
**Woonvisie gemeente Opsterland
'volkshuisvestingsprogramma'**



Woonvisie gemeente Opsterland 'volkshuisvestingsprogramma'

Met ondersteuning van:

RIGO Research & Advies B.V.

Vastgesteld 18 september 2023

0086385551

Inhoud

1	Woonvisie gemeente Opsterland ‘volkshuisvestingsprogramma’	2
1.1	Inleiding	2
1.2	Wetgeving	3
1.3	Trends en kaders	3
1.4	Opgaven en speerpunten voor Opsterland	8
2	Bestaande woningvoorraad: inspelen op de kwalitatieve vraag	11
2.1	Wat zien we?	11
2.2	Wat willen we bereiken?	12
2.3	Waar zetten we op in?	12
3	Woningbouw: maatwerk en flexibiliteit	15
3.1	Wat zien we?	15
3.2	Wat willen we bereiken?	16
3.3	Waar zetten we op in?	16
4	Wonen welzijn zorg: senioren en bijzondere doelgroepen	18
4.1	Wat zien we?	18
4.2	Wat willen we bereiken?	20
4.3	Waar zetten we op in?	20
5	Betaalbaarheid en beschikbaarheid	23
5.1	Wat zien we?	23
5.2	Wat willen we bereiken?	24
5.3	Waar zetten we op in?	25
	Bijlage 1: Samenvatting Woningmarktanalyse	26
	Bijlage 2: Uitwerking volkshuisvestingsprogramma	30
	Bijlage 3: Regionale woondeal Zuidoost Fryslân (20 april 2023)	
	Bijlage 4: Rapportage Stec groep ‘Een krachtig profiel voor Zuidoost Fryslân – Position paper’ (28 oktober 2022)	
	Bijlage 5: Rapportage Stec groep ‘Naar een vernieuwde proactieve werkwijze’ (28 oktober 2022)	
	Bijlage 6: Provinciale Prognose Bevolking en Huishoudens 2022 ‘uitkomsten trendraming 2022 – 2050’ (20 juni 2023)	

1 Woonvisie gemeente Opsterland 'volkshuisvestingsprogramma'

1.1 Inleiding

In april 2017 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2017-2021 vastgesteld. Deze woonvisie bepaalde de koers van het woonbeleid in de afgelopen periode.

In Opsterland is het fijn wonen, en de gemeente staat er in veel opzichten goed voor. De komende jaren is het zaak om te verstevigen wat goed gaat, en om tijdig in te spelen op veranderingen in de samenleving over 10 of 20 jaar. De gemeente is ambitieus en streeft naar vernieuwing. Om daaraan uitvoering te kunnen geven heeft de gemeente een actueel woonbeleid nodig.

De vorige woonvisie (2017-2021) vormt nog steeds een goede basis voor de nieuwe woonvisieperiode. Vandaar dat de gemeente spreekt over een geactualiseerde Woonvisie. Zo is de situatie dat de additionele woningbehoefte tot 2030 beperkt van omvang is en zich richt op de koopsector, niet veranderd. Dit blijkt uit de Woningmarktanalyse Opsterland, die RIGO in 2021 heeft uitgevoerd ten behoeve van de actualisering van de woonvisie en die o.a. is gebaseerd op de meest recente demografische prognoses.

Toch zijn er ook nieuwe ontwikkelingen waar op moet en zal worden ingespeeld. Er is gebleken dat er in de Woonvisie meer aandacht nodig is voor het onderdeel wonen en zorg, omdat de (dubbele) vergrijzing toeneemt. Daarnaast is de insteek richting de dorpen veranderd; de gemeente maakt geen onderscheid meer tussen grote en kleine dorpen. In alle dorpen is er meer ruimte voor initiatief vanuit de samenleving.

Deze Woonvisie is tot stand gekomen in samenwerking met allerlei belanghouders zoals Plaatselijke Belangen, woningcorporaties, Huurdersorganisatie De Bewonersraad, zorgpartijen en marktpartijen. Zij hebben gedurende meerdere bijeenkomsten hun inbreng geleverd. De gemeente kan de doelen in de Woonvisie niet realiseren zonder draagvlak en medewerking van deze organisaties en van bewoners.

In dit hoofdstuk worden de (landelijke) trends en ontwikkelingen geschetst, waarna ingezoomd wordt op de gemeente Opsterland. De kern van de opgave leidt tot een aantal speerpunten. De opeenvolgende hoofdstukken bevatten ieder een uitwerking van zo'n speerpunt.

De Omgevingsvisie 2015-2030 voor de gemeente Opsterland is geactualiseerd en is in het voorjaar van 2023 ter besluitvorming aan de raad voorgelegd. Speerpunten in de Omgevingsvisie zijn:

1. Bevorderen leefbaarheid en vitaliteit van de dorpen;
2. Klimaatadaptatie; tegengaan van wateroverlast en hittestress;
3. Bevorderen energietransitie;
4. Naar een landbouw met toekomst;
5. Herstel van biodiversiteit.

Bij het bevorderen van de leefbaarheid en vitaliteit van de dorpen zijn in de Omgevingsvisie de volgende keuzes gemaakt:

- We streven naar kwalitatieve verbetering van de bestaande woningvoorraad en een kwalitatief goede nieuwbouw: toekomstbestendig, energiezuinig en meer nultredenwoningen (bad- en slaapkamer op de begane grond).
- We realiseren vijf sleutelprojecten aansluitend op de kernen Gorredijk, Bakkeveen, Ureterp, Terwispel en Langezwaag, waarmee invulling wordt gegeven aan de kwalitatieve doelen uit Nationale Bouw- en Woonagenda.
- Naast sleutelprojecten is in elk dorp woningbouw mogelijk binnen de rode contouren (zoals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening) om bestaande initiatieven te faciliteren en binnenstedelijke knelpunten (zoals vrijkomende scholen) op te lossen.
- Tijdelijke woonvormen worden toegestaan in de vorm van pré-mantelzorgwoningen en Tiny Houses (vergunning max. 10 jaar).

1.2 Wetgeving

Het opstellen van een Woonvisie gebeurt op basis van artikel 42 van de Woningwet. Per 1 juli 2024, wanneer de Wet versterking regie volkshuisvesting in werking treedt, zal het opstellen van een Woonvisie vallen onder de Omgevingswet (ingangsdatum 1 januari 2024) en verandert de naamgeving in Volkshuisvestingsprogramma. Om hierop alvast te anticiperen is de naamgeving van deze Woonvisie gewijzigd in Woonvisie gemeente Opsterland, 'volkshuisvestingsprogramma'.

Een belangrijk instrument om uitvoering te geven aan het volkshuisvestingsprogramma is het omgevingsplan. In het omgevingsplan worden – juridisch bindende – regels gesteld op grond waarvan bijvoorbeeld woningen gebouwd kunnen worden, maar ook regels gericht op de bouwmogelijkheden uitsluitend binnen een bepaalde prijssegmentering of huurcategorie.

In een volkshuisvestingsprogramma dienen een aantal onderdelen terug te komen:

- a. Woningbouw en woningbouwprogrammering
- b. Balans in de woningvoorraad: regie op voldoende betaalbare woningen
- c. Woonbehoefte van aandachtsgroepen
- d. Leefbaarheid
- e. Verduurzaming

Specifieke uitgangspunten met betrekking tot de eerste drie onderdelen worden in bijlage 2 verwoord 'Uitwerking volkshuisvestingsprogramma'.

1.3 Trends en kaders

De woningmarkt is en blijft in beweging. Denk hierbij aan demografische en economische ontwikkelingen en gewijzigd Rijksbeleid. Al deze ontwikkelingen hebben hun eigen dynamiek. Dit plaatst de gemeente voor nieuwe uitdagingen en vraagt om een actuele kijk op de bekende thema's als nieuwbouw, verduurzaming en de relatie met zorg. De belangrijkste ontwikkelingen en kaders die het woonbeleid van de gemeente beïnvloeden worden hierna beschreven.

Dynamiek op de woningmarkt

De woningmarkt is de afgelopen jaren flink veranderd. De vorige Woonvisie werd opgesteld in een periode waarin zich een aarzelend herstel van de woningmarkt begon af te tekenen. Nu is er veel vraag naar zowel koop- als huurwoningen. Tegelijkertijd wordt de doorstroming moeilijker. De bouwproductie neemt weer toe, maar de tekorten worden landelijk nog niet direct ingelopen. Er is sprake van forse prijsstijgingen door de toenemende vraag. De druk op de koopwoningmarkt met de bijbehorende prijsstijgingen en aangescherpte hypotheekvoorwaarden zorgt ervoor dat het kopen van een woning voor starters en andere huishoudens met een laag of onzeker inkomen niet mogelijk is op dit moment.

Op de huurwoningmarkt spelen weer andere dynamieken een rol. De vraag naar woningen is hier ook onverminderd groot. Door het invoeren van inkomensgrenzen en striktere toewijzingscriteria is het aandeel mensen dat gebruik kan maken van het sociale gedeelte van de woningmarkt afgenomen. Door de meer eenzijdige instroom van lagere inkomens neemt de draagkracht van dorpen en buurten soms af. De extramuralisering van de zorg zorgt er tevens voor dat mensen langer zelfstandig wonen. Naast de kwalitatieve eisen die dit aan woningen stelt, beperkt dit ook de doorstroming.

Vergrijzing en wonen en zorg

De (dubbele) vergrijzing zet door en het wordt duidelijker dat er nieuwe oplossingen gevonden moeten worden tussen intramuraal verblijf en langer thuis blijven wonen in. De groep zorgbehoevenden bestaat voor een groot deel uit senioren, en dat deel groeit de komende jaren het hardst. Daarnaast is er een grote verscheidenheid aan andere groepen met zorgvragen en -behoeften. Zorg en begeleiding moeten goed en efficiënt worden georganiseerd. Bovendien draagt de juiste woning op de juiste plek bij aan een verminderde zorgvraag en bovendien aan een spoedig of meer volledig herstel. Dit brengt een aanpassingsopgave in de bestaande voorraad met zich mee en stelt soms eisen aan nieuwbouw. Zowel woningcorporaties als eigenaar-bewoners zijn verantwoordelijk voor deze aanpassingsopgave. Tevens nemen particulieren in toenemende mate het initiatief voor het realiseren van woon/zorgvoorzieningen.

Initiatief vanuit bewoners is een goede ontwikkeling, want de uitdagingen in het veld van de zorg en maatschappelijke voorzieningen zijn groot. De personeelstekorten in de zorg lopen op, mantelzorgers geven steeds vaker aan dat zij de hoeveelheid nodige zorg als zwaar ervaren, en tegelijk hebben zorgvoorzieningen een steeds groter verzorgingsgebied nodig om te kunnen bestaan. Om in de toekomst hechte gemeenschappen te houden in de mooie dorpen van Opsterland, moet goed gekeken worden hoe en waar deze gemeenschappen kunnen worden ondersteund bij deze ontwikkelingen.

Verduurzaming

Verduurzaming is steeds minder vrijblijvend. In vervolg op het Akkoord van Parijs, gericht op het beperken van de opwarming van de aarde tot 1,5 °C, is in Nederland het Klimaatakkoord opgesteld (2019). Het belangrijkste doel van het Klimaatakkoord is de CO₂-uitstoot in 2030 met 49% te verminderen vergeleken met 1990. In 2050 moet de uitstoot van broeikasgassen met 95% afgenomen zijn.

Wat betreft de gebouwde omgeving moeten in 2050 alle woningen van het aardgas af zijn. Dat betekent isoleren en gebruikmaken van duurzame warmte en elektriciteit. Als eerste stap moeten in 2030 de eerste 1,5 miljoen bestaande woningen verduurzaamd zijn.

De verduurzaming van gebouwen gaat gestaag door. Gemeenten hebben de regierol in de buurt- en wijkgerichte aanpak. Hiervoor is in Opsterland de Transitievisie Warmte op 13 december 2021 vastgesteld. Deze is opgesteld samen met Ooststellingwerf en Weststellingwerf. De gemeente Opsterland heeft de ambitie om in 2035 energieneutraal te zijn. Er is daarvoor veel samenwerking met woningeigenaren, corporaties en ondernemers nodig.

Corona, flexibilisering van arbeid, en andere maatschappelijke trends

De hierboven beschreven trends van vergrijzing, verduurzaming en woningtekort, tekenen zich op de middellange termijn duidelijk af, en zijn dus in ieder geval belangrijk om mee aan de slag te gaan. Andere zaken laten zich lastiger voorspellen, zoals de economische conjunctuur voor de komende jaren, omdat nog niet bekend is welke gevolgen de pandemie verder zal hebben op de arbeids- en woningmarkt. Zet de trend van flexibilisering van arbeidscontracten door, met bijkomende beperkingen voor het verkrijgen van een hypotheek, of wordt deze gekeerd? Is er voldoende werk of wordt de economische groei juist beperkt door personeelstekorten? Hoe ontwikkelt het aantal (arbeids-)migranten zich? Gaan meer mensen vaker thuis werken en is dat van invloed op de woonwensen? Deze en andere ontwikkelingen houdt de gemeente in de gaten.

Regionale samenwerking Zuidoost Fryslân

De gemeente Opsterland maakt onderdeel uit van een regionale woningmarkt. Opsterland vormt met de vier buurgemeenten Smallingerland, Heerenveen, Ooststellingwerf en Weststellingwerf de regio Zuidoost Fryslân. De gemeente grenst in het noorden en noordoosten aan Smallingerland en de Groningse gemeente Westerkwartier, in het (zuid)oosten aan Ooststellingwerf en de Drentse gemeente Noorderveld en in het zuiden en westen aan Heerenveen.

