkaar af dat zij naar beste kunnen alle redelijkerwijs te verwachten inspanningen leveren om de woningbouwopgave te realiseren, mits aan de voorwaarden wordt voldaan zoals aangegeven in hoofdstuk 7. Partijen streven ernaar zoveel mogelijk te handelen als één overheid, uiteraard met behoud en respect voor ieders (wettelijke) verantwoordelijkheden, taken en bevoegdheden en belangen.

- **Het gemeentebestuur** is als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving, de ruimtelijke ordening en de beleidsmatige borging hiervan. Het is dus primair aan gemeenten om voldoende passende bouwlocaties te identificeren en om zich in te spannen voor de benodigde (harde) plan-capaciteit in de verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening van de benodigde omgevingsvergunningen.
- **Het provinciebestuur** is verantwoordelijk voor de (gebiedsgerichte) coördinatie en de (ruimtelijke) doorvertaling van de woningbouwopgave op

provinciaal niveau. Het provinciebestuur draagt er zorg voor dat de Provinciale Omgevingsvisie, de omgevingsverordening en provinciale programma's en beleidskaders de woningbouwopgave mogelijk maken en, waar nodig, faciliteren. De provincie is actief in gesprek met gemeenten, en stuurt actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering (met name voldoende betaalbare woningen).

- **De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening** is verantwoordelijk voor de realisatie van de nationale opgave en stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor de medeoverheden om de woningbouwopgave te realiseren en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van (financiële) middelen. De minister stuurt actief op de realisatie van de nationale opgave door intensief en periodiek overleg met provincie en gemeenten en monitoring van de woningbouw. Daarnaast coördineert de minister de opgaven die samenhangen met de woningbouw met de medeoverheden en andere departementen. De minister spant zich in voor voldoende middelen voor de aan substantiële woningbouwprojecten gerelateerde mobiliteitsopgave.



# 1. Woningbouwopgave: van provinciale naar regionale opgave

## 1.1

We hebben een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en sneller en meer woningen bij te bouwen. In heel Nederland zijn tot en met 2030 in totaal 900.000 nieuwe woningen nodig. 17.500 van deze nieuwe woningen moeten worden gerealiseerd in provincie Fryslân.

## 1.2

De gemeenten in de regio Zuidoost Fryslân zetten zich gezamenlijk in voor de realisatie van 4.680 woningen. Elke gemeente neemt een haalbaar en passend deel van de regionale opgave. We maken daarom afspraken over de (minimale) opgave per gemeente (zie bijlage 2).

## 1.3

De gemeenten zetten zich in voor voldoende plan-capaciteit voor de realisatie van de met de provincie en Rijk afgesproken woningbouwopgave in de regio. Gemeenten zetten zich ervoor in er voor dat 'zachte' woningbouwplannen tijdig worden omgezet in 'harde' plannen met daarbij specifieke aandacht voor het opharden van de plannen tot en met 2024. We prioriteren hierbij de plannen die het meest kansrijk zijn. We bespreken met de betrokken partijen wat er nodig is om de plannen ook daadwerkelijk door te laten gaan.

## 1.4

Gemeenten en provincie inventariseren gezamenlijk welke inzet nodig is om dit proces te versnellen en eventuele knelpunten weg te nemen. Indien nodig faciliteren provincie en het Rijk door inzet van menskracht en/of financiële middelen.

## 1.5

De minister voor VRO ondersteunt in het opstellen, uitvoeren en actualiseren van de regionale woondeal middels een specifieke uitkering. Dit bedrag kan onder meer gebruikt worden voor de inhuur van capaciteit om de gemeenten en provincies te ondersteunen bij het opstellen en uitvoeren van de woondeals. Deze specifieke uitkering wordt uitgekeerd via de provincies. De provincie is verantwoordelijk voor de verdeling van dit geld over de verschillende woondealregio's.

## 1.6

De minister voor VRO zet zich in voor een verdeling van deze specifieke uitkering die aansluit bij de werkelijk benodigde inzet van deze middelen bij de gemeenten<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> De uitkering is nu op basis van het aantal te realiseren woningen. Dit levert in Fryslân, met veel gemeenten en weinig woningen echter een te laag bedrag op om voor de gemeenten effectieve ondersteuning te kunnen bieden.



### 1.7

De minister voor VRO zet zich in voor het wegnemen van knelpunten zoals op het gebied van stikstof, andere ruimtelijke ontwikkelingen, invoering van de Omgevingswet, congestie op het energienet, financiering van onrendabele toppen en de bovenwijkse voorzieningen en ontsluiting, wachttijden bij de gerechtelijke macht enzovoort.

## Regio specifieke afspraken

### 1.8

Partijen willen maatwerk leveren in de kleinere kernen, waarbij wordt gekeken naar de specifieke volkshuisvestelijke opgaven. Hierbij moet de huidige vraag in verbinding worden gebracht met de toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve opgave. In de regiodeals zijn afspraken gemaakt tussen Rijk, provincie en gemeenten over de inzet van de systematiek van de Dorpsontwikkelingsmaatschappij (DOM). Daarmee kunnen bewonersinitiatieven op het gebied van leefbaarheid en wonen worden ondersteund.

### 1.9

Tussen de provincie Fryslân en de regio Zuidoost Fryslân zijn woningbouwafspraken gemaakt voor de periode 2020-2030. Deze zijn bevestigd via de brief van Gedeputeerde Staten van Fryslân, d.d. 12 juli 2022, verzonden 14 juli 2022, kenmerk 02010140. Hierin zijn er per gemeente afspraken gemaakt over de woningbouwruimte aangaande binnenstedelijk vrij, welke in deze woondeal worden gerespecteerd (zie ook overweging VII).



## 2. Locaties en ondersteuning

### 2.1

De bouwlocaties in bijlage 3 zijn aangewezen als sleutelprojecten in de regio en noodzakelijk voor realisatie van de regionale opgave. Eventuele knelpunten voor de realisatie van deze locaties zijn in tabel 3 opgenomen. We blijven via de woondealtafel met elkaar het continue gesprek voeren om gesignaleerde knelpunten ten behoeve van de realisatie aan te pakken.

### 2.2

In diverse kernen en wijken worden kleinschalige projecten gerealiseerd. Deze woningen dragen bij aan de lokale behoefte van deze kernen, passend naar de aard en schaal van Fryslân.

### 2.3

Door partijen wordt samen met de provincies Groningen, Drenthe en Flevoland gewerkt aan een MIRT onderzoek naar verbetering van het bestaande spoor en de realisatie van de Lelylijn. Significante demografische effecten bij de nieuwe knooppunten en de regio worden pas na 2030 verwacht. Onderdeel

van het onderzoek dat nu wordt uitgevoerd is het in kaart brengen van de mogelijke toename van de vraag naar woningen bij de knooppunten in de regio en het opstellen van een verstedelijkingstrategie. Als de uitkomsten daar aanleiding voor geven worden ze verwerkt in de herijking van deze woondeal.

### 2.4

De regio's Leeuwarden, Zuidoost en Zuidwest vallen in het NOVEX gebied Lelylijn. Partijen spreken af dat wanneer duidelijk is welke extra woningbouwopgave hier in de periode tot en met 2030 uit voortvloeit, zij in overleg treden om de woondeal hierop aan te passen.

**2.4.1** Heerenveen heeft in potentie een majeure uitleglocatie (Heerenveen-West) in het NOVEX gebied Lelylijn liggen. In de periode tot en met 2030 is Heerenveen voornemens om woningbouwrealisatie te verkennen en eventueel te starten op deze locatie. Wanneer de komst van de Lelylijn leidt tot een extra woningbouwopgave voor Heerenveen, wordt deze bij voorkeur aanvullend op de huidige woningbouwopgave op deze locatie gefaciliteerd.

## Ondersteuning

### Woningbouwimpuls

Met de woningbouwimpuls kunnen gemeenten afzonderlijk of samen middelen aanvragen voor het dekken van een aantoonbaar publiek tekort. De 5e tranche van deze Rijksregeling is op 15 februari 2023 opengesteld.

De regeling zoals die nu geldt is niet toegankelijk voor gemeenten waar vooral veel kleine projecten met kleine aantallen worden gerealiseerd. Doordat deze projecten een andere dynamiek kennen dan grote projecten kan niet worden voldaan aan de eisen die in de regeling worden gesteld. Er is behoefte aan meer maatwerk en flexibiliteit.

### 2.5

In de eerste drie tranches van de woningbouwimpuls zijn geen middelen toegekend aan de gemeenten in de regio Zuidoost Fryslân.

## 2.6

In de vierde tranche woningbouwimpuls hebben de gemeenten in de regio Zuidoost Fryslân geen middelen ontvangen.

## 2.7

In 2023 is door de minister voor VRO de vijfde tranche van de woningbouwimpuls opengesteld. De gemeente Smallingerland heeft een aanvraag ingediend voor het project Ontwikkelstrategie (600-700 woningen).

## 2.8

De gemeenten in Fryslân kunnen niet zelfstandig voldoen aan de eis van minimaal 200 of 500 woningen voor een aanvraag voor hun projecten in de kleinere kernen. Daarom spannen de gemeenten zich in om voor de kleinere projecten met een gezamenlijke aanvraag te komen.

**2.8.1** De gemeenten spannen zich in om met een gemeenschappelijke gebundelde aanvraag in de dorpen te komen.

**2.8.2** De provincie en de minister voor VRO spannen zich in om de gemeenten te ondersteunen en te ontzorgen bij deze aanvraag zodat de aanvraag voldoet aan alle eisen die worden gesteld in de regeling.

**2.8.3** De minister voor VRO zorgt er voor, de ervaringen uit de 5e tranche meenemend, dat de regeling voor de 6e tranche nog beter passend wordt gemaakt voor een gezamenlijke gebundelde aanvraag.

**2.8.4** De Minister voor VRO verkent daarnaast hoe de beschikbare middelen vanuit de Woningbouwimpuls zo effectief mogelijk kunnen worden ingezet gelet op de regionale omstandigheden. De Minister voor VRO zal in gezamenlijkheid met gemeenten, provincie en marktpartijen duidelijkheid geven over de verdere inzet van de resterende middelen voor de Woningbouwimpuls. De Minister voor VRO betreft daarbij expliciet ook de mogelijkheden voor regio's voor financiële ondersteuning van kleinere projecten.

## Mobiliteitsfonds

### 2.9

Het mobiliteitsfonds is bedoeld om onrendabele investeringen voor bovenwijkse ontsluiting te subsidiëren. De gemeenten in de regio Zuidoost Fryslân hebben hiervoor geen bijdrage ontvangen.

## Flexpoolmiddelen

### 2.10

Gemeenten en provincies zetten zich in om de beschikbare ambtelijke capaciteit en expertise zo efficiënt mogelijk in te zetten. Bijvoorbeeld door op regionaal niveau experts in te huren waar meerdere gemeenten gebruik van kunnen maken. De provincie en de minister voor VRO stellen hiervoor in de periode 2022-2024 in totaal respectievelijk € 350.800 en € 701.618 beschikbaar vanuit de flexpoolmiddelen. De provincie en regio maken een plan voor de besteding van de middelen op basis van de knelpunteninventarisatie. De gemeenten in de regio dragen zorg voor een eigen bijdrage naar rato van de inzet in de regio.

## 2.11

Voor de uitvoering van de woondeals is bij de gemeenten en provincie extra inzet nodig waarvoor nu onvoldoende formatie beschikbaar is. Omdat er sprake is van langjarige inzet vragen de gemeenten en provincie om structurele middelen. De minister voor VRO laat in 2023 een impactanalyse uitvoeren om inzichtelijk te maken welke capaciteit er nodig is bij gemeenten en provincie om de woondeals uit te voeren.

## 2.12

De minister voor VRO spant zich in voor voldoende meerjarige middelen voor capaciteit bij gemeenten en provincie voor het uitvoeren van deze woondeal tot en met 2030. In 2023 ondersteunt de minister voor VRO de provincie en gemeenten in de uitvoering van de regionale woondeals met middelen voor capaciteit. Om de provincie en de gemeenten te ondersteunen bij het realiseren van nieuwbouw kunnen de expertteams, de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties en de Taskforce versnellen tijdelijke huisvesting worden ingezet. Het Rijk zorgt dat de expertteams laagdrempelig en op korte termijn beschikbaar zijn. Ook kunnen ambtenaren vanuit het ministerie van BZK (op korte termijn) ondersteuning bieden aan de provincie en gemeenten.

## 2.13

Naast de locatie specifieke ondersteuning, ondersteunen Rijk en provincie ook via generieke (financiële) regelingen. Een overzicht van deze regelingen is opgenomen in bijlage 4. Rijk en provincie informeren gemeenten wanneer er nieuwe regelingen opengesteld worden en dienen als eerste vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden.

### Regio specifieke afspraken

Niet van toepassing.



## 3. Versnellingsafspraken

### 3.1

Vanwege de grote urgentie van de opgave is het nodig dat woningen versneld worden gerealiseerd. Het is daarom cruciaal dat er wordt gewerkt aan het sneller, slimmer en efficiënter inrichten van de processen en procedures die bij de realisatie van woningbouw van toepassing zijn. Hierbij bezien we het gehele proces van grondbezit en zelfrealisatierecht tot en met een goed participatieproces en de bezwaarprocedure. De volgende aanbevelingen – voor zover nodig – worden (regionaal) gezamenlijk opgepakt:

- Versterking van de samenwerking tussen provincie en gemeenten bij het zo efficiënt mogelijk inzetten van de beschikbare ambtelijke capaciteit en expertise. Bijvoorbeeld door het inzetten van een regionaal versnellingssteam.
- Actueel houden van ruimtelijke beleidskaders en beleid rondom participatie en ruimtelijke plannen ten behoeve van een transparant en zorgvuldig proces.

### 3.2

In de realisatie van de versnellingsopgave kunnen gemeenten minder kansrijke projecten vervangen door meer kansrijke projecten. Voorwaarde is dat de aantallen telkens ten minste optellen tot de totalen van de gemeentelijke aantallen en/of de afgesproken regionale aantallen. Daarnaast bekijken gemeenten welke projecten versneld gerealiseerd kunnen worden of in de planning naar voren kunnen worden gehaald.