De gemeente Opsterland werkt veel samen met andere gemeenten, soms op provinciaal niveau, soms in kleiner verband. In regionaal verband maakt Opsterland samen met Heerenveen, Smallingerland, Ooststellingwerf en Weststellingwerf, afspraken met de provincie over kwalitatieve en kwantitatieve doelen en opgaven op het gebied van het wonen.

Tussen de provincie Fryslân en de regio Zuidoost Fryslân zijn woningbouwafspraken gemaakt voor de periode 2020 – 2030 (zie onderstaand overzicht). Deze zijn vastgelegd in de brief van Gedeputeerde Staten van Fryslân van 12 juli 2022.

Overzicht woningbouwafspraken 2020 tot 2030 Regio Zuidoost Fryslân d.d. 12 juli 2022

	A	B	C
Gemeente	Verdeling o.b.v. prognose provincie 2020-2030	130 % planning	Experimenten
Heerenveen	1.113	1.447	150
Ooststellingwerf	320	416	35
Opsterland	410	533	30
Smallingerland	1.025	1.332	50
Weststellingwerf	470	611	28
	3.338	4.339	293

Toelichting op het bovenstaande overzicht voor de gemeente Opsterland:

Kolom A:

Op basis van de demografische prognoses van de provincie Fryslân van 2020 be- draagt de provinciale woningbehoefte voor de periode 2020 – 2030 een aantal van 10.000 woningen. Op basis hiervan is voor de gemeente Opsterland een woning- bouwruimte in de periode 2020 – 2030 van 410 woningen berekend.

Kolom B:

Omdat er altijd woningbouwplannen zijn die geen doorgang vinden of vertraging op- lopen mag er tot 130 % aan woningbouwplannen worden geprogrammeerd in de re- gio. Voor Opsterland gaat het dan om 533 woningen.

Kolom C:

De regio Zuidoost Fryslân krijgt ruimte voor experimenten. Voor Opsterland gaat het daarbij om 30 woningen. Met het instellen van de regeling pré-mantelzorgwoningen in de gemeente Opsterland wordt invulling gegeven aan deze experimenteerruimte.

Op verschillende regionale niveaus zijn ook enkele andere onderleggers van belang voor het woonbeleid:

- Streekagenda Leefbaarheid, wonen en zorg (gemeenten Zuidoost Fryslân, het Wetterskip Fryslân en provincie Fryslân);
- Regionale Monitor Brede Welvaart Zuidoost Friesland 2021 (FSP);
- De Fryske oanpak Beschermd Wonen vanaf 2022 (regio Fryslân);
- Transitievisie Warmte OWO-gemeenten 2021 (gemeenten Opsterland, Weststellingwerf, Ooststellingwerf).

Uitgangspunten Rijk en provincie Fryslân

Om het woningtekort in Nederland terug te dringen en een gezond evenwicht op de woningmarkt te bereiken heeft minister De Jonge in de Nationale Bouw- en Woonagenda BZK bepaald dat er in heel Nederland 900.000 woningen gebouwd moeten worden in de periode 2022 tot en met 2030, waarbij het streven is dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. De minister heeft dit aantal kwalitatief verdeeld in een aantal categorieën. Te weten:

- 250.000 door de corporaties te bouwen sociale huurwoningen
- 350.000 betaalbaar in de vorm van midden huur (tot € 1.000 per maand) en betaalbare koop (< 355.000 euro)
- 300.000 overige koopwoningen

Met de provincie Fryslân zijn op 13 oktober 2022 afspraken gemaakt over het provinciale aandeel in de Nationale opgave. Voor Fryslân is afgesproken dat in de periode 2022 – 2030 in deze provincie 17.500 woningen gebouwd moeten worden.

Regionale woondeals

Onderling maken het Rijk, provincies en gemeenten afspraken over ieders aandeel in het behalen van de doelstellingen zoals opgenomen in de Nationale Bouw- en Woonagenda BZK. Samen met de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening hebben de provincie Fryslân en de gemeenten in Fryslân, verdeeld over zes regio's op 20 april 2023 Regionale Woondeals ondertekend.

In de Regionale woondeal Zuidoost Fryslân wordt voor de regio Zuidoost Fryslân uitgegaan van een totaal aantal van 4.680 nieuwbouwwoningen in de periode 2022 tot en met 2030. Voor Opsterland wordt daarbij uitgegaan van minimaal 530 woningen.

Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om aan te sluiten bij die grote behoefte is in de Regionale woondeal afgesproken er naar te streven dat twee derde van de nieuwe woningen betaalbaar zijn: op landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Het Rijk hanteert voor de term 'betaalbaar' een huurprijs van maximaal € 1.000 per maand of een koopsom onder de Nationale Hypotheek Grens van 2022 (€ 355.000 V.O.N.). Daarnaast is in de Regionale woondeal afgesproken dat partijen in de regio Zuidoost Fryslân zich samen met de corporaties inzetten om ten minste 30% van de nieuwbouwoopgave als sociale huurwoning te realiseren.

Om deze volkshuisvestelijke doelen in de regio te realiseren worden sleutelprojecten ontwikkeld. Dit zijn projecten die van (groot) belang zijn om de prestatieafspraken met de daarin benoemde doelgroepen tussen Rijk, provincie en gemeenten te kunnen realiseren en waarvan deze partijen gezamenlijk vinden dat daar extra tijd, energie en financiële middelen in gestoken moet worden om die projecten mogelijk te maken.

Om deze volkshuisvestelijke doelen in de gemeente Opsterland te realiseren worden vijf sleutelprojecten ontwikkeld. Verwezen wordt naar bijlage 2 'Uitwerking volkshuisvestingsprogramma'. Het gaat daarbij om locaties (deels) buiten het bestaand stedelijk gebied, waarbij de gemeente Opsterland eigenaar is van deze locaties.

1.4 Opgaven en speerpunten voor Opsterland

De gemeente Opsterland telde op 1 januari 2022 een aantal van 29.770 inwoners. De kracht van Opsterland als plattelandsgemeente wordt voor een belangrijk deel bepaald door de kwaliteit van zestien vitale dorpen in een gevarieerd landschap. De grote variatie aan natuur en landschap biedt de inwoners een bijzondere, kwalitatief hoogwaardige leefomgeving. De grootste dorpen zijn Gorredijk, Ureterp en Beetsterzwaag. Opsterland ligt gunstig ten opzichte van werkgelegenheidscentra als Drachten en Heerenveen en heeft ook goede verbindingen met Leeuwarden en Groningen.

Opgaven

Opsterland heeft te maken met vergrijzing en ontgroening in de bevolkingssamenstelling. Tot 2035 zal het aantal inwoners en huishouden nog licht stijgen ¹. De verwachting is dat vanaf 2035 de bevolking en het aantal huishoudens zal afnemen.

De belangrijkste opgave is om de woningvoorraad beter aan te laten sluiten bij de huidige en toekomstige vraag, gelet op de veranderende bevolkingssamenstelling, de veranderende eisen en de betaalbaarheid. Op de woningmarkt kunnen starten en eindigen in een eengezinskoopwoning is minder vanzelfsprekend geworden. Tegelijk dienen wonen en zorg goed op elkaar afgestemd te worden. Ook de verduurzaming is een majeure opgave. Dit alles vraagt van de gemeente verbinding met de zorg, de woningcorporaties, de verduurzamingspartners en de bewoners (eigenaar-bewoners en huurders). Er staan uitdagingen voor de deur waarvoor samenwerking nodig is. Hierbij kan gebruik gemaakt worden van het enthousiasme, de daadkracht, de mienskip: het is fijn wonen in Opsterland, en dat wil de gemeente graag zo houden.

In deze geactualiseerde Woonvisie zijn de inhoudelijke speerpunten (zie verderop in dit hoofdstuk) grotendeels hetzelfde gebleven als in de vorige versie. Wel is er een aantal nieuwe ambities en accenten. Ook is er meer focus op samenwerking, taak- en rolverdeling en ruimte voor initiatieven. De gemeente stelt zich flexibel op en wil als samenwerkingspartner de juiste keuzes ondersteunen en faciliteren; ook op termijn, als de bevolking vanwege de vergrijzing mogelijk stabiliseert of zelfs afneemt, of als er juist andere toekomstscenario's reëler worden.

De Provinciale Staten van Fryslân heeft in haar coalitieakkoord het Deltaplan voor het Noorden losgekoppeld van de Lelylijn. De gemeente Opsterland wil bij het proces, waarbij gesproken wordt over de mogelijke realisering van een Lelylijn met of zonder een Deltaplan, zichzelf een anticiperende en adaptieve rol aanmeten door gesprekken te voeren met betrokken partijen en overheden. Om zo desgewenst op alternatieven te kunnen sturen voor infrastructurele en landschappelijke uitdagingen, alsook kansen en zorgen namens inwoners, bedrijven en organisaties over te kunnen brengen gedurende diverse fases die in het proces worden doorlopen.

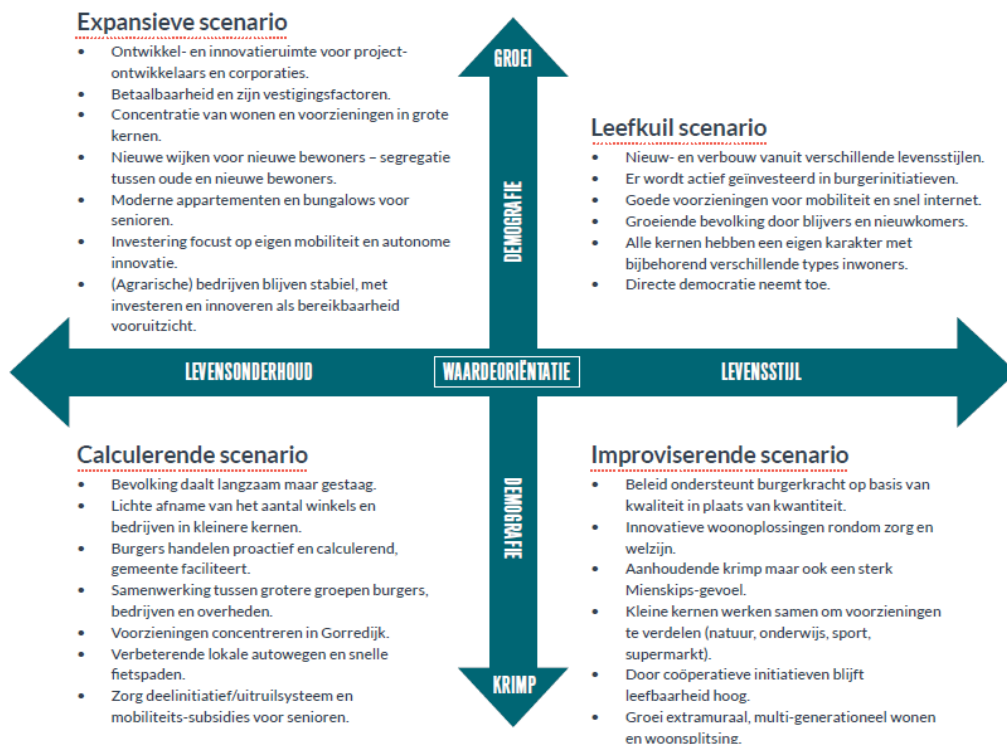
¹ De nieuwste prognose van de provincie (zie bijlage 6) kijkt in positieve zin af van de op 3 juli 2023 vastgestelde Omgevingsvisie.

Scenario's voor 2040

Het Fries Sociaal Planbureau (FSP) heeft op verzoek van en in overleg met de Gemeenteraad een viertal toekomstscenario's uitgewerkt voor Opsterland. Deze scenario's helpen om het gesprek over wenselijke en mogelijke toekomsten aan te gaan, om in het nu en in de toekomst wendbaar te zijn, om in te kunnen spelen op verandering. De scenario's zijn verbeeld in afbeelding 1. De assen zijn bepaald door de twee meest onzekere processen ten aanzien van de toekomst. Voor het wonen & leven is dat in eerste instantie de demografische ontwikkeling: zal de bevolking in Opsterland (licht) stijgen of (licht) dalen? De andere onzekerheid is de onderliggende waarden waarmee mensen hun woonplek kiezen. Zijn die gericht op het primaire levensonderhoud (nabijheid van zorg, werk en onderwijs) of op levensstijl (behoefte aan vrijheid, rust & ruimte, lokale verbondenheid en/of nabijheid van familie en vrienden)? Dit heeft geleid tot de vier scenario's.

Met deze geactualiseerde Woonvisie wil de gemeente een goede basis bieden voor de komende jaren om het goed wonen in Opsterland te ondersteunen en versterken. Welke toekomst er ook op Opsterland afkomt, de basis is er.

Afbeelding 1 Scenario's Fries Sociaal Planbureau



Speerpunten van de Woonvisie

Voor de komende jaren kiest de gemeente voor de volgende doelstellingen.

We willen:

- ✓ Dat de gemeente Opsterland ook in de toekomst een aantrekkelijke omgeving is om te wonen.
- ✓ Dat de woningen voldoen aan de veranderende toekomstseisen, o.a. op het gebied van duurzaamheid, en aansluiten op de toekomstige vraag (kleinere huishoudens, senioren).
- ✓ Dat alle groepen huishoudens en inkomensgroepen voor passende huisvesting terecht kunnen in de gemeente.

We kiezen de volgende vier speerpunten om hier, samen met de eerder genoemde partijen, aan te werken:

1. Bestaande woningvoorraad: inspelen op de (kwalitatieve) vraag
2. Woningbouw: flexibiliteit en maatwerk
3. Wonen welzijn zorg: senioren en bijzondere doelgroepen
4. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Leeswijzer

De speerpunten worden in de volgende hoofdstukken nader uitgewerkt. Per speerpunt is de volgende opzet gehanteerd: wat zijn relevante ontwikkelingen op de woningmarkt (wat zien we?), welke doelen stelt de gemeente (wat willen we bereiken?) en hoe wil de gemeente dat bereiken (waar zetten we op in?).

In de vorige Woonvisie was er een apart hoofdstuk over samenwerking. Dit is nu verwerkt in de opgaven per thema, juist omdat op alle thema's samenwerking en helderheid over de rolverdeling belangrijk is.

Achterin de geactualiseerde Woonvisie is in bijlage 1 een samenvatting opgenomen van de Woningmarktanalyse, die RIGO heeft uitgevoerd ten behoeve van het opstellen van de Woonvisie. De belangrijkste uitkomsten van deze analyse zijn in deze Woonvisie verwerkt.

2 Bestaande woningvoorraad: inspelen op de kwalitatieve vraag

2.1 Wat zien we?

In Opsterland overheersen koopwoningen (72 procent). Ruim 85 procent van de voorraad is een eengezinswoning. 68 procent van de voorraad is eengezinskoop. De meergezinswoningen zijn voor 45 procent in eigendom van de woningcorporaties; de overige 55 procent is evenredig verdeeld over de koopsector en de particuliere huursector.

Gezinnen met kinderen en paren wonen voornamelijk in eengezinswoningen en in een koopwoning. Zij beschikken vaak over een hoger inkomen dan eenpersoonshuishoudens. Eenpersoonshuishoudens huren (vaak een corporatiewoning) ongeveer even vaak als dat ze kopen, en wonen vaker dan meerpersoonshuishoudens in appartementen.

Er is sprake van vergrijzing en ontgroening in de bevolkingssamenstelling. In de gemeente wonen relatief steeds meer oudere, kleine huishoudens. Sinds 2008 neemt het aantal inwoners in de gemeente licht af en dit zet zich naar verwachting door (Woningmarktanalyse RIGO 2021).

Omdat de bevolkingssamenstelling verandert, ontstaat er een andere, gedifferentieerdere vraag naar woningen. Zo zullen er, als gevolg van de ouder wordende bevolking, meer woningen nodig zijn die levensloopbestendig of aanpasbaar zijn. Ook voor jongeren, uitstromers uit Beschermd Wonen, statushouders en arbeidsmigranten kunnen er nieuwe (flexibele) woonvormen nodig zijn.

Er ligt een grote opgave in de bestaande woningvoorraad om deze woningen aan de huidige en toekomstige wensen en eisen te laten voldoen, zowel in de huur- als in de koopsector.

De corporaties werken vanwege hun veranderende doelgroep aan de transformatie van hun bezit van eengezinswoningen naar woningen voor één en tweepersoonshuishoudens.

Verduurzaming is een grote opgave. Opsterland wil in 2035 energieneutraal zijn; dat betekent aan de ene kant meer energie lokaal duurzaam opwekken, en aan de andere kant energieverbruik terugdringen. De woningvoorraad dient te worden aangepast, om zo energiezuinig mogelijk te worden.

Eind 2021 is in OWO-verband een Transitievisie Warmte opgesteld. Deze is leidend in deze opgave, en wordt uitgewerkt in plannen.

Voor het behoud van de leefbaarheid van de (kleine) dorpen is de sociale structuur en de draagkracht (hoe mensen samenleven, burenhulp, ontmoetingsmogelijkheden) minstens zo belangrijk als de gebouwde omgeving.

2.2 Wat willen we bereiken?

1. Dat de ruimtelijke en woonkwaliteit in de gemeente en dorpen wordt versterkt. Dit is van belang in elk van de mogelijke toekomstscenario's zoals geschetst door het FSP, zowel bij groei als bij afname van de bevolking. Investeren in kwaliteitsverbetering en transformatie of vervanging van de bestaande bebouwing vereist daarom inzet. Zo kunnen bijvoorbeeld karakteristieke gebouwen behouden blijven en kan leegstand, die kwalitatieve achteruitgang van de leefomgeving en waardedaling van woningen tot gevolg heeft, voorkomen worden. Elk dorp vraagt om maatwerk.
2. Dat de woningvoorraad beter aansluit bij de toekomstige vraag, gelet op de veranderende bevolkingssamenstelling en de veranderende eisen op het gebied van kwaliteit. Dat betekent woningen en buurten verduurzamen (toekomstbestendig, energiezuinig, alternatieve energiebronnen, klimaat adaptief) en meer levensloopbestendig maken. Voor elk dorp en elke buurt is dat maatwerk.
3. Dat het prettig wonen blijft in de dorpen en het dorpseigene behouden blijft.

2.3 Waar zetten we op in?

Ad 1.

Het stimuleren en faciliteren van initiatieven gericht op kwaliteitsverbetering en instandhouding van de bestaande (woning)voorraad, onder andere in het ruimtelijk (vergunningen)beleid.

Instandhouding en verbetering is in eerste instantie de verantwoordelijkheid van de eigenaar. De gemeente zal hieraan in principe medewerking verlenen.

Het stimuleren en faciliteren van initiatieven gericht op hergebruik van bestaande niet-woongebouwen, zoals bijvoorbeeld winkels, scholen en sommige bedrijfsgebouwen, of de vervanging daarvan, bijvoorbeeld ten behoeve van een woonfunctie. In het geval dat er woningen worden gecreëerd, raakt dit aan woningbouw (zie hoofdstuk 3).

De gemeente adviseert en faciliteert. Daarbij wordt gedacht aan inventarisatie van locaties, partijen verbinden, ondersteunen met kennis, versnellen van procedures en het inzetten van actief grondbeleid.

We geven prioriteit aan de versterking van de dorpsharten; daar profiteert het hele dorp van. We inventariseren welke opgaven er liggen en wat de rol van de gemeente daarin is.

Voor leegkomende agrarische bebouwing het (waar mogelijk) herbestemmen van de oorspronkelijke boerderij naar een woonfunctie of wonen-met-zorgfunctie. Voor de losse ligboxstallen en dergelijke resteert sloop in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling of gebruik voor kleinschalige bedrijvigheid.

Ad 2.

Kwalitatieve opwaardering van de voorraad; dit betekent herstructurering of renovatie van slechte woningen. Woningeigenaren, waaronder verhuurders, zijn hiervoor zelf verantwoordelijk. De gemeente zal waar nodig stimuleren of aanschrijven.

Het levensloopbestendig maken van de woningvoorraad door woningaanpassingen en herstructurering. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in huurwoningen (verantwoordelijkheid corporaties) en koopwoningen (verantwoordelijkheid van eigenaar-bewoners). Dit wordt verder uitgewerkt in het hoofdstuk Wonen Welzijn Zorg.

Een ander instrument dat we onder de aandacht willen brengen is woningsplitsing. Door bijvoorbeeld grote woningen te splitsen kunnen ouderen gelijkvloers beneden gaan wonen en ontstaat een extra (boven)woning voor bijvoorbeeld jonge starters, die wellicht ook hand- en spandiensten kunnen verrichten voor hun benedenburen.

Voor de verduurzaming van de gebouwde omgeving, waaronder de woningen, buurten en dorpen, is de Transitievisie Warmte (OWO 2021) leidend voor de gemeente. Dit plan wordt regelmatig geactualiseerd. Voor de woningvoorraad zet de Visie in op het stimuleren en faciliteren van initiatieven van onderop.

Over de verduurzaming van de sociale huurvoorraad zijn afspraken gemaakt met de woningcorporaties en de huurdersorganisatie. Deze afspraken worden jaarlijks geactualiseerd bij de te maken prestatieafspraken. Bij nieuwbouw van sociale huurwoningen gelden de eisen van het Bouwbesluit, waar mogelijk wil de gemeente nul-op-de-meter.

De gemeente wil (volgend uit de Transitievisie Warmte) particulieren stimuleren tot het doen van duurzaamheidsinvesteringen. Dit is met name gericht op het verlagen van het energieverbruik door energetische maatregelen (bijv. besparing, isolatie) en op het zelf opwekken van energie (bijv. zonnepanelen, hybride-warmtepompen). We zetten in op structurele communicatie, gericht op bewustwording en het belang van aardgasvrij-ready maken.

Het Duurzaam Bouwloket² waar Opsterland bij is aangesloten speelt bij de informatievoorziening een belangrijke rol. Deze website wordt ingezet om woningeigenaren te informeren, adviseren en stimuleren hun woning energetisch te verbeteren en toekomstbestendig te maken en geeft een overzicht van duurzaamheidsmaatregelen en subsidieregelingen, zowel op landelijk, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau.

We willen onderzoeken of we aanvullend nog gericht eigenaar-bewoners kunnen activeren om duurzaamheidsmaatregelen te nemen. Door bijvoorbeeld gebruik te maken van momenten waarop eigenaren contact opnemen met de gemeente, zoals bij een verhuizing of een verbouwing. Informatie kan dan gericht worden gegeven, bijvoorbeeld over het benutten van de overwaarde van de vorige woning.

Ad 3.

Voor het op peil houden van de vitaliteit van de gemeenschap en de leefbaarheid, wil de gemeente initiatieven die het prettig wonen in de dorpen bevorderen faciliteren (Dorpenbeleid). De verenigingen voor Plaatselijk Belang kunnen hierbij een belangrijke functie vervullen.

² Zie ook: <https://www.duurzaambouwloket.nl/gemeentekeuze>

De leefbaarheid van een dorp is de gedeelde verantwoordelijkheid van iedereen die daar woont en werkt: de bewoners, de ondernemers, de overheid en de professionele organisaties. Zo zijn ook de bewoners in eerste instantie aan zet om het tot een succes te maken. Daaraan draagt de gemeente Opsterland bij door te faciliteren en (in veel gevallen) subsidies, maar de gemeente neemt de eigen verantwoordelijkheid van de organisaties niet over. Eigen initiatieven van burgers, maatschappelijke organisaties en bedrijven zijn van groot belang voor de gemeente Opsterland. De gemeente gaat uit van 'de krêft van de mienskip'.

Behoud van (de bereikbaarheid van) voorzieningen, in samenwerking met andere partijen, afhankelijk van de omvang van een dorp en van wat wenselijk is in een dorp.

In het nieuwe dorpshuizenbeleid is het uitgangspunt dat ontmoeting in elk dorp gefaciliteerd wordt, in bijvoorbeeld een dorpshuis. (Kadernota Dorpshuizenbeleid 2021 - 2026)

3 Woningbouw: maatwerk en flexibiliteit

3.1 Wat zien we?

Op basis van de demografische prognoses van de provincie Fryslân van 2020 wordt een beperkte groei van de woningbehoefte voorzien: tussen 2020 en 2030 zijn zo'n 410 extra woningen nodig (Woningmarktanalyse RIGO). Deze was gebaseerd op een provinciale woningbehoefte van 10.000 woningen.

Volgens de raming is op de langere termijn (tot 2030) vooral behoefte aan extra koopwoningen (Woningmarktanalyse RIGO).

Overigens houden de genoemde woningbehoefteramingen geen rekening met het huidige woningtekort. Uit de Woningmarktanalyse komen indicaties naar voren dat er wel sprake is van een woningtekort in Opsterland (Woningmarktanalyse RIGO): dit tekort heeft betrekking op betaalbare koopwoningen (< € 355.000). Ook in de praktijk wordt dit ervaren. Tevens blijkt de actuele vraag uit een toenemend aantal initiatieven dat vanuit dorpen en initiatiefnemers aan de gemeente wordt voorgelegd.

Leegstand is op de langere termijn een risico in de kleine dorpen, en ook in het buitengebied, vanwege afname of ontbreken van voorzieningen en agrariërs die hun bedrijf beëindigen en de gebouwen niet langer in gebruik zullen houden.

Woningen kunnen niet alleen worden toegevoegd door nieuwbouw, maar ook door herbestemming van bestaande gebouwen, door sloop/nieuwbouw en door splitsing van grote woningen (zie ook hoofdstuk 2).

In nieuw te creëren woningen kan makkelijker dan in bestaande woningen tegemoet worden gekomen aan vereisten en wensen voor duurzaamheid en levensloopbestendigheid.

In Opsterland vindt een pilot met tijdelijke woningen plaats in de vorm van 'Tiny houses'. Vanuit de Opsterlandse samenleving is er belangstelling voor tijdelijke woningen vanwege de flexibiliteit. De laatste jaren zijn de concepten voor tijdelijke woningen, zowel Tiny houses als geschakelde of gestapelde vormen, verder ontwikkeld.