### 3.3

De gemeenten programmeren adaptief: naast of in de plaats van (een deel van de) bestaande projecten op de gemeentelijke planlijst zal de gemeente tussentijds met nieuwe initiatieven aan de slag te gaan. In de totale optelling, die hoger kan uitvallen, blijven de richtpercentages voor doelgroepen en betaalbaarheid leidend. In de jaarlijkse evaluatie en herijking wordt bekeken welke plannen zijn toegevoegd en welke plannen komen te vervallen of worden getemporeerd.

### 3.4

De gemeenten in de regio Zuidoost Fryslân programmeren adaptief. Partijen maken in 2023 afspraken over de planningsmethodiek inclusief programmeringsruimte die de grootste bijdrage levert aan de in deze woondeal opgenomen doelstellingen. De provincie en de gemeenten onderzoeken of er knelpunten zitten in de Verordening Romte Fryslân en op welke wijze deze kunnen worden opgelost voor de periode tot 1 januari 2024. Ook onderzoeken ze welke aanpassingen nodig zijn in de Omgevingsverordening die op 1 januari 2024 van kracht wordt. Daarbij moeten kansen en mogelijkheden voor versnelling, betaalbaarheid en andere volkshuisvestelijke doelen mee worden genomen. Gedeputeerde Staten leggen zo nodig een voorstel voor wijziging van de Omgevingsverordening voor aan Provinciale Staten. Procesafspraken over de samenwerking worden hierop aangepast.

### 3.5

Provincie en gemeenten brengen in regionaal verband in kaart wat mogelijke knelpunten voor woningbouwrealisatie zijn en maken afspraken over de inzet om deze knelpunten weg te nemen. Hiervoor worden de flexpoolmiddelen ingezet. Daarnaast worden afspraken gemaakt over de wijze waarop provincie en gemeenten zullen samenwerken om belemmeringen weg te nemen en knelpunten op te lossen. Het Rijk zet zich in om knelpunten op te lossen zoals benoemd in hoofdstuk 7 van deze afspraken.

### 3.6

Om de woningbouwproductie te versnellen en de gemeentelijke woningbouwopgave te realiseren, is samenwerking met alle partijen in de volkshuisvesting essentieel, met besef van ieders rol en verantwoordelijkheid. De woningcorporatie(s) en huurdersorganisatie(s) worden door gemeenten betrokken vanuit het bestaande tripartite overleg; zij maken prestatieafspraken. De marktpartijen worden geïnformeerd over deze regionale woondeal. De gemeenten maken met woningcorporaties en huurdersorganisaties tripartite prestatieafspraken over de verwachte inzet van de woningcorporaties.

### 3.7

Partijen richten een versnellingstafel in waaraan afspraken gemaakt kunnen worden om specifieke woningbouwprojecten te versnellen en thematische knelpunten op te lossen. Naast de provincie, de gemeente(n) en het Rijk, sluiten ook marktpartijen en corporaties, en afhankelijk van het vraagstuk andere partijen aan. Partners aan deze tafel prioriteren met elkaar de te bespreken gebiedsspecifieke thema's. Indien er sprake is van landelijke thema's kunnen deze worden doorgezet naar de landelijke versnellingstafel. Het is van belang bij vertraging samen naar oplossingen te zoeken. Hierbij wordt aangesloten bij de werkwijze van De Friese Aanpak.

Flexibele of tijdelijke woningen kunnen snel worden gerealiseerd en ook worden geplaatst op locaties die slechts tijdelijk beschikbaar zijn om te wonen. Daarmee kan dit type woningen bijdragen om de acute woningnood voor een deel van de doelgroep te verkleinen. Daarom wordt landelijk gestreefd te versnellen naar de realisatie van 15.000 flexwoningen per jaar. Hierbij wordt ingezet op kwaliteit die vergelijkbaar is met reguliere woningen.

### 3.8

Provincie en gemeenten in de regio Zuidoost Fryslân onderzoeken wat de mogelijkheden zijn (locaties en doelgroepen) voor het versneld realiseren van tijdelijke woningen en welke aantallen hiermee gemoeid zijn. Deze aantallen worden vastgelegd bij de herijking van de woondeals. Omdat het woningen betreft op tijdelijke locaties is vanuit het Rijk een (financiële) herplaatsingsgarantie beschikbaar. De partijen maken zo snel mogelijk, rekening houdend met de regionale prioriteiten in de woningbouwopgave, afspraken over de bijdrage van tijdelijke woningen aan de woningbouwopgave in Fryslân.

## Regio specifieke afspraken

Niet van toepassing

## 4. Betaalbaarheid

Alle partijen zetten zich in voor voldoende betaalbare woningen. In Nederland wordt er gestreefd naar een balans in de bestaande voorraad van 30% sociale huurwoningen per gemeente en een nieuwbouw-opgave met voor twee derde betaalbare woningen.

### 4.1

Omdat in Fryslân de inkomens gemiddeld lager zijn dan het gemiddelde in Nederland, sluiten we aan bij wat betaalbaar is voor de inwoners van Fryslân en binnen de specifieke doelgroepen. In deze afspraken hanteren we vooralsnog de volgende definities onder betaalbaar:

- sociale huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens
- huurwoningen vanaf de liberalisatiegrens tot een huur behorende bij maximaal 187 WWS punten (€ 1000 prijspeil 2022)
- koopwoningen tot €355.000 (NHG grens 2022)

### 4.2

4.2 De provincie en gemeenten onderzoeken wat in Fryslân betaalbaar is voor de inwoners en de beoogde doelgroepen. Corporaties, huurdersorganisaties en marktpartijen worden hier bij

betrokken. Hierbij is bijzondere aandacht voor starters op de woningmarkt. Ook wordt rekening gehouden met de specifieke situatie op de Waddeneilanden. Dit onderzoek wordt zo spoedig mogelijk uitgevoerd. De uitkomsten van dit onderzoek worden gebruikt in de provinciale monitoring en het toekomstig (woon)beleid van de provincie en de gemeenten. Waar nodig herijken we de afspraken over betaalbaarheid in deze woondeal.

### 4.3

Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om aan te sluiten bij die grote behoefte streven we ernaar dat twee derde van de nieuwe woningen betaalbaar zijn: op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. In provincie Fryslân wordt gestreefd naar de realisatie van 11.200 betaalbare huur- en koopwoningen tot en met 2030. De gemeenten in de regio Zuidoost Fryslân zetten zich tot en met 2030 in voor de realisatie van 3.300 betaalbare huur- en koopwoningen. Hiermee wordt 70% van de opgave in de regio gerealiseerd in het betaalbare segment

### 4.4

Uit onderzoek en monitoring<sup>2</sup> blijkt dat de vraag naar sociale huurwoningen in Fryslân sterk afhankelijk is van economische ontwikkelingen en de bereikbaarheid van voorzieningen. Provincie en gemeenten doen daarom zo spoedig mogelijk onderzoek naar de verwachte behoefte per gemeente. Hierbij wordt rekening gehouden met de huidige corporatievoorraad en vraagdruk en de verwachte vraag voor de langere termijn. Hierbij wordt ook gekeken naar de behoefte aan woningen in de middenhuur en voor ouderen. We doen dit onderzoek samen met de woningcorporaties en de 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 deze woondeals.

Tijdens de reality-check die in 2022 is uitgevoerd is geïnventariseerd dat er in Fryslân plannen zijn voor 4.500 nieuw corporatiewoningen. Dat is 25% van de totale nieuwbouw.

<sup>2</sup> *Vraag naar sociale huurwoningen Fryslân blijft toenemen - Planbureau Fryslân (planbureau Fryslân.nl, 8 december 2022). KAW (2021, in opdracht van de noordelijke woningcorporaties)*

#### 4.5

Partijen in de regio Zuidoost Fryslân zetten zich samen met de corporaties in voor de realisatie van 1.400 nieuwe corporatiewoningen tot en met 2030. Hiermee wordt ten minste 30% van de nieuwbouw-opgave per gemeente gerealiseerd als sociale huurwoning. Partijen zijn zich er van bewust dat in de Nationale Prestatieafspraken afspraken met de corporaties zijn gemaakt over de bruto productie en dat het waarschijnlijk is dat het totale aantal corporatiewoningen en daarmee het aandeel corporatiewoningen zal dalen door sloop.

#### 4.6

Gemeenten zetten zich in, in lijn met de Nationale Prestatieafspraken, voor voldoende locaties om de afgesproken aantallen corporatiewoningen daadwerkelijk te realiseren. Bij ontbreken van eigen locaties zorgen gemeenten dat in nieuwe omgevingsplannen de gewenste onderverdeling in doelgroepen en segmenten wordt opgenomen.

#### 4.7

Het Rijk spant zich in voor voldoende middelen en instrumenten zodat corporaties extra nieuwbouw-woningen kunnen realiseren. Hierbij wordt rekening gehouden met de opgaven rond betaalbaarheid, verduurzaming en renovatie bestaande voorraad.

#### 4.8

Het Rijk onderzoekt of aanpassing van de huidige instrumenten (financieel en juridisch) gewenst is ten einde de effectiviteit van grondbeleid te vergroten. Daarbij is aandachtspunt hoe het grondbeleid kan bijdragen aan versnelling van de woningbouw, aan voldoende sociale huur en betaalbare koop en aan het terugdringen van publieke tekorten bij gebiedsontwikkeling. De gemeenten zetten zich in en worden in staat gesteld om het bestaande instrumentarium ter voorkoming van vertraging van woningbouwplannen optimaal in te zetten. Een overzicht van de instrumenten is te vinden in de Handreiking Vertraging Voorkomen met Grondbeleid.

#### 4.9

Om provincies, gemeenten en corporaties te ondersteunen bij het realiseren van versnelling van de nieuwbouw van sociale woningen, kunnen de expertteams, de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties en de Taskforce versnellen tijdelijke huisvesting worden ingezet. Het rijk zorgt er voor dat de expertteams laagdrempelig toegankelijk zijn voor de provincies, gemeenten en corporaties.

### Regio specifieke afspraken

Niet van toepassing.



## 5. Agenda voor 2023 en verder

Partijen onderkennen dat op een aantal thema's nader onderzoek nodig is, om te komen tot een goede analyse van de opgave en een goede verdeling binnen Fryslân en binnen de regio's. Partijen zullen in gezamenlijkheid de hierna genoemde onderzoeken prioriteren en afspraken maken over de rolverdeling tussen partijen en andere betrokkenen.

### Wonen en zorg

In lijn met het beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' stellen alle gemeenten in een woondeal-regio in 2023 lokaal een integrale woonzorgvisie op. Rijk en provincie stellen de gemeenten in staat een analyse van zowel de woon-, de zorg- als ondersteuningsbehoefte van de aandachtsgroepen in de eigen gemeente te maken. Op regionaal niveau vindt de afstemming over de woonopgave plaats. Voor de invulling van de bouwopgave die voortvloeit uit de woonbehoefte van ouderen met een Wlz-indicatie worden het Zorgkantoor en de zorg-aanbieders betrokken. De woonzorgvisies binnen een regio vormen dus een invulling van de regionale afspraken over de verdeling van woningen, mensen uit diverse aandachtsgroepen en middelen.

### 5.1

Na het opstellen van de woonzorgvisies vindt een eventuele herijking plaats van de afspraken die in de woondeal gemaakt zijn m.b.t. de huisvesting van aandachtsgroepen, en wonen en zorg voor ouderen. De uitkomsten van de woonbehoefte uit de woonzorgvisies zullen leidend zijn.

### 5.2

De provincie vervult een coördinerende rol in het afstemmingsproces en ziet erop toe dat de woonzorgvisies van de gemeenten congruent zijn met de afspraken gemaakt in deze woondeal.

### Woningbouw voor ouderen

Door de vergrijzing is er een toenemende behoefte aan woningen voor ouderen. Volgens het beleidsprogramma 'Wonen en zorg voor ouderen' gaat het om een behoefte aan 250.000 woningen. Het betreft 170.000 nultredenwoningen<sup>3</sup> en 80.000 geclusterde woonvormen<sup>4</sup> die ook geschikt zijn voor ouderen. Volgens het Rijk is de opgave voor de provincie Fryslân het realiseren van 2900 nultredenwoningen en 1400 geclusterde woningen.

Van de woningen die geschikt zijn voor ouderen is er een landelijke opgave voor ca. 40.000 woningen met verpleegzorg op basis van scheiden wonen en zorg (VPT). Dit aantal is onderdeel van de landelijke 900.000 te bouwen woningen. Volgens opgave van het Rijk is de opgave in de provincie Fryslân het realiseren van 1800 woningen met verpleegzorg.

<sup>3</sup> Nultredenwoningen zijn woningen waarbij je niet hoeft trap te lopen, zowel binnen het huis als om naar binnen te komen. Vaak betreffen het gelijkvloerse woningen/appartementen in de buurt van voorzieningen.

<sup>4</sup> Geclusterde woonvormen, vaak met ontmoetingsruimtes, zijn onder andere hofjeswoningen (zoals de Knarrenhof), serviceflats en seniorenflats. Geclusterde woonvormen voorzien niet alleen in prettige huisvesting, maar verminderen ook eenzaamheid doordat ze het aangaan van sociale contacten vergemakkelijken. Woningen in geclusterde woonvormen zijn nultredenwoningen en bij voorkeur rollator- en doorgankelijk.

### 5.3

In Fryslân wordt namens de provincie, de gemeenten, het zorgkantoor en de corporaties nader onderzoek gedaan door DataFryslân naar aantallen, verdeling tussen gemeenten en locaties. De uitkomsten worden in het eerste kwartaal van 2023 verwacht. Daarna worden nadere afspraken gemaakt. Hier worden ook de huurdersorganisaties, ouderenorganisaties en cliëntenorganisaties en adviesraden bij betrokken. Als de uitkomsten hier aanleiding toe geven, worden de afspraken in deze regionale woondeal herijkt.

### 5.4

Het Rijk stelt de woningcorporaties in brede zin in staat om te voorzien in deze specifieke woningbehoefte. Naast voldoende ruimte voor investeringen in geschikte woningen en bijbehorende algemene ruimten krijgen woningcorporaties ook ruimte voor maatwerk in hun toewijzingsbeleid en het investeren in woningen voor ouderen met hogere inkomens of investeringen in niet-DAEB bezit dat voorziet in een volkshuisvestelijk belang.