3.2 Wat willen we bereiken?

1. We willen maximaal gebruik maken van de ruimte voor woningbouw. In het binnenstedelijk bouwen we in alle kernen. Om de volkshuisvestelijke doelen in de regio te realiseren worden sleutelprojecten ontwikkeld. Dit zijn projecten die van (groot) belang zijn om de prestatieafspraken met de daarin benoemde doelgroepen tussen Rijk, provincie en gemeenten te kunnen realiseren en waarvan we gezamenlijk vinden dat we daar extra tijd, energie en financiële middelen in moeten steken om die projecten mogelijk te maken.
2. Focus op inbreiding binnen de huidige dorpscontouren in plaats van uitbreiding. Dit is in lijn met het landelijke en provinciale beleid, gericht op het open houden en beschermen van het landschap. We zien mogelijkheden binnen de bebouwde kom, ook bijvoorbeeld in herbestemming en functieverandering van bestaande bebouwing. Zo draagt het bij aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid (zie ook hoofdstuk 2).
3. Woningen kunnen in alle dorpen worden toegevoegd, als daar behoefte aan is. Hierbij houden we rekening met aard en schaal van het dorp; het is maatwerk.
4. We willen de woningbouw (inclusief herbestemming) inzetten om bij te dragen aan differentiatie en de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad in lijn met de toekomstige vraag.
5. Toepassing van tijdelijke woonvormen zoals Tiny houses vanwege flexibiliteit. Tijdelijke woningen kunnen een oplossing bieden voor verschillende uitdagingen: de onzekerheid over de bevolkingsontwikkeling, over de ontwikkeling van individuele dorpen, over welke doelgroepen op een bepaald moment behoefte hebben. Tijdelijke woningen bieden flexibiliteit: ze zijn voor diverse doelgroepen in te zetten.

3.3 Waar zetten we op in?

Ad 1.

We stellen een woningbouwprogramma op dat voldoet aan de regionale woningbouwafspraken en past in onze ambitie.

Ad 2.

We gaan na of er locaties binnen de dorpen beschikbaar zijn. Daarbij kijken we ook naar de mogelijkheden voor herbestemming van leegkomende gebouwen voor wonen.

Ad 3.

De gemeente wil faciliterend zijn aan dorpen of bewonersgroepen met initiatieven die behoefte aannemelijk kunnen maken. We willen daarbij zorgvuldig en transparant afwegen wat de plannen zijn die het best passen bij de doelen van deze Woonvisie. We willen bijvoorbeeld herbestemming, lokale behoefte en kleinere en betaalbare woningen prioriteren. We willen een afwegingssystematiek inrichten.

We willen onderzoeken of en hoe de gemeente aanvullend bij kan dragen aan bovengenoemde initiatieven en particulier opdrachtgeverschap. Daarbij kan gedacht worden aan ondersteuning met kennis en het goed doorlopen van procedures. De mogelijkheden van eigen grondbeleid zullen worden onderzocht.

Ad 4.

We willen woningen aan de woningvoorraad toevoegen die kwaliteit hebben qua duurzaamheid en levensloopbestendigheid. We willen ook woningen toevoegen die nu nog weinig voorkomen in de voorraad en in de dorpen en waaraan ook in de toekomst behoefte is. Het gaat dan bijvoorbeeld om betaalbare kleinere woningen voor zowel ouderen als jongeren, zowel koop als huur. Idealiter zijn de woningen voor meerdere doelgroepen van kleine huishoudens geschikt. Dit biedt flexibiliteit in de bewoning.

Het herbestemmen van leegkomende gebouwen biedt kansen om kleinere betaalbare woningen toe te voegen, voor jongeren, starters, ouderen, uitstromers, arbeidsmigranten, of juist voor maatschappelijke voorzieningen.

Ad 5.

De pilot Tiny houses zal t.z.t. worden geëvalueerd. Op basis van de evaluatie zal bekeken worden of en op welke wijze de pilot een vervolg kan krijgen.

4 Wonen welzijn zorg: senioren en bijzondere doelgroepen

4.1 Wat zien we?

Circa een derde van de huishoudens is 65-jaar of ouder. Het aandeel 65-plus-huishoudens in de bevolking neemt tussen nu en 2040 toe en het aandeel 75-plussers relatief nog meer. (Woningmarktanalyse Opsterland, RIGO 2021)

Opsterland beschikt over een adequaat aanbod aan eerstelijns zorgvoorzieningen.

Mensen blijven zo lang mogelijk zelfstandig wonen, ook als ze zorg of begeleiding nodig hebben. Bij ouderen vraagt dit onder andere om aanpassingen in hun woning. Veel eengezinswoningen zijn met kleine ingrepen goed aanpasbaar of gelijkvloers te bewonen. Daarnaast is de verwachting dat de hoeveelheid beschikbaar (thuis)zorgpersoneel mogelijk niet toereikend zal zijn; de gemeente kan dit niet voorkomen. Ook is de verwachting dat ook het aantal mantelzorgers zal gaan afnemen. Zorg en ondersteuning en de betaalbaarheid daarvan staan onder druk.

Door de vergrijzing neemt het aantal personen met mobiliteitsbeperkingen toe.

Circa 150 huishoudens wonen niet geschikt en hebben een meer levensloopbestendige woning nodig (aanpassing of verhuizing). (Bron: Woningmarktanalyse Opsterland, RIGO 2021)

Sinds 2019 worden de Blijverslening en Verzilverlening aangeboden in Opsterland.

Bij beide leningen is comfortabel, duurzaam en veilig wonen het doel. De Blijverslening is een lening waarmee je de woning levensloopbestendig kunt maken, zodat je dan langer zelfstandig kunt blijven wonen. De Verzilverlening is eigenlijk een omgekeerde hypotheek. Door de hypotheek (gedeeltelijk) af te lossen, hebben woningeigenaren mogelijk overwaarde opgebouwd. Deze overwaarde kunnen woningeigenaren gebruiken om de woning naar eigen smaak aan te passen.

Een deel van de ouderen verhuist naar een andere woning of woonvorm, al dan niet omdat dit (medisch) noodzakelijk is geworden. Er is behoefte aan (kleinschalige) toegankelijke woonvormen, al dan niet specifiek voor senioren. Het gaat daarbij om verschillende levensloopbestendige woonvormen met goede toegang tot medische zorg, nabijheid van voorzieningen, comfort, veiligheid en/of sociale voorzieningen. In Opsterland zijn enkele initiatieven op dit gebied.

De vergrijzing in Opsterland zorgt richting 2040 voor bijna een verdubbeling van het aantal personen dat langdurig zorg nodig heeft (financiering via de Wlz) en waarvoor langer zelfstandig wonen op termijn niet lukt. Het gaat om 80-plussers die doorgaans aangewezen raken op verpleeghuiszorg en hun woning achterlaten. Niet in elk dorp is een verpleeghuis. Dit heeft gevolgen voor de mate waarin het sociale netwerk kan worden ingeschakeld. Een klein deel van deze ouderen blijft thuis wonen, vaak in een levensloopbestendige woning. Zij ontvangen de zorg via Volledig Pakket Thuis, Modulair Pakket Thuis of Persoonsgebonden Budget. Mogelijk zal de omvang van deze groep door verdere extramuralisering toenemen.

De bestaande intramurale woonvormen (tweedelijns voorzieningen) zijn geconcentreerd in de grotere dorpen. Er lijken voorsnog voldoende plekken te zijn. Er wordt actief gemonitord hoe het gaat met de wachtlijsten. *n*

Ouderen zouden in principe overal in de gemeente in staat moeten kunnen zijn om zelfstandig te blijven wonen. Echter voor ouderen is de aanwezigheid van informele structuren of sociale netwerken cruciaal, zeker als er weinig voorzieningen in een dorp zijn. De kwaliteit en de geschiktheid van de woonomgeving zijn belangrijk om plezierig zelfstandig te (kunnen blijven) wonen. Het gaat daarbij om zaken als inrichting van de openbare ruimte, openbaar vervoer en voorzieningen ter ondersteuning van de leefbaarheid.

Er wonen meer kwetsbare zorgbehoevenden in de dorpen en wijken dan voorheen. Sociale structuren zijn van belang om een vangnet te bieden voor bijvoorbeeld dementerenden in de buurt. Een concentratie van kwetsbare zorgbehoevenden in een wijk, met name mensen met psychiatrische problematiek, kan de leefbaarheid onder druk zetten. De gemeente heeft buurtbemiddeling ingesteld in 2019 en na de succesvolle pilot structureel gemaakt. Een goede samenwerking tussen gemeente, zorgpartijen en woningcorporaties is belangrijk.

Vanaf 1 januari 2022 is een nieuwe wet van kracht, waarin alle gemeenten medeverantwoordelijk zijn geworden voor de huisvesting van de uitstroom uit Beschermd wonen. In Friesland is de aanpak geformuleerd in 'De Fryske oanpak Beschermd Wonen vanaf 2022'. De wachttijden voor uitstroom uit Beschermd Wonen lopen momenteel op, en dit is een aandachtspunt dat besproken wordt in de samenwerking tussen de gemeente en de zorgorganisaties. Dit belemmert de instroommogelijkheden van mensen die op de wachtlijst staan omdat zij zijn aangewezen op Beschermd Wonen.

De hulp van een krachtige gemeenschap is van belang om alle verschillende groepen goed op te vangen en in de samenleving een thuis te bieden. In Opsterland biedt de mienskip daarvoor een goede basis.

De uitgangspositie voor hulpbehoevenden in Opsterland is in de meeste dorpen gunstig. De sterke sociale structuur (o.a. Dorpssteunpunten) biedt kansen voor mantelzorg, onderlinge hulp en sociaal contact.

4.2 Wat willen we bereiken?

1. Dat de bewustwording en kennis onder ouderen verder toeneemt over langer zelfstandig wonen, zodat zij tijdig gaan nadenken over het aanpassen van de woning of verhuizen naar een toegankelijke of beschermde woonvorm. Daarbij willen we transparant zijn over de mogelijkheden en beperkingen (kosten, zorg en ondersteuning).
2. Dat de doorstroming op de woningmarkt toeneemt, zodat er meer mogelijkheden zijn om passend te kunnen wonen. Wanneer ouderen tijdig verhuizen naar een passende levensloopbestendige woning kunnen zij langer zelfstandig blijven wonen. Hun woningen komen dan vrij voor anderen, zoals jongeren.
3. Dat er voldoende en aantrekkelijk aanbod is aan woonvormen voor ouderen die willen verhuizen. Omdat ouderen verschillende wensen hebben, is het belangrijk dat er een gevarieerd aanbod is (zoals individueel/collectief, flat/begane grond, in grotere en kleinere dorpen).
4. Dat de leefbaarheid in de dorpen wordt behouden. Daarbij gaat het om de ondersteuning van ouderen om zelfstandig te kunnen blijven wonen, de begeleiding van kwetsbare bewoners, en het mogelijk maken van instroom van jongere inwoners.
5. Dat er goede huisvestingsmogelijkheden zijn voor uitstromers uit Beschermd Wonen-voorzieningen.
6. Beter zicht krijgen op de opgaven op het terrein van de houdbaarheid van de zorg in de toekomst.

4.3 Waar zetten we op in?

Ad 1.

Nog lang niet alle ouderen zijn zich bewust van de veranderingen in wonen en zorg en hun eigen verantwoordelijkheid daarbij. Daarom wil de gemeente Opsterland de bewustwording bij haar inwoners in een vroegtijdig stadium vergroten – bij jong en oud, eigenaren en huurders – van de vele veranderingen die op hen afkomen en van de gevolgen die dit voor hen heeft.

De Dorpssteunpunten kunnen een belangrijke rol spelen bij deze bewustwording, in samenwerking met andere partijen zoals het gebiedsteam, de Plaatselijke Belangen, corporaties, zorgaanbieders en ouderenbonden. In het kader van de Preventieagenda wordt opnieuw bekeken hoe de informatievoorziening het beste kan plaatsvinden.

Bij de voorlichting aan ouderen zal niet alleen aandacht zijn voor de mogelijkheden om de woning aan te passen (toegankelijkheid, veiligheid) of de alternatieve woonmogelijkheden, maar ook voor andere relevante aspecten zoals de beschikbaarheid van voorzieningen, zorg en ontmoeting.

De gemeente Opsterland blijft haar burgers op verschillende manieren informeren, adviseren en faciliteren bij woningaanpassingen.

Met de Huistest kunnen bewoners nagaan hoe het met hun woning is gesteld, qua toegankelijkheid en bruikbaarheid en of er maatregelen wenselijk zijn.

Sinds 2019 faciliteert de gemeente eigenaar-bewoners door de Blijverslening en de Verzilverlening aan te bieden. Het gebruik wordt in 2022 geëvalueerd.

De gemeente faciliteert o.a. in het ruimtelijk (vergunningen)beleid aan- en uitbouw mogelijkheden bij bestaande woningen ten behoeve van slaapkamer en badkamer op de begane grond, en plaatsing van (mantel)zorgunits in tuinen. De gemeente wil onderzoek doen naar de mogelijkheden voor het plaatsen van pre-mantelzorgwoningen (hiervoor is geen medische indicatie nodig).

Het aanpassen van de woning is primair de verantwoordelijkheid van de eigenaar-bewoners zelf. In de huursector is het een gedeelde verantwoordelijkheid van corporaties en huurders om woningen aan te passen voor ouderen. Hierover maakt de gemeente prestatieafspraken met de corporaties en de huurdersorganisatie.

Ad 2.

We willen de doorstroming van ouderen naar een voor hen geschiktere woning actief stimuleren door het verschaffen van informatie. De informatievoorziening is gericht op bewustwording en op het beschikbare aanbod aan woonvormen. We zien ouderenbonden en corporaties als samenwerkingspartners.