### Herstructurering en transformatie

In het 'Nationaal programma leefbaarheid en veiligheid' is aangekondigd dat er naast afspraken over woningbouw, ook afspraken over herstructurering worden gemaakt. Het betreft zowel woningen van corporaties als woningen in particulier bezit.

### 5.5

De provincie voert samen met de gemeenten en corporaties in 2023 een onderzoek uit, waarbij in kaart wordt gebracht waar een herstructureringsopgave wordt verwacht en welke investeringen hierbij worden verwacht. De partijen in deze woondeal spannen zich in om deze opgave in beeld te brengen en bespreken deze minimaal eens per jaar.

### 5.6

Voor de aanpak van de herstructurering in particulier en gemengd bezit spannen provincie en Rijk zich in om tot een Fries Herstructureringsfonds te komen. Middelen uit dit fonds kunnen worden ingezet voor de vervanging van particuliere woningen. Hierbij is aandacht voor sociale veiligheid, gezondheid, klimaatadaptief en biodiversiteit. Het Rijk spant zich er daarnaast voor in dat ondersteuningsmiddelen, zoals het Volkshuisvestingsfonds, ook beschikbaar zijn voor de kleinere projecten, zoals in de kleinere kernen.

Met het transformeren van bestaand vastgoed (winkelleegstand/kantoren etc.) worden extra woningen gecreëerd. Daarnaast kan het bijdragen aan de vitaliteit van steden, dorpen en gebieden. Daarom wordt landelijk gestreefd naar de realisatie van 15.000 woningen door middel van transformatie per jaar.

### 5.7

Provincie en de gemeenten in de regio Zuidoost Fryslân onderzoeken wat de mogelijkheden zijn (locaties en doelgroepen) voor het realiseren van extra woningen door het transformeren van bestaand vastgoed. Het Rijk onderzoekt hoe transformatie kan worden versneld. Hierbij worden instrumenten als leegstandsbelasting en versneld afboeken bij waardevermindering in acht genomen. De partijen maken zo snel mogelijk, rekening houdend met de regionale prioriteiten in de woningbouwopgave, afspraken over de bijdrage van transformatie aan de woningbouwopgave in Fryslân.

## Vakantieparken

In Nederland bevinden zich bijna 4000 vakantieparken, hieronder bevinden zich een grote variëteit, zoals campings, stacaravanparken en bungalowparken. Een groot aantal van deze parken vervult een belangrijke recreatieve en economische rol. Voor een deel van deze parken geldt dat zij door veroudering deze rol minder of niet meer kunnen vervullen. Eén van de toekomstscenario's is het eventueel tijdelijk bestemmen van vakantieparken voor tijdelijk wonen.

### 5.8

De provincie en de gemeente brengen samen in kaart hoeveel parken er zijn en hoeveel parken daarvan niet vitaal zijn. Op deze wijze kan gewerkt worden aan een vervolgaanpak voor de niet-vitale parken, waar transformatie naar wonen onderdeel van kan zijn. De partijen maken zo snel mogelijk, rekening houdend met de regionale prioriteiten in de woningbouwopgave, afspraken over de bijdrage van vakantieparken aan de woningbouwopgave in Fryslân.

## Duurzame en toekomstbestendige bouw

### 5.9

Fryslân kent een dubbele opgave. Naast de nieuwbouwopgave is er ook een opgave in de bestaande woningvoorraad. Woningen moeten worden verduurzaamd en in sommige gebieden zal bij een afnemende vraag naar woningen een deel van het aanbod niet meer aantrekkelijk zijn. Voor een deel kan dit worden ondervangen door een het nu toevoegen van toekomstbestendige nieuwbouw. Een deel van de bestaande woningvoorraad, zowel particulier bezit als corporatiebezit, moet worden verduurzaamd. Hiervoor is het nodig dat zowel woningcorporaties als eigenwoningbezitters voldoende middelen hebben om verouderde woningen te verduurzamen. De provincie en de gemeenten hebben de wens te kunnen gaan werken met een Fries verduurzamingsfonds als alternatief voor het Volkshuisvestingsfonds.

### 5.10

Het versneld bouwen van voldoende duurzame en betaalbare woningen vraagt – versterkt door de beperkte capaciteit in de bouwsector en de stikstofproblematiek – om vormen van innovatie,

standaardisatie en industrialisatie zodat de gewenste bouwproductie slimmer kan worden gerealiseerd. Daarbij is aandacht voor zowel duurzaamheidsprestaties in gebruik (energie) als duurzaamheidsprestaties in de realisatie (milieu-impact & stikstof) en het verlagen van de milieu-impact van groot belang. Het Rijk zet zich maximaal in om deze transitie mogelijk te maken.

**5.10.1** In Fryslân zijn veel partijen betrokken bij Circulair Fryslân, waaronder aannemers en ontwikkelaars die regionaal actief zijn. Dit biedt perspectieven voor innovatie, bio-based bouwen, reductie van de uitstoot van stikstof en hergebruik van materialen. Partijen willen circulair bouwen aanjagen en in Fryslân de keten sluiten. De minister zet zich in voor het wegnemen van belemmeringen in wet- en regelgeving.

## Ruimtelijke ordeningsaspecten

Het realiseren van de in deze woondeal opgenomen woningen moet samengaan met verschillende andere grote ruimtelijke opgaven als klimaat, landbouw, natuur en energie. Met het programma NOVEX wordt deze brede ruimtelijke indeling in de eerste helft van 2023 opgepakt.

### 5.11

De woningbouwaantallen die bestuurlijk afgesproken zijn in oktober 2022, en regionaal zijn uitgewerkt en afgesproken in deze woondeal, zijn het uitgangspunt. Als op basis van andere ruimtelijke opgaven zoals NOVEX blijkt dat projecten niet passen, dan heeft dit invloed op de aantallen.

### 5.12

Voor bouwplannen op locaties die op dit moment al in een vergevorderd stadium van ontwikkeling zijn en waarvoor geldt dat heroverweging vanuit water en bodem tot onevenredige vertraging zou leiden, wordt het richtinggevend kader water en bodem sturend niet toegepast. Deze plannen blijven onveranderd.

### 5.13

Voor alle andere ontwikkellocaties wordt het richtinggevend kader zoveel mogelijk toegepast, waarbij de locatiekeuze wordt geëvalueerd en lokale afwegingen en keuzes worden gemaakt voor inrichting van de locatie en de bouwwijze voor nieuwe bebouwing.

### 5.14

Knelpunten als gevolg van de uitwerking van het startpakket NOVEX, worden geagendeerd op de regionale woondealafspraken en versnellingstafels. Desgewenst kunnen knelpunten aan de orde worden gesteld bij de landelijke versnellingstafel.

### Regio specifieke afspraken

Niet van toepassing



## 6. Samenwerking en sturing

Met de woondeal wordt de basis gelegd voor een langjarige (t/m 2030) samenwerking tussen Rijk, provincie en gemeenten. Dit partnerschap is van groot belang om uitvoering te geven aan versnelling van de woonopgave. We maken daarom – naast de afspraken over de woningbouwopgave - ook afspraken over onderstaande elementen, de governance:

- A. Monitoring
- B. Overlegstructuur en bewaking voortgang

### A. Monitoring

#### 6.1

De gemeenten en de provincie spreken af tweemaal per jaar gezamenlijk de woningbouwproductie te monitoren conform de landelijke harmonisatieafspraken tussen IPO, VNG en BZK. De provincie faciliteert en bekostigt het monitoringssysteem. Het monitoringssysteem moet wel aansluiten op de gemeentelijke behoefte.

#### 6.2

De gemeenten zetten hun data in de gezamenlijke Friese Planmonitor. De gemeenten blijven bronhouder en eigenaar van de data.

#### 6.3

Doel is door intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering. Hierdoor signaleren partijen vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw stopt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stopt, stellen de partijen gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (fact finding). Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Uitgangspunt is: "los het op, of schaal het op".

### B. Overlegstructuur en bewaking voortgang

#### 6.4

Bestuurlijk vindt er één keer per half jaar in de regio afstemming plaats tussen de gemeenten en de provincie over onder andere de samenwerking tussen partijen en de afspraken in deze woondeal.

#### 6.5

Ambtelijk vindt er één keer per half jaar in de regio afstemming plaats tussen de gemeenten en de provincie over onder andere de samenwerking tussen partijen en de afspraken in deze woondeal. Dit overleg vindt plaats onder regie van de provincie voorafgaand aan het bestuurlijke afstemmingsoverleg zoals benoemd in het voorgaande lid.

#### 6.6

Ambtelijk vindt er minimaal één keer per half jaar tussen de gemeenten en de provincie afstemming plaats over onder andere de stand van zaken en voortgang van de realisatie van de woningbouwplannen.

## 6.7

Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van de regionale woondeal vindt er regulier ambtelijk overleg plaats tussen accounthouders van het Ministerie van BZK, de gemeenten en de provincie. Partijen maken afspraken over de frequentie van dit overleg en op welke wijze partijen hierbij worden vertegenwoordigd.

## 6.8

Een overleg tussen de directeur Woningbouw en directeuren en/of opgavemanagers van provincie vindt vier keer per jaar plaats. Afgevaardigden uit de woondealregio's kunnen aansluiten aan bij dit provinciale overleg.

## 6.9

Er vindt twee keer per jaar een bestuurlijk overleg plaats tussen de minister voor VRO en een afvaardiging van het college van GS. Bestuurlijke afgevaardigden vanuit de woondealregio's kunnen hierbij aansluiten.

## 6.10

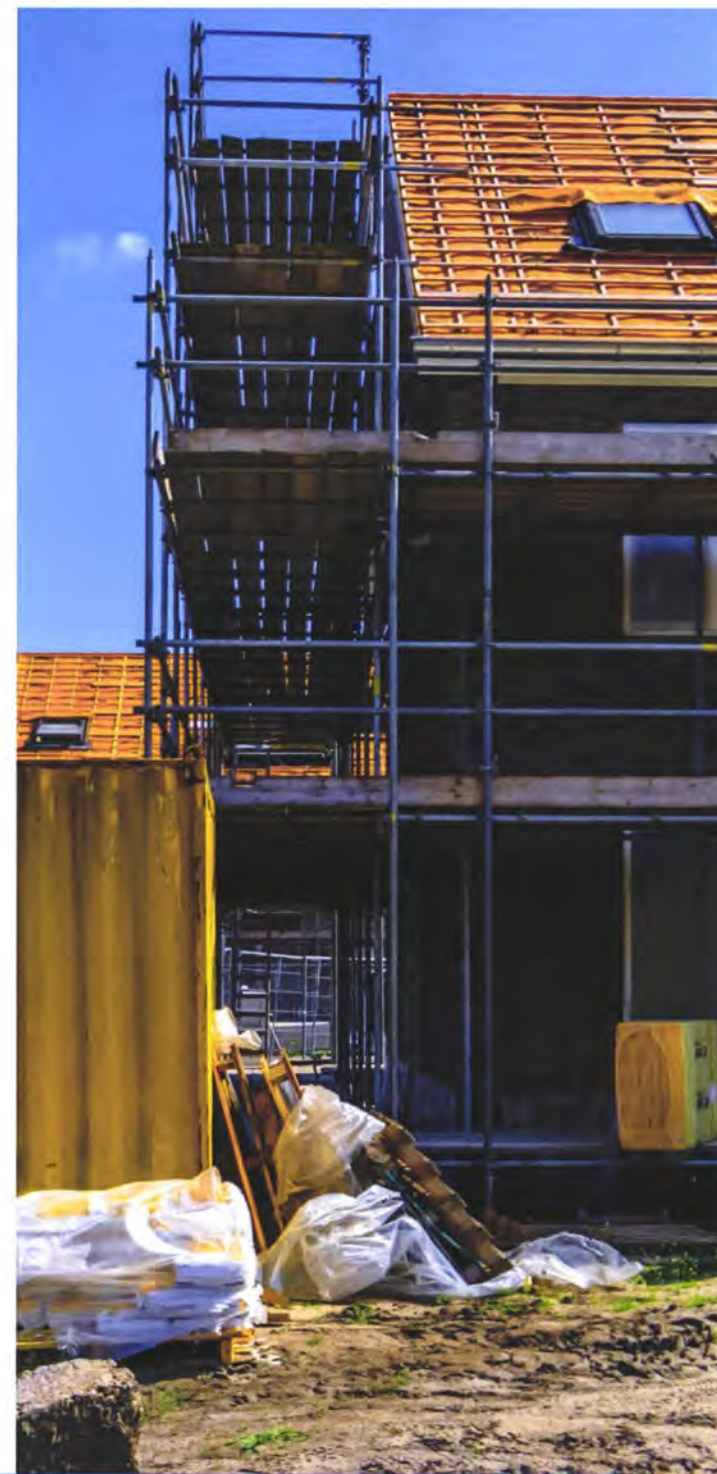
De afspraken in de regionale woondeals worden jaarlijks geëvalueerd en waar nodig herijkt. De looptijd van deze woondeal is tot en met eind 2030 of totdat deze afspraken zijn herijkt.

## 6.11

Als zich tussentijds omstandigheden voordoen, die wezenlijke gevolgen hebben voor de uitvoering van deze regionale woondeal, treden de betrokken partijen met elkaar in overleg over de vraag of deze omstandigheden nopen tot tussentijdse wijziging van de regionale woondeal.

## 6.12

Wijzigingen van deze regionale woondeal worden slechts van kracht als deze schriftelijk zijn vastgelegd door partijen.



## 7. Randvoorwaarden en ondersteuning

Realisatie van de woningbouwopgave is complex, met invloed en afhankelijkheid van veel direct en indirect betrokken (markt)partijen en externe factoren waaronder prijsontwikkelingen, de beschikbaarheid van locaties en bouwmaterialen en bouw personeel, energie en tijdige beschikbaarheid van energie-infrastructuur, voldoende (ambtelijke) capaciteit, investeringscapaciteit van woningcorporaties, medewerking van zittende huurders in geval sloop/nieuwbouw door woningcorporaties, milieuvraagstukken, bodemdalingen, waterproblematiek, economische ontwikkelingen, de aanpak van stikstofproblemen, de invoering van de Omgevingswet, ontwikkeling van de rente, voldoende vraag uit de markt en het gebruik van de schaarse ruimte voor andere maatschappelijke doelen.