We gaan samen met andere betrokken partijen onderzoeken of we naast voorlichting ook andere instrumenten kunnen inzetten om de doorstroming te faciliteren. Welke belemmeringen ervaren ouderen (bijv. verhuizing regelen, verhuizing zelf, kosten) en welke instrumenten zouden hen helpen (bijv. hulp bieden, tegemoetkoming kosten). Daarbij overwegen we ook een wooncoach, bij wie ouderen kunnen aankloppen of die hen kan bezoeken. Met de corporaties maken we afspraken over de inspanningen voor doorstroming.

Ad 3.

Om in te spelen op de gedifferentieerde woningvraag van ouderen, ondersteunen we initiatieven van en voor ouderen. We onderzoeken op welke wijze dit kan gebeuren, bijvoorbeeld door te leren van recente initiatieven.

Informatie over het woningaanbod en de variëteit daarin maken we inzichtelijk voor ouderen (online, folder). De gemeente neemt hierin de regie en coördineert de bijdragen van verhuurders en collectieve woonvormen.

Ad 4.

De gemeente wil de zorg voor haar kwetsbare ouderen zo vroeg mogelijk ondersteunen door de sociale infrastructuur in elk dorp te faciliteren. Dit geldt met name voor dorpssteunpunten en dorpskamers.

Een toename aan kwetsbare groepen (zoals mensen met psychiatrische problematiek of met dementie) in de wijk vraagt continue aandacht van gemeente, corporaties en zorginstellingen en een goede, intensieve samenwerking. Dorpssteunpunten en gebiedsteams spelen een belangrijke rol bij een vroege signalering en een snelle aanpak van problematieken. Gemeente en corporaties werken onder andere samen via Sociaal Platform Opsterland en buurtbemiddeling. Dit wordt voortgezet.

Voorlichting aan bewoners is belangrijk. Het gaat enerzijds om informatie over de huisvesting van kwetsbare bewoners in de directe omgeving en anderzijds om informatie over hoe en waar men aan de bel kan trekken indien zich incidenten voordoen.

De gemeente werkt aan het geschikter maken en houden van de woonomgeving voor ouderen en andere kwetsbare groepen, afhankelijk van de omvang van het dorp en het draagvlak. Daarbij gaat het om de inrichting van de openbare ruimte, toegankelijkheid, openbaar vervoer, vervoersvoorzieningen, de nabijheid van zorg-, welzijns- en winkelvoorzieningen voor dagelijkse boodschappen en ontmoetingsmogelijkheden.

Ad 5.

In het convenant 'De Fryske oanpak Beschermd Wonen vanaf 2022' (gemeenten, corporaties, zorgorganisaties) zijn afspraken gemaakt over een groter aanbod voor uitstroom uit de instellingen van Beschermd Wonen. Dit krijgt een vertaling in lokale (prestatie)afspraken met zorgpartijen en woningcorporaties.

Ad 6.

De gemeente zal een analyse uitvoeren, in samenwerking met zorg- en welzijnspartijen, om beter inzicht te krijgen in de opgaven die we op het terrein van de houdbaarheid van de zorg hebben. Op 13 februari 2023 hebben betrokken partijen een samenwerkingsovereenkomst ondertekend, waarin het uitgangspunt is opgenomen de wens en het commitment om in gezamenlijkheid voor de regio Zuidoost Friesland een woonzorgvisie op te stellen. Mocht hier uit blijken dat aanpassing van het volkshuisvestingsprogramma noodzakelijk is, dat te zijner tijd mee te nemen.

5 Betaalbaarheid en beschikbaarheid

5.1 Wat zien we?

Het is druk op de Friese woningmarkt, zoals in heel Nederland, en betaalbaarheid en beschikbaarheid staan in alle segmenten onder druk. Voldoende sociale huurwoningen is een aandachtspunt, net als de wachttijden. In de huidige markt, waarin de doorstroming stopt en prijzen en wachttijden oplopen, is het (op tijd) bemachtigen van een woning niet voor iedereen bereikbaar. Er zijn spoedzoekers die behoefte hebben aan snel beschikbare woonopties.

Elke gemeente moet uitvoering geven aan een taakstelling voor de huisvesting van statushouders. De Gemeenteraad van Opsterland heeft in 2018 statushouders urgent verklaard en dit middels een Addendum toegevoegd aan de Woonvisie 2017-2021.

De gemeentelijke taak t.a.v. de huisvesting van woonwagenbewoners is vastgelegd in het Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid (2018).

Huurwoningen vormen 28% van de woningvoorraad in Opsterland. Ze staan vooral in de grotere dorpen, maar ook in de kleinere dorpen zijn clusters huurwoningen aanwezig. De meeste huurwoningen (22% van het totaal) zijn in het bezit van woningcorporaties. Elkien bezit 2.175 woningen, WoonFriesland 603 woningen en Woonzorg Nederland 25 woningen. De corporatiewoningen worden voor 85% bewoond door de primaire en secundaire doelgroep (dit zijn respectievelijk de laagste inkomens, die voor huurtoeslag in aanmerking komen, en de inkomensgroep daar net boven die ook aanspraak kan maken op een sociale huurwoning). De particuliere huursector is veel kleiner en wordt bewoond door zowel lagere als hogere inkomens.

Vanuit gemeenten, de Vereniging Friese Woningcorporaties (VWF), WoonFriesland en de Friese huurdersorganisaties (OSHF) was er behoefte aan cijfers over de vraagdruk in de sociale huurmarkt, zodanig dat die cijfers tussen gemeenten en regio's te vergelijken zijn. Een aanvullende wens is dat de cijfers voor een langere periode in beeld worden gebracht, zodat trends zichtbaar worden. Daartoe dienen vraagdruk indicatoren van de afzonderlijke woningcorporaties op een eenduidige wijze uitgevraagd te worden. Op basis daarvan kunnen inzichtelijke rapportages opgesteld worden die voedend zijn aan het gesprek tussen betrokkenen bij de volkshuisvesting. De Werkgroep Vraagdruk is hiervoor in het leven geroepen, samengesteld uit vertegenwoordigers van de VFW, WoonFriesland en OSHF. In deze werkgroep zijn indicatoren bepaald en is data geconfigureerd waarmee de vraagdruk in passende indicatoren gemeten kan worden. Een eerste rapportage heeft in 2022 plaatsgevonden en is te vinden op de site van het Fries Sociaal Planbureau.

Woningzoekenden uit zowel de primaire als de secundaire doelgroep kunnen in aanmerking komen voor sociale huurwoningen van corporaties (huurprijsgrens € 808,06 prijspeil 2023). Corporaties zijn gehouden om passend toe te wijzen: voor inkomens uit de primaire doelgroep geldt voor 1- en 2-persoonshuishoudens een maximale huur van € 647,19 (prijspeil 2023), voor 3-of meerpersoonshuishoudens een maximale huur van € 693,90 (prijspeil 2023). De genoemde bedragen worden jaarlijks geïndexeerd door de Rijksoverheid.

Huishoudens met een middeninkomen zijn aangewezen op een betaalbare koopwoning of op een particuliere huurwoning. Deze woningen zijn weinig voorhanden binnen de gemeente.

De huurprijzen van sociale huurwoningen in de gemeente zijn gematigd. Hierbij speelt de concurrentie met de koopsector een rol. Bijna alle corporatiewoningen in Opsterland behoren tot de huurcategorie 'goedkoop' of 'betaalbaar' (€ 693,60, prijspeil 2023) en zijn dus toegankelijk voor de laagste inkomens (primaire doelgroep). In de particuliere huursector heeft 40% een huur boven deze grens.

De woonlasten van huurders bestaan naast de huurprijs ook uit energielasten. De corporaties vragen hier aandacht voor. De helft van de corporatiewoningen heeft nu energielabel A of B (opgave corporaties). De investeringen die nodig zijn om de overige woningen te verduurzamen zijn fors, en de corporaties willen die niet zomaar doorberekenen naar de huurder. Dit betekent dat ze soms kiezen om op een trager tempo te verduurzamen.

Woningcorporaties dringen aan op een goed evenwicht tussen betaalbaarheid, kwaliteit en beschikbaarheid (aantal woningen). Het is in financieel opzicht niet mogelijk om maximaal in te zetten op al deze drie aspecten. Er zullen soms keuzes gemaakt moeten worden. Overigens is het waarschijnlijk dat het rijk op korte termijn voor wat meer financiële ruimte gaat zorgen (korting op verhuurderheffing, subsidies voor verduurzaming).

Daarnaast hebben corporaties een transformatieopgave. De doelgroep bestaat in steeds grotere mate uit kleine huishoudens. Een deel van de eengezinswoningen dient te worden vervangen door kleine woningen of verbouwd.

Starters hebben beperkte kansen op de woningmarkt. Dat geldt niet alleen voor sociale huur, maar ook voor een koopwoning. Het aanbod is gering, zeker als het een betaalbare woning moet zijn. Mogelijk is de positie van jongeren met een (laag) middeninkomen en zonder vast arbeidscontract het lastigst, omdat zij moeilijker voor een hypotheek of een sociale huurwoning in aanmerking komen.

De gemeente Opsterland heeft financiële middelen beschikbaar gesteld voor Startersleningen.

5.2 Wat willen we bereiken?

1. Dat er voldoende (huur)woningen in de gemeente beschikbaar blijven voor lage en middeninkomens - ook rekening houdend met het vervullen van de gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders en uitstromers uit zorg – en met een zekere ruimtelijke spreiding.
2. Dat de sociale huurwoningen betaalbaar zijn voor de lage inkomens. En dat dit ook geldt na ingrepen die nodig zijn om woningen verder te verduurzamen. Kijken naar de totale woonlasten is dan belangrijk.
3. Dat de doorstroming toeneemt, zodat meer mensen de kans krijgen in een woning terecht te komen die bij hun levensfase, portemonnee en wensen past.
4. Dat er voor starters mogelijkheden zijn op de woningmarkt, zowel in de huur als in de koop.
5. Dat de huidige huisvestingsmogelijkheid voor woonwagendwoneers blijft bestaan.

5.3 Waar zetten we op in?

Ad 1.

Dat er voldoende sociale huurwoningen blijven, zodanig dat huishoudens met een laag inkomen binnen een redelijke zoekduur een passende sociale huurwoning in de gemeente kunnen vinden. In de prestatieafspraken leggen wij vast wat een redelijke zoekduur is.

Onze doelstelling is de sociale huurvoorraad minimaal op peil te houden.

De corporaties zien uiteindelijk meer toekomstperspectief voor hun bezit in de grote dorpen dan in de kleine. In de prestatieafspraken maken we weer afspraken over de beschikbaarheid van sociale huurwoningen in de Opsterlandse dorpen. Daarbij is goed om te kijken naar Product-Markt-Combinaties: welke bewoner zit waar goed op zijn of haar plek, denkend ook aan (bus)vervoersmogelijkheden, voorzieningen, sociale mogelijkheden en contacten.

De gemeente zal waar mogelijk particuliere initiatieven van huurders ondersteunen/faciliteren voor overname van een woningcomplex van een corporatie en vorming van een wooncoöperatie.

Ad 2.

Doorstroming sociale huur bevorderen door in samenwerking met corporaties huurders met midden- of hoge inkomens te verleiden een volgende stap in hun woon carrière te zetten. Zo komen meer sociale huurwoningen beschikbaar voor mensen die erop zijn aangewezen, zoals jonge starters of uitstromers uit Beschermd Wonen.

Ad 3.

De gemeente zal onderzoeken welke rol zij wil en kan spelen in het toevoegen van betaalbare koopwoningen voor starters. Daarbij kan gedacht worden aan de grondprijs, de eisen aan de bouw (bv. moet nieuwbouw voor starters ook levensloopbestendig zijn?) of aan de financiering.

De starterslening wordt gecontinueerd.

Ad 4.

We handhaven het woonwagencentrum in Hemrik.

Bijlage 1: Samenvatting Woningmarktanalyse

RIGO licht onderstaand de belangrijkste bevindingen toe van de woningmarktanalyse anno 2021, de prognoses voor bevolkingsontwikkeling en woningbehoefte voor 2030 en 2040 en de analyse van de woonzorgopgave. RIGO stipt enkele mogelijke aangrijpingspunten voor beleid aan.

De stand van zaken 2021

De gemeente Opsterland heeft circa 12.750 huishoudens, waarvan een derde gezinnen met kinderen, een derde eenpersoonshuishoudens en een derde paren zonder kinderen, vooral in de fase waar de kinderen het ouderlijk huis hebben verlaten. 65-plussers vormen inmiddels een derde van alle huishouden, waarvan een kleine helft eenpersoonshuishoudens. Er wonen relatief weinig jonge huishoudens in de gemeente: ruim 5 procent van alle huishoudens is jonger dan 30 jaar.

44 procent van de huishoudens behoort tot de primaire (17 procent) of secundaire doelgroep (27 procent), het aandeel middeninkomens is 13 procent en 44 procent van de huishoudens heeft een hoger inkomen.

In de plattelandsgemeente overheersen koopwoningen (72 procent). Daarnaast zijn er corporatiewoningen (22 procent) en particuliere huurwoningen (7 procent). Ruim 85 procent van de voorraad is een eengezinswoning. 68 procent van de voorraad is eengezinskoop. De meergezinswoningen zijn voor 45 procent in eigendom van de woningcorporaties; de overige 55 procent is evenredig verdeeld over de koopsector en de particuliere huursector.