### 7.1

De partijen erkennen dat het volledig realiseren van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave zoals beschreven in paragraaf 1.2 alleen mogelijk is wanneer aan de randvoorwaarden tegemoet wordt gekomen. De minister voor VRO spant zich als stelselverantwoordelijke in om tegemoet te komen aan deze randvoorwaarden.

- a) De Friese Aanpak: gemeenten zijn de lokale regisseurs op het gebied van woningbouw en gelijkwaardig partners in het proces van het maken van regionale woondeals. We hanteren hierbij de uitgangspunten van De Friese aanpak.
- b) Financiële ondersteuning bij onrendabele woningbouwprojecten – ook bij kleinschalige projecten die passen bij aard en schaal van Fryslân en de dynamiek van projecten op het platteland.
- c) Perspectief op middelen voor de aanpak van de bestaande woningvoorraad – zowel verduurzaming als herstructurering, waar er ook kansen voor projecten in plattelandsgemeenten en kleinere gemeenten.
- d) Voldoende structurele financiële middelen voor gemeenten en provincie om capaciteit en expertise op regionaal en lokaal niveau te organiseren om deze woondeal en aanverwante wetgeving uit te kunnen voeren.
- e) Oplossen knelpunt energiecongestie: gerealiseerde woningen en bijbehorende voorzieningen moeten wel tijdig kunnen worden aangesloten op het elektriciteitsnetwerk.
- f) Onzekerheid omtrent goede en betrouwbare invoering Omgevingswet moet worden weggenomen.
- g) Onzekerheid omtrent aanpak stikstofproblematiek moet worden weggenomen.
- h) Andere ruimtelijke pakketten zoals genoemd in NOVEX moeten voldoende ruimte bieden voor woningbouw.
- i) Voldoende aandacht voor de specifieke situatie op de Waddeneilanden en het hanteren van de Waddentoets.
- j) Voldoende financiële ruimte voor de Friese woningcorporaties op basis van een actueel onderzoek Opgaven en Middelen Woningcorporaties.

Voor de locaties opgenomen in deze woondeal worden de belangrijkste kritische succesfactoren en hun effecten geïdentificeerd. Daarnaast wordt een analyse gemaakt van de kritische succesfactoren voor de kleinere projecten in de plattelandskernen. Een schematisch overzicht hiervan is weergegeven in bijlage 3. Deze bijlage met de daarin genoemde kritische succesfactoren<sup>5</sup> zullen periodiek besproken worden in de reguliere woondeal-overleggen om de voortgang te monitoren. Dit geldt ook indien nieuwe belemmeringen voor de woningbouw zich opwerpen.

## 7.2

Kritische succesfactoren dienen aangepakt te worden om de realisatie van de woningbouwopgave mogelijk te maken. Hierbij is inzet vanuit het Rijk nodig om provincie en gemeenten in staat te stellen deze opgaven te realiseren. In hoofdstuk 2 wordt aangegeven op welke wijze Rijk de provincie en gemeenten ondersteunt in de realisatie van de regionale woningbouwopgave. In bijlage 4 staat de generieke ondersteuning benoemd.

<sup>5</sup> Kritische succesfactoren zijn factoren die invloed hebben op realisatie van de woningbouw, dit kan zowel op landelijke schaal als regio-specifiek zijn.





5.1.2.e

5.1.2.e  
H. de Jonge  
Minister voor VRO

5.1.2.e

J. Nijboer  
Wethouder gemeente Ooststellingwerf

H. Zonderland  
Wethouder gemeente Weststellingwerf

5.1.2.e

K. Fokkinga  
Gedeputeerde provincie Fryslân

A.H. Postma  
Wethouder gemeente Opsterland

J. Zoetendal  
Wethouder gemeente Heerenveen

5.1.2.e

R. Houtogh Heys van de Lier  
Wethouder gemeente Smallingerland

# Bijlage 1: Proces totstandkoming Regionale Woondeals

## Van woningmarkt naar volkshuisvesting

In het regeerakkoord 'Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst' maakte in januari 2022 het Rijk belangrijke keuzes op het gebied van wonen. Meer woningen, versnelling van de realisatie, betaalbaar, in leefbare wijken. In de Nationale Woon- en Bouwagenda en in de daarbij behorende programma's werd vastgelegd hoe de nationale doelen bereikt zullen moeten worden. Rijk, provincies en gemeenten moeten de regie nemen. Daarbij zullen zij intensief moeten samenwerken met andere partijen. De provincies als middenbestuur hebben hierin van het Rijk een grotere rol gekregen. De rol van de provincie Fryslân was vooral gericht op een goede verdeling van de woningbouwaantallen en een goede ruimtelijke inpassing. Die rol wordt uitgebreid met het maken van afspraken over betaalbaarheid, voldoende woningen voor ouderen en voldoende woningen door woningcorporaties. Deze afspraken vallen binnen de Friese context: Dat betekent: in samenwerking met gemeenten en het versterken van de samenwerking met andere partijen zoals woningcorporaties, marktpartijen en huurdersorganisaties. Vanuit het thema wonen wordt ook de verbinding gezocht op thema's zoals energievoorziening en Klimaatbestendig Fryslân.

## Het proces om te komen tot een langjarige samenwerking

Het proces in de periode van maart 2022 tot en met maart 2023 kan in drie fasen worden opgedeeld, waarbij telkens aan het eind werd gerapporteerd aan de minister voor VRO.

1. Indicatief aanbod Fryslân (april 2022-mei 2022)
2. De reality-check, resulterend provinciale woningbouwafspraken (juni 2022-september 2022)
3. Doorvertalen van de provinciale woningbouwafspraken naar regionale woondeals (oktober 2022-maart 2023)

Bij deze fasen waren vooral het Rijk, provincie en gemeenten betrokken. De corporaties en de marktpartijen zijn telkens geïnformeerd over de processtappen.

### 1. Indicatief aanbod Fryslân

Het indicatieve aanbod is tot stand gekomen door een inventarisatie onder de Friese gemeenten. Per gemeente is gevraagd om aan te geven voor hoeveel woningen zij plannen hebben. Ook is geïnventariseerd hoeveel woningen betaalbaar

waren volgens de normen van het Rijk en hoeveel woningen hiervan door woningcorporaties zouden kunnen worden gerealiseerd. Op 31 mei 2022 is dit 'Indicatief aanbod' verstuurd aan de minister voor VRO.

Partijen zijn op de volgende manier betrokken bij de totstandkoming van dit Indicatief aanbod Fryslân:

- Gemeenten: ambtelijke startbijeenkomst - 21 april 2022
- Woningcorporaties ambtelijke informatiebijeenkomst - 25 april 2022
- Gemeenten ambtelijke bijeenkomsten in regionaal verband - 9 mei 2022 tot en met 12 mei 2022
- Bespreken indicatief aanbod in Wenjen Oerlis - 19 mei 2022; de woningcorporaties en De Bewonersraad hebben schriftelijk gereageerd op de tekst van het indicatief aanbod; die reactie is verwerkt in de brief aan de minister.

## 2. Reality-check en provinciale woningbouwafspraken

Door adviesbureau Companen zijn samen met gemeenten en woningcorporaties in de periode juni tot en met augustus 2022 gesprekken gevoerd over de door de gemeente aangeleverde planlijsten. De planlijsten en die 'reality-check' zijn vertaald naar provinciale woningbouwafspraken. De uitkomsten van dit proces zijn op 13 september 2022 verstuurd aan de minister.

Partijen zijn op de volgende manier betrokken bij het proces van de reality-check:

- Ambtelijke start met gemeenten van het proces van reality-check - 1 juni 2022
- Informatiebijeenkomsten voor leden Bouwend Nederland Fryslân - 22 juni 2022
- Ambtelijke afstemming over inrichting proces met kopgroep gemeenten en Companen op 22 juni 2022
- Informatiebijeenkomst voor woningcorporaties over reality-check - 29 juni 2022
- Informeren woningcorporaties over aanpak reality-check - 5 juli 2022
- Ambtelijk informeren over aanpak reality-check Wetterskip - 8 juli 2022
- Informatiebijeenkomst voor wethouders Friese gemeenten over provinciale woningbouwafspraken - 14 juli 2022
- Verdiepende ambtelijke gesprekken per gemeente door Companen samen met de provincie over de woningbouwplannen; indien gewenst werden ook corporaties uitgenodigd voor de gesprekken; met enkele corporaties is individueel het gesprek gevoerd - van 18 juli tot en met 25 juli en op 15 augustus 2022.
- Bijpraten huurdersorganisaties over het proces van de reality-check - 21 juli 2022
- Ambtelijke terugkoppeling voorlopige uitkomsten reality-check en vervolgstappen voor gemeenten en woningcorporaties - 30 augustus 2022
- Bespreken uitkomsten reality-check in Wenjen Oerlis op 5 september 2022. Input uit het overleg is verwerkt in de rapportage van Companen en de brief aan de minister voor VRO van 13 september 2022.
- Bespreken uitkomsten reality-check met marktpartijen (bouwers en ontwikkelaars) op 5 september 2022. Input uit dit gesprek is verwerkt in het rapport van Companen en de brief aan de minister voor VRO van 13 september 2022.

## 3. Van provinciale woningbouwafspraken naar regionale woondeals

Zoals afgesproken in de provinciale woningbouwafspraken die op 13 oktober 2022 zijn getekend is aansluitend gestart met het doorvertalen van die woningbouwafspraken naar regionale woondeals. Er is gestart met het onderscheiden van de stappen die moesten worden gezet. De gemeenten zijn intensief bij deze fase betrokken. Er is tijd gestoken in het elkaar beter leren kennen en het zoeken naar oplossingen voor de knelpunten in de samenwerking tussen provincie en gemeenten. Daarnaast is geïnventariseerd welke informatie aanvullend nodig is voor de doorvertaling van de regionale woondeals naar woonprogramma's, woonzorgvisies en/of volkshuisvestelijke programma's. Corporaties, huurdersorganisaties en marktpartijen zijn meegenomen in de processtappen en op hoofdlijnen met de inhoud van de regionale woondeals. Er is met een compact schrijfteam, gevormd vanuit gemeenten, provincie en BZK, gewerkt aan de inhoud van de regionale woondeals. De woondeals zijn op 20 april 2023 getekend door de minister voor VRO, de wethouders van de Friese gemeenten en de gedeputeerde van de provincie Fryslân.

Tijdens deze fase zijn de volgende gesprekken gevoerd:

- Overleg met Woonbond over rol van huurdersorganisaties in het vervolgproces - 8 september 2022
- Bespreken uitkomsten reality-check met vertegenwoordigers Woonbond Fryslân – 23 september 2022
- Bespreken uitkomsten reality-check en proces regionale woondeals in overleg Vereniging Friese Gemeenten commissie Ruimte en Wonen - 28 september 2022
- Informerend gesprek met Liander over proces van regionale woondeals en energiecongestie - 27 oktober 2022
- Informeren partijen Wenjen Oerlis over plan van aanpak regionale woondeals - 4 november 2022
- Ambtelijk informeren Wetterskip over voortgang regionale woondeals - 15 november 2022
- Vereniging Friese Gemeenten commissie Ruimte en Wonen informeren over voortgang proces (samen met BZK) – 7 december 2022
- Informeren partijen over het proces in het Wenjen Oerlis - 12 januari 2023
- Afstemming over betrokkenheid Bouwend Nederland - 16 januari 2022
- Afstemming met NEPROM over aanpak en

voortgang regionale woondeals – 18 januari 2023

- Informeren Friese woningcorporaties en huurdersorganisaties over de voortgang van de regionale woondeals - 23 januari 2023
- Delen teksten regionale woondeals met de Vereniging van Friese Woningcorporaties met aanbod voor gesprek - 20 maart 2023
- Informeren Friese huurdersorganisaties over voortgang woondeals en hoofdlijnen inhoud; delen van de teksten van de regionale woondeals - 21 maart 2023
- Ambtelijk Vereniging voor Friese Woningcorporaties toelichting op de woondeals - 22 maart 2023
- Delen teksten woondeals met Bouwend Nederland en WoonFriesland, met mogelijkheid voor geven van reactie – 23 maart 2023

### Bestuurlijke overleggen tijdens het proces van de regionale woondeals

**Wenjen Oerlis:** is een bestuurlijk overleg over wonen in Fryslân, georganiseerd door de provincie. Deelnemers zijn vertegenwoordigers van de woningcorporaties, gemeenten, huurdersorganisaties, Bouwend Nederland, NVM en het ministerie van Binnenlandse Zaken. Het doel is om

elkaar te informeren en te inspireren. Tijdens het proces tot het komen van de regionale woondeals zijn de deelnemers stap voor stap meegenomen.

**VFG commissie Ruimte en Wonen:** dit overleg wordt georganiseerd door de Vereniging van Friese Gemeenten. De wethouders Ruimte en Wonen sluiten hier bij aan. De gedeputeerde is als toehoorder aanwezig. Ten tijde van het proces van de regionale woondeals is een aantal keren een toelichting gegeven over de inhoud.

**Bestuurlijke overleggen tussen regio's en provincie:** tijdens het proces van de regionale woondeals heeft per regio minstens een keer een bestuurlijk overleg tussen de wethouders in de regio en de gedeputeerde plaatsgevonden. Op 23 januari heeft een bestuurlijk overleg tussen minister De Jonge (VRO), gedeputeerde Fokkinga en de wethouders wonen van de Friese gemeenten plaatsgevonden.

**Tripartite overleg prestatieafspraken:** de gemeenten maken prestatieafspraken over de volkshuisvestelijke opgave met de woningcorporaties en de huurdersorganisaties. Afspraken over specifieke locaties en projecten waar een bijdrage van de corporaties wordt verwacht worden in dit overleg gemaakt.

**Taskforce Wonen en zorg Fryslân:** een vertegenwoordiging van zorgpartijen, zorgkantoor, woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeenten vormen de ambassadeurs van de Taskforce Wonen en zorg in Fryslân. De provincie is ambtelijk vertegenwoordigd. Op 13 februari 2023 hebben de vertegenwoordigers van de betrokken organisaties de Uitgangspuntennotitie Wonen en zorg ondertekend.

**Regionale bijeenkomsten met gemeenten en woningcorporaties:** aanvullend heeft een aantal gemeenten in regionaal verband bijeenkomsten met de woningcorporaties en de huurdersorganisaties georganiseerd en daarin de regionale woondeals besproken.

Per gemeente met welke corporatie en huurdersorganisatie(s) tripartite afspraken worden gemaakt:

**Smallerland:**

De Bewonersraad, Accolade, en WoonFriesland

**Heerenveen:**

De Bewonersraad en Huurdersbelangenvereniging Heerenveen, Accolade, WoonFriesland, Elkien, Woonzorg Nederland.

**Opsterland:**

Elkien, De Bewonersraad en WoonFriesland , Woonzorg Nederland.

**Weststellingwerf:**

Woningstichting Weststellingwerf, WoonFriesland en De Bewonersraad.

**Ooststellingwerf:**

Actium, bewonersraad MEVM, WoonFriesland en De Bewonersraad, Woonzorg Nederland.



## Bijlage 2: Woningbouwafspraken per regio

Tabel 1: Regionale aandeel in de provinciale opgave:

Aantallen Regio Zuidoost Fryslân										
Jaartal	Totaal geïventariseerde plan-capaciteit	Realiseerbaar bruto nieuwbouw	Realiseerbare netto toevoeging	Aantal woningen in harde <sup>6</sup> plan-capaciteit	Betaalbaarheid <sup>7</sup>			Aantal woningen door woningcorporaties		
					Sociale huurwoningen <sup>8</sup>	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koopwoningen onder de €355.000	Sociale huurwoningen	Midden huurwoningen	
2022	302	369	PM	279	20	2	21	20	PM	
2023	980	650	PM	390	350	0	190	210	PM	
2024	1160	690	PM	620	160	50	330	140	PM	
2025	1170	810	PM	260	150	10	270	130	PM	
2026	950	490	PM	180	190	30	310	190	PM	
2027	600	500	PM	100	50	10	40	60	PM	
2028	560	500	PM	130	90	0	50	90	PM	
2029	300	360	PM	70	30	10	40	30	PM	
2030	220	310	PM	60	10	0	30	10	PM	
<b>Totaal</b>	<b>6240</b>	<b>4680</b>		<b>2090</b>	<b>1050</b>	<b>110</b>	<b>1280</b>	<b>880</b>		

*Disclaimer:* De cijfers van tabel 1 zijn gebaseerd op informatie over plannen die nu bekend zijn. De aantallen in deze tabel zijn een momentopname. Door het toevoegen van nieuwe plannen en het afvallen van eerdere plannen, het maken van nieuwe afspraken en het werken aan bestemmingsplannen zullen de cijfers telkens fluctueren. We hanteren daarvoor als peildatum 1 januari 2023. De aantallen zijn afgerond op tientallen om schijnzekerheid te voorkomen. Jaarlijks worden de cijfers geëvalueerd en waar nodig herijkt. Er kunnen aan deze tabel geen rechten worden ontleend.

<sup>6</sup> Harde plannen zijn: Onherroepelijk bestemmingsplan of inpassingsplan, Onherroepelijk bestemmingsplan met uitwerkingsplicht, Vastgesteld bestemmingsplan of inpassingsplan, Vastgesteld bestemmingsplan met uitwerkingsplicht.

<sup>7</sup> Onder het betaalbare segment vallen de sociale huurwoningen, huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot een max van €1000 per maand en koopwoningen onder de €355.000. Gemeenten en provincie zullen nader onderzoek doen om in kaart te brengen wat betaalbaar is voor de inwoners van Fryslân en voor specifieke doelgroepen.

<sup>8</sup> Aantal van de bruto nieuwbouw.

In tabel 2 staat aangegeven wat dit betekent per gemeente (op totale aantallen, niet uitgesplitst naar soort).

Tabel 2: Woonopgave per gemeente

Gemeente Smallingerland zet zich in voor de realisatie van	1.230 woningen
Gemeente Heerenveen zet zich in voor de realisatie van	1.720 woningen
Gemeente Opsterland zet zich in voor de realisatie van	530 woningen
Gemeente Weststellingwerf zet zich in voor de realisatie van	500 woningen
Gemeente Ooststellingwerf zet zich in voor de realisatie van	700 woningen
<b>Totaal regionale opgave</b>	<b>4.680 woningen</b>

## Bijlage 3: Sleutelprojecten (inclusief kleinschalige projecten)<sup>9</sup> en kritische succesfactoren

Voor de locaties opgenomen op kaart 1 in deze woondeal zijn de belangrijkste kritische succesfactoren en hun effecten geïdentificeerd. Een schematisch overzicht hiervan is weergegeven in tabel 3. Tabel 3: locaties, kenmerken en kritische succesfactoren

Projectkenmerken		Kritische succesfactoren						
Locatie	Gemeente	Woningen	Mobiliteit	Kennis en capaciteit	Stikstof	Programmering	GREX	Regio specifiek
Ontwikkelstrategie	Smallingerland	600-700		✓		✓	✓	✓
Vrijburgh fase 2	Smallingerland	149					✓	✓
Vrijburgh fase 3	Smallingerland	150		✓		✓	✓	✓
Heerenveen-West	Heerenveen	ntb.	✓	✓		✓	✓	✓
A32 zone fase 1	Heerenveen	300		✓		✓	✓	✓
A32 zone fase 2	Heerenveen	250		✓		✓	✓	✓
Projecten Nieuwehorne	Heerenveen	73		✓	✓		✓	✓
Gorredijk Loevestein fase 5	Opsterland	300		✓	✓	✓	✓	
Bakkeveen Aylvalân	Opsterland	40		✓	✓	✓	✓	
Ureterp Fûgelliet Noord	Opsterland	30		✓	✓	✓	✓	
Terwispel Kolderveen	Opsterland	26		✓	✓	✓	✓	
Langezwaag Noord	Opsterland	16		✓	✓	✓	✓	
Oosterwolde Venekoten Noord fase 1	Ooststellingwerf	70		✓	✓	✓	✓	
Oosterwolde Langekamp	Ooststellingwerf	70-110		✓	✓	✓	✓	
Haulerwijk Leeksterweg	Ooststellingwerf	54		✓	✓	✓	✓	
Lindewijk – Fase 1	Weststellingwerf	120		✓	✓	✓	✓	
Lindewijk – Fase 2	Weststellingwerf	300		✓	✓	✓	✓	
Spoorlaan 1, Wolvega	Weststellingwerf	35		✓	✓	✓	✓	
Pieterslaan 85a, Wolvega	Weststellingwerf	18		✓		✓	✓	

Dit zijn de sleutelprojecten en kritische succesfactoren zoals bekend zijn voor de inventarisatie van deze woondeal. Deze opsomming is niet limitatief en wordt jaarlijks herzien.

<sup>9</sup> 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.



# Bijlage 4: Generieke ondersteuning woningbouw

## Het Rijk ondersteunt door:

- Het verstrekken van financiële middelen via diverse regelingen en subsidies waar de regio aanspraak op kan maken. Het gaat hierbij om middelen die generiek beschikbaar zijn, ook andere regio's kunnen hier aanspraak op maken. Het Rijk informeert via de woondealtafel over nieuwe regelingen en subsidiemogelijkheden. Ook dient het Rijk als vraagbaak bij eventuele onduidelijkheden omtrent de aanvraag van financiële middelen.
  - Procesgeld woondeals
  - Woningbouwimpuls
  - Regeling flexpools
  - Regeling huisvesting aandachtsgroepen
  - Volkshuisvestingsfonds
  - Transformatie faciliteit
  - Tijdelijke huisvesting
  - PM mogelijke ondersteuning verpleegzorgplekken

- Het verstrekken van kennis en expertise wanneer projecten vastlopen. Het kan hierbij zowel gaan om concrete- als generieke vragen.
  - Inzet expertteams (Expertteam Woningbouw)
  - Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties
  - Taskforce versnelling tijdelijke huisvesting
  - Landelijke versnellingstafels
- Wet- en regelgeving voor de realisatie van de woningbouwopgave. Voor versterking van dit instrumentarium wordt het wetsvoorstel versterken regio op de volkshuisvesting voorbereid. Datum, tijdspad, welke specifieke maatregelen worden voorzien.
- BZK coördineert de opgave die samenhangen met woningbouw en fungeert als eerste aanspreekpunt richting andere departementen. De Minister voor VRO zet zich maximaal in om samen met de verantwoordelijke collega-ministers kritische succesfactoren als stikstof, geluid en de aansluiting op nutsvoorzieningen aan te pakken

## De provincie ondersteunt door:

- Cofinanciering regeling Flexpool
  - uitvoeren van de knelpuntenanalyse
  - middelen kunnen ook worden ingezet voor (gezamenlijke) woonzorgvisie
- Regeling herbestemming 2023 (in voorbereiding)
- Regeling herbestemming tijdelijke woningen 2023 (in voorbereiding)
- Onderzoek naar toekomstbestendigheid bestaande woningvoorraad

## Bijlage 5: Regiospecifieke bijlage

De regio Zuidoost Fryslân zet in op meer en gevarieerde woningbouw. Huishoudensgroei in de regio is toe te schrijven aan huishoudensverdunning en instroom van buiten. Het is belangrijk om woningen te bouwen die een waardevolle aanvulling zijn op de bestaande voorraad, op plekken waar de meerwaarde het grootst is. Dit hangt samen met een verschuiving in de vraag van gezinswoningen – waarvan er al relatief veel zijn in de regio – naar kleinere en levensloopbestendige woonvormen. Dit komt door huishoudensverdunning, vergrijzing en ontgroening. Een groot deel van deze woningen zal in de categorie ‘betaalbaar’ gebouwd moeten worden, passend bij de inkomenssituatie van de inwoners.

De opgave in de regio Zuidoost Fryslân ligt voornamelijk in de versnelling van de reeds bestaande plannen. Hier zetten we op in. Belangrijk uitgangspunt daarbij is adaptief programmeren. Veranderingen en uitdagingen in het ruimtelijke domein volgen elkaar razendsnel op. Belangrijk is dat we als regio wendbaar blijven, om ons aan te kunnen passen aan situaties en vragen die we nog niet kennen (adaptief) en belangrijk is om niet af te

wachten tot ontwikkelingen ons overkomen, maar hiervoor zelf actief aan het stuur te blijven (proactief).

Bij de uitvoering van woningbouwplannenspelen doen zich vele belemmeringen voor. In de regio Zuidoost Fryslân zijn met name de onrendabele toppen, de energiecongestie, de stikstofproblematiek en de krapte op de arbeidsmarkt (m.n. gemeentelijke capaciteit) problematisch.

Betaalbare woningbouw is vaak niet rendabel. Daarom is financiële ondersteuning noodzakelijk. De regeling Woningbouwimpuls is onvoldoende ingericht voor aanvragen uit kleinere gemeenten. Woningbouwprojecten halen vaak niet de drempel van minimaal 200 woningen. Om tempo te maken met de realisatie van de woningbouwplannen vraagt de regio om een passende financiële regeling die aansluit bij de Friese opgave (eventueel gestapeld met andere subsidieregelingen).

Voor energieaansluitingen bestaan in de regio wachlijsten. Soms is de wachttijd langer dan een jaar. Soms kan dit proces parallel aan bijv. de procedure

lopen, maar vooral bij korte procedures (voor bijvoorbeeld tijdelijke woningen) levert dit problemen op.

De gevolgen van de stikstofcrisis zullen grote impact hebben voor woningbouw in de regio Zuidoost Fryslân, gezien de nabijheid van het Drents-Friese Wold, het Fochtelooverveen, De Bakkeveense Duinen en De Alde Feanen. Een gebrek aan stikstofruimte zal naar verwachting de komende tijd woningbouw tegenhouden of remmen. Hierin komt de uitstoot tijdens het bouwproces bovenop, waardoor dit nog moeilijker wordt. Voor een groot deel van de woningbouwplannen in Zuidoost Fryslân moet een ruimtelijke procedure doorlopen worden. Deze plannen zijn wel meegenomen in de prestatieafspraken tussen provincie en rijk, maar een groot deel zal niet ten uitvoer kunnen komen door onvoldoende stikstofruimte. Een snelle adequate aanpak van de stikstofproblematiek is daarom noodzakelijk.

# Bijlage 6: Definities

## Betaalbaarheid

Vooralsnog hanteren we de volgende definities onder betaalbaar:

- sociale huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens
- huurwoningen vanaf de liberalisatiegrens tot een huur behorende bij maximaal 187 WWS punten (€ 1000 prijspeil 2022)
- koopwoningen tot €355.000 (NHG grens 2022)

Gemeenten en provincie zullen nader onderzoek doen om in kaart te brengen wat betaalbaar is voor de inwoners van Fryslân en voor specifieke doelgroepen.

**Nultredenwoningen** zijn waarbij je niet hoeft trap te lopen, zowel binnen het huis als om naar binnen te komen. Vaak betreffen het gelijkvloerse woningen/ appartementen in de buurt van voorzieningen.

**Geclusterde woonvormen**, vaak met ontmoetingsruimtes, zijn onder andere hofjeswoningen (zoals de Knarrenhof), serviceflats en seniorenflats. Geclusterde woonvormen voorzien niet alleen in prettige huisvesting, maar verminderen ook eenzaamheid doordat ze het aangaan van sociale contacten vergemakkelijken. Woningen in geclusterde woonvormen zijn nultredenwoningen en bij voorkeur rollator toe- en doorgankelijk.