Gezinnen (inclusief eenoudergezinnen) en paren wonen voornamelijk in eengezinswoningen en in een koopwoning. Zij beschikken vaak over een hoger inkomen dan eenpersoonshuishoudens. Eenpersoonshuishoudens huren (vaak een corporatiewoning) ongeveer even vaak als dat ze kopen en wonen vaker dan meerpersoonshuishoudens in appartementen. De corporatiesector wordt voor ruim 85 procent bewoond door de primaire en secundaire inkomensgroep en voor minder dan 15 procent door midden- en hogere inkomens.

In 2021 tekort aan koopwoningen

Op twee manieren heeft RIGO een indicatie³ gekregen van de mate van een mismatch tussen vraag en aanbod op de huidige woningmarkt: de verhuisbalans en de slaagkans. Beide manieren geven vrijwel identieke uitkomsten. De eerste en voornaamste conclusie is een huidig tekort aan koopwoningen. Het gaat dan om betaalbare woningen met een koopprijs tot maximaal €350.000. De tweede conclusie is dat grondgebonden gewenst wordt, maar dat bij een gebrek aan eengezinswoningen het appartement aanvaard wordt als alternatief.

Er is dus op dit moment veel vraag naar betaalbare eengezinswoningen.

³ Niet alle soorten vraag en aanbod kunnen in deze methoden worden meegenomen.

De provinciale demografische prognose tot 2040: afname bevolking, groei huishoudens

In de Woningmarktanalyse staat de periode 2021-2030/2040 centraal. Omdat de regionale woningbouwafspraken betrekking hebben op de periode 2020-2030, legt RIGO bij de prognoses van huishoudens en woningbehoefte de nadruk op de ontwikkeling vanaf 2020.

Opsterland kent sedert 2008 een bevolkingsafname; deze trend zet zich tot 2030 door om na 2030 steviger te worden. Tot 2040 is een afname van circa 1.100 personen voorzien. Dit kan effecten hebben voor het economische draagvlak van tal van (commerciële) voorzieningen waar 'handen' nodig zijn zoals in de zorg (professioneel personeel en mantelzorgers).

Het aantal huishoudens groeit tot 2030 nog door met circa 410 door selectief vertrek en vestiging en scheidingen. Tussen 2030 en 2040 wordt echter een afname van circa 210 huishoudens voorzien. De gehele periode 2020-2040 toont dus een netto groei van circa 200 huishoudens. Het is verstandig de vinger aan de pols te houden, want het moment waarop groei overgaat in stabilisatie en wellicht afname van huishoudens kan in de tijd verschuiven.

De dynamiek naar leeftijdsklassen is stevig. De vergrijzing betreft de bestaande huishoudens. Veel gezinnen belanden in de fase waarin kinderen het ouderlijk huis verlaten en steeds meer ouderen komen alleen te staan. Er worden ook jonge gezinnen gevormd, maar per saldo neemt het aantal gezinnen af volgens de provincie.

Op het gebied van de inkomensverdeling worden geen grote veranderingen verwacht. De effecten van de scenario's basis, recessie en crisis tonen beperkte verschillen. Dat heeft te maken met het aandeel ouderen dat beschikt over een stabiel inkomen (AOW, pensioen).

De additionele woningbehoefte tot 2040 is positief

Net als het aantal huishoudens neemt ook de woningbehoefte toe. De raming van RIGO laat zien dat de woningbehoefte in de gemeente Opsterland tussen 2020 en 2030 toeneemt met circa 410 woningen. Tussen 2030 en 2040 wordt als gevolg van een afnemend aantal huishoudens een afnemende woningbehoefte van 210 woningen voorzien. Over de gehele periode 2021-2040 komt de netto groei van de woningbehoefte dan op circa 200 woningen.

Er zal met name meer vraag ontstaan naar eengezinskoopwoningen. Geleidelijk neemt ook de vraag naar appartementen licht toe, zowel in de koop- als in de huursector. Van de eengezinshuurwoningen zijn op termijn wat minder nodig volgens de raming.

Focus op de opgave tot 2030

Omdat de raming van demografie en woningbehoefte op de langere termijn meer onzekerheden kent, legt RIGO de focus op de ontwikkeling van de woningbehoefte voor de periode tot 2030. Deze periode is voor het formuleren van beleid het meest relevant, al hoewel de periode na 2030 zeker niet uit het oog moet worden verloren. Woningen hebben immers een lange levensduur en leegstand is ongewenst.

Op basis van de raming is de opgave voor de periode 2020-2030 410 woningen toe te voegen. Het gaat daarbij om koopwoningen. De raming laat voor de huursector eerder een afname van de vraag zien, met name voor eengezinswoningen.

In het model van de raming van de additionele woningbehoefte is overigens geen rekening gehouden met een eventueel al bestaand woningtekort. Hiervoor is al aangegeven dat er in Opsterland wel indicaties zijn voor een tekort: het ging vooral om een tekort aan betaalbare koopwoningen, liefst eengezinswoningen.

De uitkomsten van deze woningmarktanalyse bieden de gemeente een basis om in gesprek te gaan over beleidskeuzes t.a.v. de ontwikkeling van de woningvoorraad en woningtoevoegingen. Een gemeente kan daarin eigen afwegingen maken. Ook zijn er vele strategieën om veranderingen tot stand te brengen. De gemeente staan meerdere instrumenten ter beschikking (woningbouw, sloop, herbestemming, splitsing, omzetting, bevorderen doorstroming, prestatieafspraken enzovoort). Belanghouders zoals corporaties en marktpartijen zijn belangrijke partners.

Een toekomstraming is omgeven met onzekerheden. De gebruikte provinciale raming is van voor de COVID-19 periode. Welke tijdelijke en blijvende effecten COVID-19 heeft op de economie, demografie en woningmarkt is nu nog onduidelijk. Mogelijk gaat dit volgende ramingen beïnvloeden. Of dit ook effect zal hebben op de voorspellingen over toekomstige huishoudenafname in de gemeente zal moeten blijken. Het is aan te bevelen om de vinger aan de pols te houden en nieuwe ramingen goed te volgen. Zo kan tijdig worden geanticipeerd, ook op manieren hoe om te gaan met groei of afname van de woningbehoefte.

Meer verbinding tussen wonen en zorg

Door de vergrijzing ligt er ook een opgave om het wonen meer te verbinden met de zorg. Voor ouderen gaat het om geschikte woningen én voorzieningen in de nabijheid én handen aan het bed én de mogelijkheden tot ontmoeting.

De vergrijzing zorgt voor een toename van mensen met mobiliteitsproblemen. De raming laat zien dat met name veel mensen zijn aangewezen op een rollator. Het grootste deel van de groep met mobiliteitsproblemen woont al levensloopbestendig. Voor de resterende groep van circa 150 huishoudens betekent dit het aanpassen van de woning. Gezien het hoge eigenwoningbezit in de gemeente ligt deze opgave met name bij de eigenaar-bewoners. Ook zal die groei leiden tot een hogere vraag naar Wmo-gelden. Door lichamelijke beperkingen zullen ouderen ook vaker een beroep doen op mantelzorgers en thuiszorg.

Ouderen die mobiliteitsproblemen ervaren of voorzien kunnen in plaats van hun woning aan te passen ook verhuizen naar levensloopgeschikte woningen, al of niet met vormen van gemeenschappelijkheid of nabijheid van zorg (bijv. een hofje of een aanleunwoning). Er ontstaan overal in den lande vernieuwende initiatieven, ook in Opsterland. Hierdoor kunnen senioren zich beter redden en langer zelfstandig blijven wonen. Het brengt ook doorstroming op de woningmarkt op gang, waardoor de achter te laten woningen beschikbaar komen voor jongere huishoudens. Het is voor ouderen vaak een grote stap om te verhuizen; verleiding en ondersteuning kan dit bevorderen.

De vergrijzing zorgt in Opsterland richting 2040 ook voor bijna een verdubbeling van het aantal personen dat langdurig zorg nodig heeft (financiering via de Wlz) en waarvoor langer zelfstandig wonen op termijn niet lukt. Het gaat om de 80-plussers die doorgaans aangewezen zijn op verpleeghuiszorg en hun woning leeg achterlaten. De verpleeghuizen liggen vaak niet in de dorpen of zelfs de gemeente waar men nu nog woont. Dit heeft vaak gevolgen voor de mate waarin het sociale netwerk kan worden ingeschakeld. Een klein deel van deze doelgroep blijft thuis wonen, vaak in een levensloopbestendige woning, en ontvangt de zorg via Volledig Pakket Thuis, Modulair Pakket Thuis of Persoonsgebonden Budget. Mogelijk zal deze groep door verdere extramuralisering nog verder groeien.

Door ontwikkelingen aan de arbeidsaanbod- en mantelzorgkant moet de zorg georganiseerd worden met steeds minder handen aan het bed. De zorgpartijen en vrijwilligers vormen mede daardoor ook een belangrijke gesprekspartner voor de gemeente.

Bijlage 2: Uitwerking volkshuisvestingsprogramma

Onderstaand wordt de uitwerking van het volkshuisvestingsprogramma met betrekking tot de onderdelen 'Woningbouw en woningbouwprogrammering', 'Balans in de woningvoorraad: regie op voldoende betaalbare woningen' en 'Woonbehoefte van aandachtsgroepen' toegelicht.

Woningbouw en woningbouwprogrammering

In de Regionale woondeal Zuidoost Fryslân (zie bijlage 3) is met het op 20 april 2023 ondertekenen door het Rijk, provincie Fryslân en de vijf regiogemeenten afgesproken dat de regio Zuidoost Fryslân zich gezamenlijk inzet voor de realisatie van 4.680 woningen in de periode 2022 tot en met 2030. Elke gemeente neemt daarbij een haalbaar en passend deel van de regionale opgave voor haar rekening. Daarom zijn in de Regionale woondeal afspraken gemaakt over (minimale) opgave per gemeente zoals opgenomen in tabel 2 (bijlage 3) van de Regionale woondeal (zie onderstaand).

<i>Gemeente Smallingerland zet zich in voor de realisatie van</i>	<i>1.230 woningen</i>
<i>Gemeente Heerenveen zet zich in voor de realisatie van</i>	<i>1.720 woningen</i>
<i>Gemeente Opsterland zet zich in voor de realisatie van</i>	<i>530 woningen</i>
<i>Gemeente Weststellingwerf zet zich in voor de realisatie van</i>	<i>500 woningen</i>
<i>Gemeente Ooststellingwerf zet zich in voor de realisatie van</i>	<i>700 woningen</i>
<i>Totaal regionale opgave</i>	<i>4.680 woningen</i>

Met de provincie is afgesproken om de versnelling van de woningbouw te concentreren rondom zogenaamde 'sleutelprojecten'. Dit 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 partijen daar gezamenlijke energie, tijd en financiële middelen op moeten inzetten.

Om deze woningen zo snel mogelijk te kunnen bouwen zijn er in de Regionale woondeal Zuidoost Fryslân voor de gemeente Opsterland een vijftal sleutelprojecten opgenomen aansluitend op de kernen Gorredijk, Bakkeveen, Ureterp, Terwispel en Langezwaag. Dit zijn uitleggebieden die in eigendom van de gemeente zijn, zodat de gemeente op de soorten woningen in deze gebieden en het tempo van bouwen kan sturen.

De regio Zuidoost Fryslân 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. Deze zijn verwoord in **bijlage 4 'Position paper Zuidoost Fryslân'** van 28 oktober 2022 en **bijlage 5 'Vernieuwde proactieve werkwijze bij Position paper Zuidoost Fryslân'**.

Tussen 2022 en 2032 neemt het aantal huishoudens in Zuidoost Fryslân naar verwachting toe met 3.100 tot 4.700 (volgens de Friese bevolkingsprognose 2020 en Primos 2022). Ervan uitgaande dat ieder extra huishouden zich één-op-één vertaalt in de vraag naar een extra woning, is de woningbouwopgave in de regio de komende tien jaar fors. Dit betreft een beleidsneutraal scenario en is nog zonder eventuele realisatie van extra werkgelegenheid.

De laatste jaren is zowel het buitenlands als het binnenlands migratiesaldo in Zuidoost Fryslân hoog geweest. Huishoudensgroei in de regio is toe te schrijven aan huishoudensverdunning en instroom van buiten. De natuurlijke aanwas is immers al jaren negatief. Overal in Nederland was de afgelopen vijf jaar sprake van een fors grotere buitenlandse arbeidsmigratie dan waar prognoses rekening mee hielden. Deze gingen landelijk uit van een instroom van circa 40.000 huishoudens per jaar, maar in werkelijkheid waren het er meer dan 100.000. Daarnaast is gesignaleerd dat COVID-19 een aanwakkerende werking heeft op mensen met een voorkeur voor landelijk wonen. Onder invloed van vaker digitaal (thuis)werken kunnen zij verhuizen naar een woning gelegen binnen een steeds grotere cirkel om de Randstad. Sinds COVID-19 is sprake van een verdubbeling van dit soort verhuizingen, oftewel circa 10% van alle verhuisstromen in Nederland. Hier kan de regio van profiteren met haar verscheidenheid aan dorpse en landelijke woonmilieus omringd door groen en water.