**Zachte plannen** zijn:

- Onherroepelijk bestemmingsplan met wijzigingsbevoegdheid
- Vastgesteld bestemmingsplan met wijzigingsbevoegdheid
- Bestemmingsplan of inpassingsplan in voorbereiding
- Potentieel: Visie
- Potentieel: Idee (zonder beginselbereidheid B&W)

**Harde plannen** zijn:

- Onherroepelijk bestemmingsplan of inpassingsplan
- Onherroepelijk bestemmingsplan met uitwerkingsplicht
- Vastgesteld bestemmingsplan of inpassingsplan
- Vastgesteld bestemmingsplan met uitwerkingsplicht

**Opharden** van plannen is het proces waarbij zachte ruimtelijke plannen, harde plannen worden.

**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.

**Sociale huur** hiervoor komt in de AMVB van de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting (WVRV) een definitie. In de Memorie van Toelichting bij het voorsel van Wet inzake Versterking Regie Volkshuisvesting (voorstel WVRV) wordt hierover het volgende gezegd: *Om te zorgen dat sociale huur die in het kader van de woningbouwopgave wordt gerealiseerd, ook langjarig beschikbaar is voor de doelgroep en dat deze bijdraagt aan de opgave om mensen uit aandachtsgroepen te huisvesten, komt er een nieuwe en eenduidige definitie van sociale huur*

**Aandachtsgroepen** in de Memorie van Toelichting van de voorstel WVRV wordt hierover gezegd: *De huisvestingsopgave van in ieder geval de volgende aandachtsgroepen worden in kaart gebracht: mantelzorgverleners- en ontvangers, mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking of 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, ouderen, arbeidsmigranten, studenten, woonwageneigenaren en ouderen. De definitie en wijze van monitoring van deze groepen zal in de Omgevingsregeling worden opgenomen.*



## Bijlage 7: Provinciale woningbouwafspraken 2022-2030 Fryslân

**Provinciale  
woningbouw  
afspraken  
2022- 2030**

**Fryslân**

## Bestuurlijke afspraken woningbouw Fryslân 2022-2030

Friezen zijn de gelukkigste inwoners van Nederland en het provinciebestuur van Fryslân zet zich er voor in dat dat de komende jaren ook zo blijft. We zien dat welvaart van de Friezen niet altijd zit in materiële rijkdom. Integendeel: dat is de Friese paradox. Friezen zijn de gelukkigste inwoners van Nederland, ondanks dat het inkomen er lager ligt dan het landelijk gemiddelde. De rijkdom van de inwoners van Fryslân zit in andere waarden. Die waarden wil het provinciebestuur van Fryslân doorgeven aan de kinderen en de generaties daarna. Daarom zet het bestuur van de provincie Fryslân we in op brede welvaart.

Die welvaart staat onder druk. Dat heeft sterk te maken met de demografische ontwikkelingen. Fryslân kent een sterke vergrijzing. In Fryslân liggen sterke groei en afname van die groei, en op termijn krimp, dicht bij elkaar. Friezen maken zich zorgen over het behoud van hun waardevolle landschap en de vitaliteit van dorpen en steden.

In Fryslân is de druk op de woningmarkt merkbaar. Weliswaar heeft Fryslân kent een relatief laag woningtekort, maar ook hier staat het leven van steeds meer inwoners stil omdat zij geen passende woning kunnen vinden. Jongeren kunnen niet uitvliegen en een gezin beginnen; ouderen willen graag naar een woning die bij hun levensfase past; doorstromers slagen er niet meer in op de door hen gewenste plek een passende en voor hen betaalbare woning te vinden.

*De provincie Fryslân omarmt daarom de ambitie van het Rijk om de woningbouw te versnellen. Uit de inventarisatie en de reality check is gebleken dat in Fryslân – onder randvoorwaarden - 17.500 woningen kunnen worden bijgebouwd. Dat doet de provincie als middenbestuur in overleg met de Friese partners in De Friese Aanpak. Dit wordt vertaald in regionale woondeals.*

Het college van Gedeputeerde Staten van provincie Fryslân (hierna: College van GS) en de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening (hierna: Minister voor VRO) bevestigen dat ze gezamenlijk alle inspanningen zullen verrichten zodat de provincie Fryslân en de Friese gemeenten gezamenlijk zorg kunnen dragen voor voldoende betaalbare woningen voor de inwoners van Fryslân en iedereen die in Fryslân wil wonen. Hiertoe heeft de provincie Fryslân een provinciaal bod gedaan. (zie bijlage 1, 2 en 3)<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Bijlage 1 Indicatief aanbod Fryslân kenmerk 02000198 d.d. 31 mei 2022

Bijlage 2 Rapport reality check woningbouw Fryslân kenmerk 02024325 d.d. 13 september 2022

Bijlage 3 Rapportage 'Reality-check woningbouw in Fryslân' Companen d.d. 5 september 2022 kenmerk 3800.104

## 1. Woningbouwopgave: van landelijke naar provinciale opgave

- 1.1 We hebben een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken, is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer woningen bij te bouwen. Met het programma Woningbouw zet de minister voor VRO nationaal in op de bouw van in totaal 900.000 woningen tot en met 2030. Het streven is dat ten minste twee derde van deze nieuwbouwwoningen betaalbaar is. Voor die betaalbaarheidsdoelstelling is nationaal de bouw van 250.000 sociale corporatiewoningen, 350.000 woningen in het middensegment (midden huur- en koopwoningen onder de 355.000 euro, waarvan 50.000 corporatiewoningen in de middenhuur.
- 1.2 Dubbele uitdaging in Fryslân: nieuwbouw en aanpak bestaande voorraad. Naast een opgave in de nieuwbouw is er ook een opgave in de bestaande woningvoorraad. Met name in de particuliere woningvoorraad zien we een grote uitdaging. Woningen moeten worden verduurzaamd en in sommige gebieden zal bij een afnemende vraag naar woningen een deel van het aanbod niet meer aantrekkelijk zijn. In de regionale woondeals worden hierover afspraken gemaakt.
- 1.3 Provinciaal bod nieuwbouw. College van GS heeft geïnventariseerd welke woningbouwplannen tot en met 2030 in Fryslân kunnen worden gerealiseerd. Dat heeft geresulteerd in onderstaande tabel met het voorbehoud dat aan een aantal randvoorwaarden moet worden voldaan. Met het provinciaal bod (zie bijlage 1, 2 en 3) draagt het college van GS bij aan realisatie van de nationale nieuwbouwopgave mits wordt voorzien in die randvoorwaarden. Het college van GS en de minister voor VRO zetten zich gezamenlijk in voor de realisatie van de kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave, zoals opgenomen in het provinciaal bod, inclusief de randvoorwaarden, en in onderstaande tabel. <sup>2,3</sup>

Aantallen provincie Fryslân									
Jaartal	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit volgens inventarisatie 13-9-2022 (32%)	Betaalbaarheid <sup>4</sup> (64%)			Aantal woningen door woningcorporaties (25%)		
				Sociale huurwoningen (29%)	Huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand	Koopwoningen (onder €355.000)	Sociale huurwoningen	Midden huurwoningen <sup>5</sup>	
2022	1.500	1.200	1.500	600	200	500	500	-	
2023	1.900	1.600	1.100	600	200	700	600	-	
2024	2.400	2.000	900	800	200	700	500	-	
2025	2.700	2.300	600	900	200	900	900	-	
2026	1.800	1.600	300	400	100	400	400	-	
2027	1.800	1.600	300	400	100	400	400	-	
2028	1.800	1.600	300	400	100	400	400	-	
2029	1.800	1.600	300	400	100	400	400	-	
2030	1.800	1.600	300	400	100	400	400	-	
<b>Totaal</b>	<b>17.500</b>	<b>15.100</b>	<b>5.600</b>	<b>5.000</b>	<b>1.300</b>	<b>4.900</b>	<b>4.500</b>	<b>-</b>	

<sup>2</sup> Het bod bevat minimaal: de totale bruto bouwproductie 2022-2030 en per jaar tot 2025. De minister voor VRO vraagt het zelfde voor de gegevens over de betaalbaarheidssegmentering (prijssegmentering en aantal corporatiewoningen).

<sup>3</sup> Voor een nadere duiding van de in de tabel opgenomen getallen verwijzen we naar de rapportage 'Reality check woningbouw in Fryslân' van Companen d.d. 5 september 2022.

<sup>4</sup> Ten aanzien van de betaalbaarheid verwijzen we ook naar de opmerkingen zoals gemaakt in de brief 'Indicatief aanbod Fryslân' d.d. 31 mei 2022.

<sup>5</sup> Het aandeel middenhuurwoningen bij corporaties is nog niet bekend. Dit wordt in de regionale woondeals verder uitgewerkt.

- 1.4 Het college van GS zet zich - in samenwerking met Rijk, gemeenten, corporaties, de bouwsector en andere relevante partijen op het gebied van wonen - in voor tijdige realisatie van de provinciale woningbouwopgave.
- 1.5 Realisatie van deze opgave is randvoorwaardelijk. De minister voor VRO zet zich in door (eventuele) verstrekking van financiële middelen en met wet- en regelgeving die gemeenten, provincies en Rijk nodig hebben voor de realisatie van de bouwopgave ook in relatie tot de kritische succesfactoren.

## **2 Voldoende (harde) plancapaciteit en tijdige vergunningverlening voor realisatie van de provinciale woningbouwopgave**

- 2.1 Voldoende plancapaciteit is cruciaal voor het bouwen van woningen. De primaire verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de gemeenten. Het college van GS zet zich er - samen met gemeenten in regionaal verband - voor in dat de optelsom van de gemeentelijke plancapaciteit voldoende is voor de realisatie van de afgesproken kwantitatieve en kwalitatieve provinciale woningbouwopgave.
- 2.2 Het college van GS stimuleert en faciliteert het versneld omzetten van zachte woningbouwplannen naar harde plannen door gemeenten, (onder andere) via afspraken in de regionale woondeals. Hierbij is specifieke aandacht voor het opharden van woningbouwplannen tot en met 2024.
- 2.3 De minister voor VRO spant zich in om gemeenten en provincie te voorzien van voldoende financiële middelen om voldoende capaciteit in te kunnen huren om omgevingsplannen te kunnen maken, beoordelen en vast te laten stellen.
- 2.4 Om het woningtekort in te lopen, moet landelijk worden toegewerkt naar de bouw van 100.000 woningen per jaar in 2024. Een sterkere focus op realisatie van harde plannen is nodig voor deze versnelling van de woningbouw. Het college van GS voert daartoe frequent overleg met gemeenten over tijdige vergunningverlening voor de bouw van woningen en stuurt samen met de gemeenten op verhoging van de jaarlijkse woningbouwproductie om daarmee versneld het woningtekort in te lopen.

## **3 Toewerken naar meer balans in de woningvoorraad**

- 3.1 Het college van GS draagt bij aan het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad in de provincie en een evenwichtige verdeling van de opgave tussen gemeenten. Deze evenwichtige verdeling is gericht op het streven naar voldoende sociale huurwoningen in de bestaande voorraad zowel in regionaal verband als per gemeente. Dit streven is opgenomen in het nationale beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen'. Het college van GS doet dit door waar nodig te sturen op voldoende plancapaciteit voor de bouw van de sociale huurwoningen in regionaal verband en in gemeenten die nu een sociale huurvoorraad hebben die onder de 30% van de totale gemeentelijke woonvoorraad ligt. De minister voor VRO zal in de in voorbereiding zijnde Wet versterking regie op de Volkshuisvesting zorgen voor versterking van het instrumentarium dat hiervoor nodig is voor gemeenten, provincies en Rijk.
- 3.2 Het college van GS zal samen met de Friese gemeenten in kaart brengen wat de werkelijke behoefte aan corporatiewoningen is en hoe tot een eerlijke verdeling van de vraag over de gemeenten kan worden gekomen.

## **4 Woningbouw voor ouderen**

- 4.1 Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Door de vergrijzing zijn er over twintig jaar naar schatting 1,6 miljoen 80+ers, dat is twee keer zoveel als op dit moment. Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen. Het huidige beeld is dat er op landelijk niveau een behoefte is aan 170.000 nultredenwoningen en 80.000 geclusterde woningen.



- 4.2 Het college van GS onderzoekt samen met de gemeenten de daadwerkelijk behoefte aan woningen en woonvormen voor ouderen, waar deze moeten komen en in welke prijsklassen. Het college van GS zet zich samen met de gemeenten in voor voldoende plancapaciteit van de gemeenten voor de realisatie van de benodigde nultreden woningen en geclusterde woningen.

## **5 Doorvertaling van de afspraken in de regionale woondeals**

- 5.1 Het college van GS zet zich in om de voorliggende bestuurlijke afspraken in januari 2023 samen met de gemeenten uit te werken naar zes regionale woondeals.
- 5.2 We werken hierbij samen in de al bestaande regio's Noordoost, Noordwest, Zuidwest en Zuidoost, met de gemeente Leeuwarden en we sluiten aan bij het samenwerkingsverband van de Friese Waddengemeenten.
- 5.3 De kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave per regio, die wordt vastgelegd in de regionale woondeals, telt op tot de in het provinciaal bod opgenomen provinciale woningbouwopgave. De betrokken gemeenten, de provincie en de minister voor VRO ondertekenen de regionale woondeals.
- 5.4 In de woondeals leggen het college van GS en de gemeenten -in regionaal verband- de concrete locaties en afspraken over de uitvoering van de woningbouw vast. Focus ligt hierbij op realisatie en versnelling van bestaande plannen. In de woondeals maken partijen aanvullend afspraken over betaalbaarheid, woningen voor ouderen, bouwen voor aandachtsgroepen, transformatie, tijdelijke woningen, de herstructuringsopgave, ruimtelijke ordeningsaspecten, studentenhuysvesting, verpleegzorgplekken, de doorvertaling naar woonzorgvisies en andere onderwerpen die in het kader van de Volkshuisvesting van belang zijn. Ook maken partijen afspraken die bijdragen aan het toewerken naar meer balans in de woningvoorraad.
- 5.5 Onderstaande kritische succesfactoren worden bij de uitwerking in de regionale woondeals (zie 5.4) vertaald naar de regio-specifieke situatie waarover het college van GS en de minister voor VRO in de woondeals wederkerige afspraken zullen maken met gemeenten in regioverband. Partijen maken hierbij afspraken over zowel de Rijksbijdrage als de bijdrage vanuit de provincie.

## **6 Kritische succesfactoren en ondersteuning**

- 6.1 Realisatie van de woningbouwopgave is complex, met invloed en afhankelijkheid van veel direct en indirect betrokken (markt)partijen en externe factoren waaronder prijsontwikkelingen, de beschikbaarheid van locaties en bouwmaterialen en bouw personeel, energie en tijdige beschikbaarheid van energie-infrastructuur, voldoende (ambtelijke) capaciteit, investeringscapaciteit van woningcorporaties, milieuvraagstukken, economische ontwikkelingen, de aanpak van stikstofproblemen, de invoering van de Omgevingswet, ontwikkeling van de rente, voldoende vraag uit de markt en het gebruik van de schaarse ruimte voor andere maatschappelijke doelen.
- 6.2 Het college van GS constateert dat het realiseren van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave zoals beschreven in paragraaf 1.1 alleen mogelijk is wanneer de Rijksoverheid tegemoet komt aan de randvoorwaarden. De randvoorwaarden staan nader beschreven in de brieven van het college van GS van 31 mei 2022 (Indicatieve bod) en van 13 september 2022 (Rapportage reality check). Over de volgende randvoorwaarden wil het college van GS afspraken maken in de regionale woondeals:
1. De Friese Aanpak: gemeenten zijn de lokale regisseurs op het gebied van woningbouw en gelijkwaardig partners in het proces van het maken van regionale woondeals. We hanteren hierbij de uitgangspunten van De Friese aanpak.
  2. Financiële ondersteuning bij onrendabele woningbouwprojecten – ook bij kleinschalige projecten die passen bij aard en schaal van Fryslân en de dynamiek van projecten op het platteland

3. Perspectief op middelen voor de aanpak van de bestaande woningvoorraad – zowel verduurzaming als herstructurering, waar er ook kansen voor projecten in plattelandsgemeenten en kleinere gemeenten
4. Voldoende financiële middelen voor gemeenten en provincie om capaciteit en expertise op regionaal en lokaal niveau te organiseren
5. Oplossen knelpunt energiecongestie: gerealiseerde woningen moeten wel tijdig kunnen worden aangesloten op het elektriciteitsnetwerk.
6. Onzekerheid omtrent invoering Omgevingswet moet worden weggenomen.
7. Onzekerheid omtrent aanpak stikstofproblematiek moet worden weggenomen
8. Andere ruimtelijke pakketten moeten voldoende ruimte bieden voor woningbouw
9. Voldoende aandacht voor de specifieke situatie op de Waddeneilanden en het hanteren van de Waddentoets
10. Voldoende financiële ruimte voor de Friese woningcorporaties

## 7 Samenwerking en sturing: governance

- 7.1 Een intensievere samenwerking, actieve sturing en monitoring van de uitvoering is noodzakelijk voor de realisatie van de voorliggende bestuurlijke afspraken. Het college van GS en de minister voor VRO maken daarom – naast de afspraken over de woningbouwopgave - ook afspraken over een gezamenlijk overleg, over het gezamenlijk volgen van de voortgang via monitoring en rapportage. Ook maken we afspraken over hoe we belemmeringen oplossen en besluiten nemen als de voortgang stopt.
- 7.2 Eén overheid: Gemeenten, provincies, waterschappen en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regie op de woningbouw en het realiseren van de woningbouwopgave. Alle overheidslagen dragen bij aan de woningbouwopgave vanuit hun specifieke rol in aansluiting op het huis van Thorbecke, en wet- en regelgeving zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet Ruimtelijke Ordening en de Omgevingswet. In aansluiting daarop herbevestigen we het volgende:
  - Het **College van B&W** is als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving. In aansluiting daarop zetten de gemeenten zich in voor voldoende bouwlocaties in ruimtelijke plannen voor de realisatie van de woningbouwafspraken uit de regionale woondeals. Met inzet van de wettelijke instrumenten zorgen gemeenten voor de benodigde (harde) plancapaciteit in de verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening van omgevingsvergunningen.
  - Het **Dagelijks Bestuur van het waterschap** is verantwoordelijk voor een doelmatig waterbeheer. In het Omgevingsplan houdt de gemeenteraad rekening met het waterbelang met het oog op behoud van waterkwaliteit en het voorkomen van wateroverlast, droogte en overstromingen om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locatie, onder meer woningbouwlocaties. Daarbij geldt onder meer het uitgangspunt van 'water en bodem sturend'. De concrete uitwerking daarvan vindt plaats in het programma water en bodem sturend.
  - De Provinciale Omgevingsvisie, omgevingsverordening en programma<sup>6</sup> vormen het bovenliggende beleidskader en bevat de regels en voorwaarden voor de regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's. Vanuit deze wettelijke bevoegdheid is het college **van Gedeputeerde Staten van de provincie** verantwoordelijk voor de gebiedsgerichte coördinatie van de (ruimtelijke) doorvertaling van de provinciale woningbouwopgave in regionaal verband met de gemeenten. Het college **van Gedeputeerde Staten van de provincie** stuurt actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering, waarbij het kwalitatieve in deze afspraken voor nu vooral de betaalbaarheid betreft. Doel is het toewerken naar meer balans in de

<sup>6</sup> Omgevingsvisie Fryslân 2020 'De Romte Diele'

woningvoorraad, met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de bestaande voorraad op provinciaal niveau, regionaal niveau en lokaal niveau. Daarbij wordt rekening gehouden met gemeenten waarbij toegroeien naar 30% evident niet logisch of haalbaar is.

Provincies bevorderen door actieve sturing deze evenwichtige verdeling tussen en in de woondealregio's. Eventueel extra noodzakelijk juridisch instrumentarium zal onderdeel uitmaken van de wet regie volkshuisvesting.

- **De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening** is verantwoordelijk voor de realisatie van de nationale opgave en stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor de medeoverheden om de woningbouwopgave te realiseren en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van (financiële) middelen. De minister stuurt actief op de realisatie van de nationale opgave door intensief en periodiek overleg met medeoverheden en monitoring van de woningbouw. Daarnaast coördineert de minister de opgaven die samenhangen met de woningbouw met de medeoverheden en andere departementen. Zo nodig hakt de minister voor VRO samen met collega-bewindspersonen knopen door.

- 7.3 Het college van GS en de minister voor VRO werken samen vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid en zetten gezamenlijk en gecoördineerd hun instrumenten en middelen in om de overeengekomen opgave te realiseren.

#### **A. Monitoring en intensivering overleg over realisatie van de woningbouwopgave**

- 7.4 De voortgang ten aanzien van de wederkerige bestuurlijke afspraken wordt gemonitord met de interbestuurlijke landelijke monitor voortgang woningbouw. Daarover is bestuurlijk afgesproken dat het doel van de monitor is enerzijds het voorzien van de (semi)overheden in informatie over plancapaciteit (woningbouwplannen), de voortgang van de woningbouw en opgeleverde (gerealiseerde) woningen. Anderzijds draagt de monitor bij aan inzicht in eventuele knelpunten en in informatie in verband met voor de woningbouw noodzakelijke opgaven ten einde deze te kunnen oplossen. Voor de monitoring is het relevant dat er overeenstemming is over de te gebruiken definities en dat (eenduidige en betrouwbare) data beschikbaar zijn voor relevante indicatoren (onder andere gerealiseerde sociale woningen). Het Ministerie BZK zet zich hiervoor in, in afstemming met provincies en gemeenten.
- 7.5 Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van de voorliggende bestuurlijke afspraken vindt er regulier overleg plaats tussen vertegenwoordigers van het Ministerie van BZK en de provincie.
- 7.6 De frequentie van het regulier overleg over de voortgang van de woningbouw op ambtelijk niveau tussen accounthouders vanuit het Ministerie van BZK en provincie wordt nader bepaald in overleg met provincie en gemeenten. Bij een aantal woondealregio's met een zeer complexe opgave geldt dat er een regulier overleg op ambtelijk niveau is tussen het Ministerie van BZK, de provincie en afgevaardigden vanuit de woondealregio. Een overleg tussen de directeur Woningbouw en directeuren en/of opgavemanagers van provincie vindt vier keer per jaar plaats. Afgevaardigden uit de woondealregio's waar het Ministerie van BZK op ambtelijk niveau aan tafel zit, sluiten aan bij dit provinciale overleg. Er vindt twee keer per jaar een bestuurlijk overleg plaats tussen de minister voor VRO en een afvaardiging van het college van GS.
- 7.7 De afspraken worden jaarlijks herijkt. Daarbij worden de nieuwste prognose van de woningbouwbehoefte tot en met 2030 betrokken. Deze wordt eveneens jaarlijks bijgewerkt. De richtinggevende doelstelling voor de woningbouwproductie per jaar tot en met 2030 wordt bijgewerkt op basis van deze prognose, de gerealiseerde bouwproductie en ontwikkeling van de woningvoorraad. In 2023 wordt de herijking gepland na het beschikbaar komen van de volgende prognose van de woningbouwbehoefte en het provinciaal ruimtelijk arrangement, waarbij in de herijking ook randvoorwaarden zoals water en bodem, stikstof, geluid aan bod kunnen komen. Daarnaast wordt in 2023 eenmalig een tussenbalans opgemaakt ten aanzien van het provinciale aandeel in de nationale opgave na het afsloten van de woondeals. Waar nodig wordt deze tussenbalans bestuurlijk besproken.

- 7.8 Vanuit de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en tafels als de landelijke versnellingstafel agenderen partijen waar nodig eventuele knelpunten in ambtelijke, directeuren en bestuurlijke overleggen.

## **B. Belemmeringen oplossen en besluiten nemen**

- 7.9 Doel is door monitoring en intensief en kort-cyclisch ambtelijk en bestuurlijk overleg goed zicht te krijgen en te houden op de uitvoering. Hierdoor signaleren we vroegtijdig wanneer de voortgang van de woningbouw en de uitvoering van de bestuurlijke afspraken stopt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stopt, stellen we gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zijn (fact finding). Op basis daarvan worden de benodigde en gewenste acties in gang gezet. Hierbij kan ondersteuning worden ingeschakeld van de landelijke versnellingstafel, verstedelijkingstafel, tafels van andere ministeries of via onder andere de taskforce nieuwbouw woningcorporaties of expertteams. Uitgangspunt is dus: 'los het op, of schaal het op'. Hierbij kunnen bestuurlijke of in het uiterste geval juridische interventies nodig zijn. Bestuurlijk overleg blijft het uitgangspunt. Juridische interventie vindt plaats door de naastgelegen overheid in aansluiting bij het huis van Thorbecke.
- 7.10 Via de woondeals kunnen alle partijen die in de keten zijn betrokken bij de woningbouw - zoals marktpartijen, corporaties, zorgkantoren - hun knelpunten agenderen. Dit kan ook via andere tafels zoals de taskforce nieuwbouw woningcorporaties en de landelijke versnellingstafel.

## **Handtekeningen**

Den Haag, 13 oktober 2022

Namens het College van  
Gedeputeerde Staten van provincie Fryslân,  
gedeputeerde Klaas Fokkinga

De Minister voor  
Volkshuisvesting en Ruimtelijke ordening  
Hugo de Jonge

---

Bijlage 1: Indicatief aanbod Fryslân kenmerk 02000198 d.d. 31 mei 2022

Bijlage 2: Rapport reality check woningbouw Fryslân kenmerk 02024325 d.d. 13 september 2022

Bijlage 3: Rapportage 'Reality-check woningbouw in Fryslân' Companen kenmerk 3800.104 d.d. 5 september 2022



Provincie Fryslân, gedeputeerde Staten  
T.a.v. 5.1.2.e  
Postbus 20120  
8900 HM Leeuwarden  
E-mail 5.1.2.e @fryslan.frl; cc: 5.1.2.e @fryslan.nl

Datum: 17 april 2023  
Betreft: steunbetuiging vervolproces samenwerking Regionale Woondeals

Geachte 5.1.2.e ,

Naar aanleiding van onze brief van 28 maart jl. met onderwerp: Reactie VFW op de concepttekst Regionale Woondeal d.d. 20-03-2023, heeft u ons uitgenodigd voor een gesprek bij u op het Provinciehuis. Afgelopen 12 april hebben wij een plezierig gesprek gehad, waarbij u ons de gelegenheid gaf onze brief nog eens nader toe te lichten. In een open gesprek en in aanwezigheid van de VFG, hebben we over en weer stilgestaan bij het gelopen proces tot nu toe en de forse, gezamenlijke opgave die voor ons ligt op het gebied van Wonen in Fryslân.

Wij hebben toegelicht waarom we het jammer vinden dat we niet eerder zijn betrokken bij de uitwerking van de woondeals. Hoewel er volgens u wel enige momenten zijn geweest waarop we geïnformeerd hadden kunnen worden en er afhankelijk per gemeente aanvullende informatie is verstrekt, hebben we tot ons gesprek nog geen definitieve teksten en aantallen ontvangen. Inmiddels heeft u ons de teksten toegestuurd. Gezien het ondertekeningmoment van de woondeals op 20 april as., zijn wij als gezamenlijke woningcorporaties niet meer in de gelegenheid om de aantallen te beoordelen en te vergelijken met onze lokale tripartite afspraken. We hebben u aangegeven de Woondeals daarom niet mede te ondertekenen en ook geen steunverklaring af te geven op de inhoud. We spraken daarbij ook onze twijfel uit over onze aanwezigheid op 20 april.


U, en ook 5.1.2.e van VFG, gaf aan dat het jammer zou zijn als de VFW afwezig is tijdens het ondertekeningmoment met de minister, het zou ook een verkeerd signaal afgeven richting gemeenten. U gaf beide aan onze twijfel zeer zeker te begrijpen gezien het gelopen proces - dit had beter gekund en ontmoeten - maar vroeg ons om ons standpunt te heroverwegen. Wij waarderen uw erkenning over onze zienswijze op het proces en hebben uw verzoek binnen de VFW besproken.

De VFW blijft bij haar standpunt dat we de Regionale Woondeals in deze vorm niet mede kunnen ondertekenen. We kunnen wel aangeven dat we staan voor onze lokaal gemaakte afspraken. En ook dat we staan achter de achterliggende doelen van de regiodeals. We zijn bereid, op basis van het gesprek van 12 april, het voorgenomen vervolproces van de Regionale Woondeals te ondersteunen. We zijn positief over het voornemen dat de Provincie, samen met de Friese gemeenten en in het licht van de aankomende Wet Versterking Regie Volkshuisvesting, samen met de woningcorporaties wil onderzoeken hoe de verdere samenwerking voor de uitvoering van de Regionale Woondeals het beste vorm kan worden gegeven.