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 kwalitatieve 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 ligt voornamelijk in de versnelling van de reeds bestaande plannen. Hier zet de regio op in. Belangrijk uitgangspunt daarbij is adaptief programmeren. Veranderingen en uitdagingen in het ruimtelijke domein volgen elkaar razendsnel op. Belangrijk is dat de regio wendbaar blijft, om zich aan te kunnen passen aan situaties en vragen die de regio nog niet kent (adaptief) en belangrijk is om niet af te wachten tot ontwikkelingen de regio overkomt, maar hiervoor zelf actief aan het stuur te blijven (proactief).

Uitgaande van de hoge instroom van de afgelopen vijf jaar kiest de regio ervoor om in te zetten op huishoudensgroei. Enerzijds voor de autonome (beleidsneutrale) huishoudensontwikkeling in onze regio, anderzijds om onze ambities voor meer werkgelegenheid waar te kunnen maken. Dit scenario gaat in de periode tot 2030 uit van een toename van zo'n 5.400 huishoudens gedreven door de hoge migratie van de afgelopen vijf jaar. Dit stelt de gemeente in staat om woningen te ontwikkelen waaraan een kwantitatieve én kwalitatieve behoefte bestaat, zoals aan levensloopbestendige woningen of nulredenwoningen (woningen met een slaapkamer en badkamer op de begane grond). Dit draagt bij aan doorstroming en beweegruimte in de bestaande woningvoorraad. Hierdoor kan de gemeente op korte termijn een sterk en divers woonprogramma neerzetten met het oog op het voorkomen en mitigeren van negatieve effecten in minder courante woningen op de langere termijn.

In de Provinciale Prognose Bevolking en Huishoudens 2022 (peildatum 20 juni 2023) heeft de provincie Fryslân voor de gemeente Opsterland (indicatief) een groei van aantal huishoudens berekend van 687 huishoudens in de periode 2022 tot 2030 en voor de periode tot 2035 nog eens een groei van 94 huishoudens.

De gemeente Opsterland gaat dan ook uit van een benodigde programmering tot 2035 van circa 1.000 woningen (zie onderstaande samenvatting). Hierbij hanteert de gemeente Opsterland twee sporen in de ontwikkeling van woningbouwlocaties. Enerzijds het buitenstedelijk bouwen (sleutelprojecten) om snel te kunnen voldoen aan de bouw van voldoende betaalbare woningen zoals met het Rijk en de provincie is afgesproken in de Regionale woondeal Zuidoost Fryslân. Anderzijds om woningbouw binnen de rode contour (zie onderstaande uitleg) te realiseren (binnenstedelijk bouwen) om op adequate wijze in te kunnen spelen op het aanpakken van kwalitatieve knelpunten (b.v. leegstaande scholen) en knelpunten in de leefomgeving (noodzakelijke herstructurering en transformatie), waarbij de ontwikkeling van deze knelpunten sterk afhankelijk is van marktpartijen. Wanneer in het bestaande gebied niet aan de behoefte kan worden voldaan, is uitbreiding van stad of dorp mogelijk, mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit het Omgevingsverordening Fryslân.

Samenvatting benodigde woningbouw 2022 tot 2035 gemeente Opsterland

	A	B	C	D
gemeente	huishoudensgroei 2022 – 2030	huishoudensgroei 2030 -2035	130 % planning 2022 - 2035	experimenten 2023 - 2030
Opsterland	687	94	ca. 1.000	30

Toelichting op het bovenstaande overzicht:

Kolom A:

Zoals in bijlage 5 beschreven zetten de gemeenten in de regio Zuidoost Fryslân in op een hoog migratiesaldo om te voorzien in behoefte en doorstroming. De gemeente Opsterland neemt hiervan proactief conform de Provinciale Prognose Bevolking en Huishoudens 2022 een aantal van 687 woningen voor haar rekening. Hiervan zijn reeds 65 woningen gerealiseerd in 2022.

Kolom B:

Zoals in paragraaf 1.4. beschreven wil de gemeente Opsterland daarnaast adaptief programmeren in de periode na 2030. De extra woningbouwopgave die is opgenomen in de Provinciale Prognose Bevolking en Huishoudens 2022 bedraagt een aantal van 94 woningen tot 2035.

Kolom C:

Omdat er altijd woningbouwplannen zijn die geen doorgang vinden of vertraging oplopen wordt er 130 % aan woningbouwplannen geprogrammeerd.

Kolom D:

Afgesproken is dat de regio Zuidoost woningbouwruimte krijgt voor experimenten. Voor Opsterland gaat het daarbij om 30 woningen (tot en met 2030). Met het instellen van de regeling pré-mantelzorgwoningen in de gemeente Opsterland wordt invulling gegeven aan deze experimenteerruimte.

Begrenzing bestaand stedelijk gebied

De provincie Fryslân heeft in de Verordening Romte Fryslân en de per 1 januari 2024 van kracht zijnde Omgevingsverordening Fryslân (OVO) de begrenzing van het bestaande stedelijk gebied (BSG) opgenomen (de zogenaamde rode contouren). Met deze wordt onderscheid gemaakt tussen het BSG en het landelijk gebied. Het gebied buiten het BSG vormt het landelijk gebied. Tot het bestaand stedelijk gebied van een kern rekent de provincie het (aaneengesloten) gebied met stedelijke functies (woonbebouwing, bedrijfsbebouwing in brede zin en maatschappelijke functies), waaronder mede begrepen de daarbij behorende voorzieningen (inclusief groenvoorzieningen) en verkeersinfrastructuur. Naast bestaande bebouwing gaat het ook om de mogelijkheden voor nieuwe bebouwing en functies en mogelijkheden voor uitbreiding die in onherroepelijke bestemmingsplannen zijn opgenomen.

Binnenstedelijk bouwen Omgevingsverordening Fryslân

Per 1 januari 2024 wordt de Verordening Romte Fryslân vervangen door de Omgevingsverordening Fryslân (OVO). Artikel 2.7 van de OVO geeft aan dat een omgevingsplan nieuwe woningen kan bevatten, wanneer deze passen binnen de regionale woningbouwafspraken.

Buitenstedelijk bouwen Omgevingsverordening Fryslân

In het algemeen zijn per saldo voldoende locaties voor stedelijke voorzieningen, zoals woningbouw en bedrijvigheid en voorzieningen beschikbaar in de steden en dorpen om in de vraag te voorzien. Benutting van bestaande locaties en bestaande capaciteit (door herstructurering van de woningvoorraad en transformatie dan wel herstructurering van verouderde bedrijventerreinen en kantoorlocaties) staat daarom voorop. Wanneer in het bestaande gebied niet aan de behoefte kan worden voldaan, is uitbreiding van stad of dorp mogelijk, mits dit aansluit op het bestaand stedelijk gebied en de uitbreiding naar aard en schaal past bij de stad of het dorp (artikel 2.6).

Artikel 2.6 van de OVO geeft aan dat in een omgevingsplan op gronden buiten het bestaand stedelijk gebied nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden mogen worden opgenomen voor nieuwe stedelijke functies, indien deze aansluiten op het bestaand stedelijk gebied en wat aarde en schaal passen bij de stad of het dorp. Artikel 2.2 tot en met artikel 2.4 gaan dieper in op het buitenstedelijk bouwen.

Artikel 2.2. Omgevingstafel

Voor een omgevingsplan, dat voorziet in een nieuwe ontwikkeling of nieuwe activiteit buiten het bestaand stedelijk gebied die mogelijk aanzienlijke effecten op de omgevingskwaliteit heeft, wordt een ruimtelijk inrichtingsplan met behulp van een omgevingstafel opgesteld.

Artikel 2.3. Zuinig en meervoudig ruimtegebruik

1. Een omgevingsplan, dat voorziet in nieuwe functies of uitbreiding van bestaande functies buiten het bestaand stedelijk gebied, bevat voor die functies een onderbouwing van het principe van zuinig- en meervoudig ruimtegebruik, waaruit tenminste blijkt:
 - a. dat de nieuwe functie voorziet in een behoefte;
 - b. dat het redelijkerwijs niet mogelijk is om gebruik te maken van een bestaand bouwperceel, en
 - c. dat de mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik zijn afgewogen en indien mogelijk worden benut.
2. In het geval in een omgevingsplan een nieuwe stedelijke functie wordt toegevoegd buiten het bestaand stedelijk gebied, moet worden onderbouwd waarom die functie redelijkerwijs niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Artikel 2.4. Koppelen en verbinden

Een omgevingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke functie of uitbreiding van bestaande functies buiten het bestaand stedelijk gebied, bevat voor die functies een onderbouwing van de wijze waarop nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden in het plan bijdragen aan één of meerdere opgaven voor de leefomgeving, zoals energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, werkgelegenheid of het versterken van de biodiversiteit, door het maken van slimme combinaties en het benutten van koppelkansen.

Balans in de woningvoorraad: regie op voldoende betaalbare woningen

Zoals in de Regionale woondeal Zuidoost Fryslân (zie bijlage 3) is beschreven is er een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om aan te sluiten bij die grote behoefte wordt ernaar gestreefd dat twee derde van de nieuwe woningen betaalbaar zijn. 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.

Omdat in Fryslân de inkomens gemiddeld lager zijn dan het gemiddelde in Nederland, sluit de regio aan bij wat betaalbaar is voor de inwoners van Fryslân en binnen de specifieke doelgroepen. In de Regionale woondeal wordt vooral nog de door het Rijk gehanteerde definities onder betaalbaar gehanteerd:

- 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)

De provincie en gemeenten gaan in 2023 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. De uitkomsten van dit onderzoek worden gebruikt in de provinciale monitoring en het toekomstig (woon)beleid van de provincie en de gemeenten. Waar nodig worden de afspraken in de Regionale woondeal over het begrip betaalbaarheid aangepast.

Gemeenten in de regio Zuidoost Fryslân en provincie 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 nieuwbouwoopgave per gemeente gerealiseerd als sociale huurwoning.

Voor de gemeente Opsterland betekent deze afspraak dat er tot en met 2030 een aantal van 159 sociale huurwoningen gebouwd moet worden (30% van 530 woningen) en dat er daarnaast nog eens 212 koopwoningen (40% van 530 woningen) met een vrij op naam prijs van maximaal € 355.000 gebouwd moet worden (of midden huurwoningen met een huurprijs onder de € 1.000 per maand). In lijn met de inzet van sleutelprojecten en de mogelijkheden vanuit de gemeente om hier te kunnen sturen, wordt een verdeling van sociale huur en betaalbare koop (maximaal € 355.000) over de sleutelprojecten opgenomen:

	Sleutelproject	aantal	sociale huur	midden huur	koop < € 355.000	koop > € 355.000
Gorredijk	Loevestein fase 5	300	52	-	134	114
Bakkeveen	Aylvalân	40	-	15	16	9
Ureterp	Fugelliet Noord	28	-	-	24	4
Terwispeel	Kolderveen	27	7	-	18	2
Langezwaag	Langezwaag Noord	16	-	-	5	11
		411	59	15	197	140

Naast de 20 in Loevestein fase 4 gereserveerde kavels voor 20 middenhuur huurwoningen en de 59 in sleutelprojecten gereserveerde ruimte voor sociale huur heeft Woningcorporatie Elkien de intentie om 30 sociale huurwoningen in de vorm van een appartementencomplex te bouwen aan De Hoop in Gorredijk (het voormalig hoofdgebouw van De Miente).

De gemeente Opsterland streeft ernaar om de woningcorporaties Elkien en Woon-Friesland een verdeelsleutel voor de bouw van sociale huurwoningen van respectievelijk 79% en 21% te laten hanteren. Bij het maken van concrete prestatieafspraken kunnen woningcorporaties hierin schuiven.

In de op 3 juli 2023 vastgestelde Omgevingsvisie stuurt de gemeente bij nieuwbouw van woningen niet meer op aantallen, maar stuurt de gemeente gebiedsgericht. Samengevat zijn hierin een drietal lijnen te herkennen.

1. De in de Regionale woondeal Zuidoost Fryslân benoemde doelgroepen te realiseren op een aantal uitleggebieden (in de Regionale woondeal Zuidoost Fryslân benoemd als 'sleutelprojecten'), waar de gemeente Opsterland eigenaar van is, om zodoende de regie op de ontwikkeling van deze woningen in eigen hand te houden.
2. In alle kernen in de gemeente woningen te kunnen bouwen om de leefomgeving te versterken middels herstructurering en transformatie van vastgoed binnen het bestaand 'stedelijk gebied'.
3. Bouwen buiten het bestaand 'stedelijk gebied' mogelijk te maken mits dit past in de Omgevingsverordening Fryslân.

Woonbehoefte van aandachtsgroepen

In het wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting wordt gevraagd aandacht te besteden aan specifieke doelgroepen zoals ouderen en jongeren, urgent woningzoekenden en overige aandachtsgroepen als arbeidsmigranten, studenten en woonwagenebwoners. In dit wetsvoorstel is tevens opgenomen dat gemeenten, als verplicht onderdeel van het volkshuisvestingsprogramma, een regionaal afgestemde woonzorgvisie moeten opstellen voor alle aandachtsgroepen. Het gaat daarbij om

- 1) de omvang van alle aandachtsgroepen en ouderen,
- 2) de woonopgave en –ambitie van aandachtsgroepen en ouderen,
- 3) afspraken rond zorg en ondersteuning bij de te huisvesten mensen en
- 4) afspraken rondom fair share over de regio.

De gemeente Opsterland gaat dit verder uitwerken samen met de andere gemeenten in de regio Zuidoost Fryslân.

Ouderen en jongeren

Zoals uit het RIGO onderzoek (zie bijlage 1) blijkt, zorgt de vergrijzing ook voor een opgave om het wonen meer te verbinden met de zorg. De vergrijzing zorgt voor een toename van mensen met mobiliteitsproblemen. De raming laat zien dat met name veel mensen zijn aangewezen op een rollator. Het grootste deel van de groep met mobiliteitsproblemen woont al levensloopbestendig. Voor de resterende groep van circa 150 huishoudens betekent dit het aanpassen van de woning. Gezien het hoge eigenwoningbezit in de gemeente ligt deze opgave met name bij de eigenaar-bewoners. Ook zal die groei leiden tot een hogere vraag naar Wmo-gelden. Door lichamelijke beperkingen zullen ouderen ook vaker een beroep doen op mantelzorgers en thuiszorg. De regeling pré-mantelzorgwoningen anticipeert op deze ontwikkeling.

Ouderen die mobiliteitsproblemen ervaren of voorzien, kunnen in plaats van hun woning aan te passen ook verhuizen naar levensloopgeschikte woningen. Hierdoor kunnen senioren zich beter redden en langer zelfstandig blijven wonen. Het brengt ook doorstroming op de woningmarkt op gang, waardoor de achter te laten woningen beschikbaar komen voor jongere huishoudens. Het is voor ouderen vaak een grote stap om te verhuizen; verleiding en ondersteuning bevordert deze stap.

Gezien de sterke vergrijzing en de wens om de woonmogelijkheden voor jongeren te bevorderen kiest de gemeente Opsterland ervoor om de woningcorporaties te vragen nieuwe sociale huurwoningen zoveel mogelijk levensloopbestendig uit te voeren.

Gezien de sterke vergrijzing en de wens om de woonmogelijkheden voor jongeren te bevorderen door middel van doorstroming kiest de gemeente Opsterland ervoor om voorwaarden op te nemen bij de bouw van nieuwbouwwoningen. Het opnemen van voorwaarden bij nieuwbouw wordt mogelijk gemaakt vanuit de Omgevingswet, maar ook door het opnemen van voorwaarden bij de verkoop van bouwgrond.

Naar aanleiding van de inspraakreactie van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening wordt bij de verkoop van grond ten behoeve van de bouw van sociale huurwoningen wordt een instandhoudingstermijn van minimaal 25 jaar opgenomen.

Concreet is uitgangspunt om nieuwe sociale huurwoningen zo veel mogelijk levensloopbestendig uit te voeren. Daarnaast wil de gemeente bij de verkoop van gronden voor vrijstaande woningen (waarvan aangenomen mag worden dat de bouwsom boven de € 355.000 ligt) de verkoopvoorwaarde opnemen dat deze woningen als nultredenwoning worden gebouwd. Dit zijn woningen met een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Deze woningen hebben over het algemeen meer ruimte alsmede financiële middelen om dit te kunnen realiseren. Bij de bouw van koopwoningen onder de € 355.000 V.O.N. wordt deze voorwaarde niet gesteld, omdat deze categorie 'betaalbare' woningen over het algemeen als twee-onder-een-kap worden gebouwd en daarmee minder ruimte en financiële middelen hebben om deze woningen als nultredenwoning te kunnen realiseren. Bij alle gronden die de gemeente koopt wordt een zelfbewoningsplicht van minimaal vijf jaar opgenomen.

Deze zelfbewoningsplicht wordt middels een boetebeding vastgelegd in de notariële akte voor levering van de bouwgrond. Bij het leveren van bouwgrond voor projectmatige bouw dient deze zelfbewoningsplicht met boetebeding als kettingbeding te worden meegenomen. Tot vijf jaar na eerste bewoning van de woning zal het gekochte zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders van Opsterland niet aan derden mogen worden vervreemd en geleverd, noch worden bezwaard met beperkte rechten behoudens dat van hypotheek. Wanneer koper van de bouwgrond niet binnen een termijn van twee jaar zelf de woning bewoond of in het geval van projectmatige bouw de koper van de woning niet binnen een termijn van drie maanden na het opleveren van de woning de woning zelf bewoond of wanneer de koper van de grond (of in het geval van projectmatige bouw de koper van de woning) binnen vijf jaar na eerste bewoning van de woning zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders van Opsterland vervreemd, is koper (in het geval van projectmatige bouw de koper van de woning) een per direct opeisbare boete van € 50.000 verschuldigd aan de gemeente, te verrekenen bij het passeren van de verkoopakte van de woning. Ontheffing van deze zelfbewoningsplicht wordt door het college van burgemeester en wethouders verleend bij overlijden van koper of wanneer sprake is van echtscheiding, of wanneer er van baan wordt veranderd waarvoor verhuizing noodzakelijk is.

Lokaal gebonden woningzoekenden

Woningcorporatie Elkien heeft aangegeven in 2023 en 2024 een pilot 'gericht toewijzen' uit te voeren, waarbij van de wettelijke mogelijkheden gebruik wordt gemaakt om aan maximaal 50% in mutaties in 10 dorpen aan huurders met sociale binding met het dorp een woning toe te wijzen. Het betreft de dorpen Ureterp, Beetsterzwaag, Wijnjewoude, Bakkeveen, Nij Beets, Tijnje, Lippenhuizen, Langezwaag, Terwispel en Hemrik. Opzet is ook om met name jongeren meer de kans te geven in eigen dorp te kunnen blijven wonen.

Urgent woningzoekenden

De Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) geeft aan dat gemeenten binnen een jaar nadat de wet in werking treed (beoogd 1 juli 2024) een Huisvestingsverordening moeten vaststellen en te voorzien in een urgentieregeling. Daarin zal een aantal verplichte categorieën van urgent woningzoekenden moeten worden opgenomen. Uiterlijk twee jaar na ingang van de wet dient dan ook een Huisvestingsverordening te worden vastgesteld.

Een van de knelpunten die met name grote (centrum)gemeenten hebben genoemd is dat zij verwachten dat zij een onevenredig groot aandeel van de woningzoekenden die voor urgentie in aanmerking komen moeten gaan huisvesten, terwijl kleine(re) gemeenten juist een onevenredig klein deel zullen gaan huisvesten. Dit heeft met verschillende factoren te maken. Zo bevinden zich veel van de voorzieningen voor maatschappelijke opvang en beschermd wonen of GGZ-instellingen zich in de grote steden. Hierdoor zullen deze mensen na het verlaten van zo'n instelling veelal ook in die stad urgentie aanvragen. Gemeenten krijgen met het wetsvoorstel Wvrv de verplichting opgelegd om in regionaal verband afspraken te maken over een evenredige verdeling van deze categorieën urgent woningzoekenden. De gemeente Leeuwarden heeft dan ook opgeroepen een Regionaal Uniforme Urgentieregeling in het leven te roepen die dit probleem ondervangt. Een van de taken van de provincie is om vast te stellen of bovengenoemd regionaal verband de gehele provincie omvat of de huidige zes woondealregio's.

De Vereniging Friese Woningcorporaties en WoonFriesland hebben op 28 januari 2021 een Convenant Weer Thuis ondertekent samen met de Friese gemeenten en zorgaanbieders. Deze partijen hebben de gezamenlijke ambitie om mensen die dakloos zijn of beschermd wonen te begeleiden naar zelfstandig wonen. Er is dus al een goede samenwerking tussen gemeenten, corporaties, huurdersorganisaties en zorgpartijen met een heldere (overleg)structuur, met afgevaardigden van alle betrokken organisaties (ambtelijk en bestuurlijk). Tevens is gekozen voor het instellen van een Transferpunt om urgente woningzoekenden te verdelen, te begeleiden en te monitoren. Dit Transferpunt is belegd bij Sociaal Domein Fryslân als onderdeel van het integrale project Brede Aanpak Dakloosheid. De gezamenlijke Friese woningcorporaties stellen jaarlijks maximaal 300 woningen beschikbaar voor bemiddeling. In reactie op de oproep van Leeuwarden heeft de VFG aangegeven graag gebruik te willen maken van de bestaande samenwerking en structuur.

Een Huisvestingsverordening (al of niet in regionaal verband opgesteld) zal door de gemeenteraad moeten worden vastgesteld. Hierin dient in elk geval te worden opgenomen:

- een aantal verplichte urgentie categorieën;
- de verplichting om een evenredig deel van de vrijkomende sociale huurvoorraad toe te wijzen aan urgenten (gekoppeld aan een vergunningstelsel).

De verplicht te hanteren categorieën van woningzoekenden die gemeenten in deze Huisvestingsverordening moeten opnemen zijn:

- mantelzorgers- 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

De toewijzing van woningen aan statushouders hoeft niet gekoppeld te worden aan een Huisvestingsverordening (met bijbehorend vergunningstelsel). Zoals bekend zijn gemeenten primair verantwoordelijk ten aanzien van het doen huisvesten en integreren van statushouders. Hiervoor legt het Rijk (half)jaarlijks een taakstelling bij gemeenten neer. De provincie ziet toe op de realisatie hiervan. In lijn met het besluit van de gemeenteraad op 11 juni 2018 om statushouders urgent te verklaren door een addendum toe te voegen aan de op 18 april 2017 vastgestelde Woonvisie 2017 -2021 wordt met deze Woonvisie deze urgentie opnieuw vastgesteld. Uitwerking hiervan wordt door gemeente en woningcorporaties meegenomen in de jaarlijkse prestatieafspraken.

De gemeente Opsterland streeft ernaar om de woningcorporaties Elkien en Woon-Friesland een verdeelsleutel bij de opvang van statushouder en urgent woningzoekenden van respectievelijk 79% en 21% te hanteren. Bij het maken van concrete prestatieafspraken kunnen woningcorporaties hierin schuiven.

Overige aandachtsgroepen

De gemeente Opsterland kent op dit moment geen specifiek beleid met betrekking tot arbeidsmigranten en studenten. Zodra meer duidelijkheid ontstaat omtrent de daadwerkelijke vraag zal deze verwerkt worden in een aanpassing van het Omgevingsplan.

Bijlage 3: Regionale woondeal Zuidoost Fryslân (20 april 2023)

Regionale woondeal 2022-2030

Regio Zuidoost Fryslân



Drachten | Smallingerland



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		

Vooraf

Partijen:

De gemeenten Heerenveen, Opsterland, Ooststellingwerf, Smallingerland 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'

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 gemeenten¹.

¹ 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 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 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 Smallerland 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 zelfrealisatie-recht 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 getemporiseerd.

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 nieuwbouwoopgave 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 monitoring² 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.

² *Vraag naar sociale huurwoningen Fryslân blijft toenemen - Planbureau Fryslân ([planbureau Fryslân](http://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 nultredenwoningen³ en 80.000 geclusterde woonvormen⁴ 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.

³ 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.

⁴ 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 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 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 succesfactoren⁵ 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.

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



Tekenblad

H. de Jonge

Minister voor VRO

J. Nijboer

Wethouder gemeente Ooststellingwerf

H. Zonderland

Wethouder gemeente Weststellingwerf

K. Fokkinga

Gedeputeerde provincie Fryslân

A.H. Postma

Wethouder gemeente Opsterland

J. Zoetendal

Wethouder gemeente Heerenveen

R. Hartogh 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 geinventariseerde plan-capaciteit	Realiseerbaar bruto nieuwbouw	Realiseerbare netto toevoeging	Aantal woningen in harde ⁶ plan-capaciteit	Betaalbaarheid ⁷			Aantal woningen door woningcorporaties	
					Sociale huurwoningen ⁸	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
Totaal	6240	4680		2090	1050	110	1280	880	

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.

⁶ Harde plannen zijn: Onherroepelijk bestemmingsplan of inpassingsplan, Onherroepelijk bestemmingsplan met uitwerkingsplicht, Vastgesteld bestemmingsplan of inpassingsplan, Vastgesteld bestemmingsplan met uitwerkingsplicht.

⁷ 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.

⁸ 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
Totaal regionale opgave	4.680 woningen

Bijlage 3: Sleutelprojecten (inclusief kleinschalige projecten)⁹ 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		√	√	√	√	
Terwispeel 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.

⁹ 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, 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 wachtlijsten. 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 Fochtelooerveen, 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- 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, woonwagenbewoners 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)¹

¹ 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. ^{2,3}

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 ⁴ (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 ⁵	
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	-	
Totaal	17.500	15.100	5.600	5.000	1.300	4.900	4.500	-	

² 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).

³ 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.

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

⁵ 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 programma⁶ 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

⁶ 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 4: Rapportage Stec groep 'Een krachtig profiel voor Zuidoost Fryslân – Position paper' (28 oktober 2022)

Een krachtig
profiel voor
Zuidoost Friesland

Position paper



Zuidoost Friesland aan de provincie Friesland

Penvoerder: Stec Groep (Esther Geuting, Lotte Huiskens en Marijn Gradussen)

28 oktober 2022



Doel van dit position paper

- Profileren van de kracht van Zuidoost Friesland en positie kiezen in een nieuwe samenwerking
- Gericht op versterken van de economie en aantrekkingskracht voor huishoudens binnen de regio (behouden) en daarbuiten (aantrekken)
- Ondersteunend aan andere trajecten, zoals bod van de provincie aan het Rijk, afspraken die daarmee samenhangen en andere plannen (zoals Deltaplan/Lelylijn)

Ondersteunend hieraan: een andere manier van samenwerken
Zie hiervoor ook: [‘