We constateren in de tekst van de woondeals dat de woningcorporaties onder 'Samenwerking en sturing' niet worden genoemd. Zoals besproken zitten wij graag als volwaardig woonpartner aan tafel bij het realiseren van de governancestructuur en willen we betrokken zijn bij het monitoren en bijsturen van de opgave. Wij benadrukken expliciet ook het belang van het betrekken van onze huurdersorganisaties.

Bedankt dat u ons alsnog de definitieve teksten en aantallen van de Regionale Woondeals voorafgaand aan de 20<sup>e</sup> april heeft verstrekt. We zijn met een afvaardiging van de VFW aanwezig in Harlingen om daar onze steunbetuiging en bijdrage voor een constructief vervolgproces voor de Regionale Woondeals te bekrachtigen. Als bijlage treft u onze steunbetuiging aan.

Met vriendelijke groet,

A large, bold, black handwritten signature '5.1.2.e' is centered on a light grey rectangular background.

Voorzitter Vereniging van Friese Woningcorporaties

## Steunbetuiging vervolgproces samenwerking Regionale Woondeals

De Vereniging van Friese Woningcorporaties (VFW) ondersteunt de woondeal van Fryslân door invulling te geven aan de lokale prestatieafspraken die haar leden hebben gemaakt met de gemeenten en huurdersorganisaties in de gemeenten waarin zij actief zijn. Zij participeert als volwaardig partner actief in het vervolgproces dat wordt ingericht naar aanleiding van deze woondeal, waaronder de inrichting van de toekomstige governance voor het realiseren, monitoren en bijsturen van de opgave en ook voor de feitelijke realisatie van de Friese opgave. Alleen door samen op te trekken brengen we de volkshuisvesting verder, in het belang van alle bewoners.

# 5.1.2.e

Namens de Vereniging van Friese Woningcorporaties,  
5.1.2.e  
Voorzitter



Ministerie voor Binnenlandse Zaken  
Aan de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening  
De heer H.M. de Jonge  
Turfmarkt 147  
2511 DP DEN HAAG

Datum : 14 oktober 2022

Ref : 202210145.1.2.e

Betreft : Provinciale woonbiedingen en Regionale Woondeals

Geachte Minister De Jonge,

Uw ambitie om de woningnood aan te pakken en voor 2030 900.000 woningen te realiseren wordt zeer breed gedeeld. Zoveel eensgezindheid is uniek. De voortvarendheid waarmee u in de afgelopen maanden een groot aantal programma's heeft gepresenteerd, onderstreept het belang hiervan. In uw ambities staat u niet alleen; wij staan als mede-initiatiefnemers van de Actieagenda Wonen aan uw zijde. Helaas ontvangen wij signalen die erop wijzen dat - ondanks het brede draagvlak – het realiseren van voldoende woningen steeds verder uit beeld raakt.

### **Realisatie begint met realiteitszin**

Om de woningbouw te stimuleren bent u voornemens prestatieafspraken te maken met provincies en gemeenten. Daarvoor heeft u de provincies gevraagd een woonbod uit te brengen met het aantal te realiseren woningen tot 2030. Realisatie daarvan begint bij realistische planvorming en -ontwikkeling. U heeft terecht gevraagd om het woonbod stevig te onderbouwen door middel van een reality check onder gemeenten, marktpartijen en woningcorporaties.

In de afgelopen periode zijn door diverse provincies en regio's bijeenkomsten georganiseerd in het kader van de reality checks. Wij hebben ons er voor ingezet dat zoveel mogelijk van onze leden betrokken zouden worden bij de bijeenkomsten. Wij hebben daarbij er op aangedrongen op regionaal niveau het gesprek te voeren over de concrete plannen en projecten, over het realiteitsgehalte daarvan en over de planning en de voortgang.

Op basis van terugkoppeling van onze leden kunnen wij constateren dat in de gesprekken met provincies en regio's onvoldoende inzicht is geboden in de plancapaciteit op plan/projectniveau en het gesprek daarover niet voldoende is gevoerd. Daarmee is het proces voor ons en onze leden onbevredigend verlopen. Omdat de reality checks onvoldoende stevig zijn geweest, komen eventuele (prestatie)afspraken tussen het Rijk en de provincies in de lucht te hangen.

Wij zijn van mening dat het nationale woningbouwprogramma alleen haalbaar is als in de af te sluiten regionale woondeals wel die realistische onderbouwing plaatsvindt, op basis van gedeeld inzicht in concrete plannen/projecten, in het realiteitsgehalte daarvan en in de planning en

voortgang. Wij zijn van mening dat het proces om tot Woondeals te komen daarom echt anders ingericht dient te worden dan het proces dat geleid heeft tot de provinciale woonbiedingen.

### **Andere belemmeringen richting realisatie**

Naast dat wij van mening zijn dat de huidige plancapaciteit bij provincies en gemeenten te kort schiet en onvoldoende realistisch en onderbouwd is, zien wij andere risico's die van grote invloed zijn op de haalbaarheid van de woningbouwopgave. Het gaat onder andere om de volgende zaken, die deels ook in de gesprekken met provincies en regio's zijn benoemd:

- Impact van de conjunctuur op de woningbouw: stijging van kosten van bouwmaterialen, beschikbaarheid van bouwmaterialen en capaciteitsproblemen bij bouwers.
- Impact van de conjunctuur op de woningmarkt: hogere rentestand, waardoor teruglopende belangstelling bij beleggers en teruglopende koopkracht bij consumenten; onzekerheid bij afwachters.
- De grote druk die ontstaat op de haalbaarheid van 2/3 betaalbaar bij conjuncturele tegenwind en het gebrek aan financiële overheidsmiddelen.
- Het gebrek aan samenwerking en vertrouwen tussen gemeenten, provincie, marktpartijen en corporaties.
- Onduidelijkheid over de wettelijke kaders, zoals Omgevingswet, regulering middenhuur, stikstof etc. en de negatieve invloed daarvan op de productie.
- Stapeling van eisen en de grote verschillen in eisen tussen gemeenten.

Deze risico's zijn zo omvangrijk dat wij van mening zijn dat de doelstellingen van het woningbouwprogramma alleen haalbaar zijn als het Rijk hier adequaat op reageert en de marktomstandigheden voldoende meezitten.

### **Naar regionale woondeals**

Het doel is om tot substantiële versnelling van de woningbouw te komen. Wij willen dan ook graag dat het traject naar Regionale Woondeals succesvol wordt afgelegd en dat er solide afspraken worden gemaakt. Afspraken die bewaakt en desnoods bijgestuurd kunnen worden. De ervaringen uit het verleden en die opgedaan zijn in het traject naar de provinciale woonbiedingen leren dat aan een aantal randvoorwaarden moet worden voldaan:

- Waarborg bij alle Regionale Woondeals voldoende betrokkenheid vanuit de marktpartijen en corporaties, die uiteindelijk de woningbouw realiseren.
- Borg dat er voldoende woningbouwlocaties zijn (minimaal 130% plancapaciteit) op korte en lange termijn voor alle segmenten (betaalbaar, midden, duur). Rijk, provincies en gemeenten zijn daar primair verantwoordelijk voor.
- Laat de prestatieafspraken gebaseerd zijn op concrete projecten en locaties en gebruik daarbij eenduidige definities. Borg dat gemeenten, marktpartijen en corporaties afspraken maken over concrete projecten/plannen en de daar te realiseren aantallen woningen, het realiteitsgehalte, de planning en de voortgang daarvan. Dit gaat verder dan een simpel onderscheid tussen harde en zachte plannen.
- Borg dat regio's, gemeenten, corporaties en marktpartijen afspraken maken over een op te zetten periodieke monitoring van de voortgang op project/planniveau, waarbij aangesloten

wordt op landelijke uitgangspunten en definities. Gebruik de monitoring als basis voor het bewaken van de prestatieafspraken en Woondeals.

- Borg dat bij iedere prestatieafpraak/Woondeal (bij voorkeur) één bestuurder namens alle publieke partijen verantwoordelijk is voor de te leveren prestaties. Die bestuurder dient – binnen kaders - gemandateerd te worden om finale besluiten te nemen over projecten.
- Borg dat voor notoir lastige, kostbare plannen die ook vanwege complexiteit niet van de grond dreigen te komen, reserveplannen beschikbaar komen, op relatief gemakkelijker te realiseren locaties.
- Borg dat in de uitvoering van de Regionale Woondeals prioriteit wordt gegeven aan projecten die snel en tegen beperkte financiële bijdragen gerealiseerd kunnen worden.
- Stimuleer gemeenten om marktpartijen te betrekken bij de ruimtelijke planontwikkeling en zo mogelijk aan hen taken uit te besteden, zoals het opstellen van een bestemmingsplan/omgevingsplan.
- Borg dat prioriteit wordt gegeven aan de uitvoering. Bovenwettelijke kwaliteitseisen op gemeentelijk niveau kunnen een belemmering vormen voor de snelheid en de haalbaarheid van de woningbouw. De verantwoordelijke bestuurder zou kwaliteitseisen moeten kunnen overrulen ten behoeve van de voortgang en snelheid van projecten. In het uiterste geval zou de minister zijn regierol hiervoor kunnen aanwenden.
- Stimuleer gemeenten om meer ruimte te bieden aan industrieel vervaardigde woningen en laat hen welstandseisen opstellen die een meer industriële bouwwijze faciliteren. Draag er zorg voor dat de wet kwaliteitsborging de realisatie van industrieel vervaardigde woningen zoveel mogelijk faciliteert.
- Stimuleer gemeenten om op een realistische wijze met bezwaren en participatie om te gaan en faciliteer ze door adequate regelgeving. In ons druk bevolkte land zijn er altijd tegengestelde belangen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Participatie helpt om omwonenden vroeg te informeren en de kennis van hen aan het begin van het proces te betrekken bij de ontwikkeling, maar voorkomt niet dat er bezwaren blijven bestaan. Na zorgvuldige publieke besluitvoering zijn bezwaren geen aanleiding om te heroverwegen of plannen aan te passen; de voortgang dient voorop te staan.
- Geef gemeenten de ruimte en stimuleer hen zo nodig om programma's afhankelijk van de conjuncturele ontwikkelingen aan te passen aan de actuele situatie. Maatwerk is wenselijk, zeker in moeilijk te ontwikkelen binnenstedelijke gebieden.
- Het Rijk dient voldoende financiële bijdragen te koppelen aan de te leveren prestaties, anders blijven de afspraken vrijblijvend en is de kans groot dat bij tegenwind de aantallen niet gehaald worden. In elk geval dienen de Wbi-gelden en de € 7,5 miljard voor de ontsluiting van woningbouwlocaties zoveel mogelijk te worden gekoppeld aan woningbouw die vóór 2030 gerealiseerd wordt. Probeer in de komende jaren meer middelen hiervoor beschikbaar te krijgen. Koppel de gelden op een eenvoudige wijze aan de prestaties in de vorm van een bedrag per opgeleverde woning (gedifferentieerd naar woningcategorie), vergelijkbaar met de Vinex-contracten in het verleden, zonder verplichte eigen bijdragen van gemeenten.
- Roep een financiële regeling in het leven gericht op het realiseren van jaarlijks 10.000 echt betaalbare koopwoningen specifiek voor koopstarters. Maak deze starterswoningen onderdeel van de prestatieafspraken.

### Betrek de markt bij de oplossing

Wij delen uw ambities. Ook wij willen de woningbouwproductie opvoeren naar 100.000 woningen per jaar en daarbij zoveel mogelijk betaalbare nieuwbouwwoningen realiseren. Wij steunen uw keuze voor het afsluiten van prestatieafspraken met regio's over te bouwen nieuwbouwwoningen. Wij roepen u op om het traject om tot Regionale Woondeals te komen anders en strakker in te richten, meer focus aan te brengen, veel meer prioriteit aan de uitvoering te geven en te bevorderen dat aan de hierboven genoemde randvoorwaarden wordt voldaan. Wij werken graag mee om te komen tot realistische prestatieafspraken en uitvoerbare woondeals.

Wij willen als betrokkenen bij de woningbouwopgave onze inzet tonen om uw beleid tot een succes maken. Wij pleiten daarom voor een periodiek overleg met u, waarin we gezamenlijk de voortgang op het woningbouwdossier kunnen bespreken en waarin we tevens afspraken maken over de bijdragen vanuit de markt. Wij zouden een uitnodiging daartoe zeer op prijs stellen.

Hartelijke groet,

De Woningbouwcoalitie

NEPROM

Woning  
Bouwers



# 5.1.2.e

Voorzitter NEPROM

Vice-voorzitter  
WoningBouwersNL

## 5.1.2.e

Waarnemend voorzitter NVM

Voorzitter IVBN



# 5.1.2.e

Voorzitter Aedes

## 5.1.2.e

directeur Belangenbehartiging

Voorzitter Koninklijke Bouwend  
Nederland

Aan:

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, de heer H. de Jonge  
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
Directie Woningbouw  
Postbus 20011  
2500 EA 's Gravenhage



Assen, 21 december 2022

Ons kenmerk n.v.t.

Behandeld door 5.1.2.e

Uw kenmerk n.v.t.

Onderwerp: Toelichting analyse regionale woondeals Zuidoost- en Zuidwest Drenthe

Click or tap here to enter text.

Excellentie,

In de regionale woondeals Zuidoost- en Zuidwest-Drenthe en in de Woningbouwafspraken voor Noord-Drenthe worden onder 10 een aantal voorwaarden geformuleerd op onder meer het terrein van mobiliteit, natuur, bereikbaarheid en water. Deze zijn gebaseerd op een regionale analyse waar het Rijk niet aan gebonden is.

Dit wordt uitgewerkt door de provinciale en gemeentelijke overheden en daar waar aan de orde voorgelegd voor eventuele rijksbijdragen binnen de daarvoor bestemde Rijksprogramma's en gebruikelijke besluitvorming tussen Rijk en regio.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Drenthe,  
namens dezen,

5.1.2.e

5.1.2.e Ruimte, Energie en Wonen

Bijlage(n):

/coll.

Afschrift aan:

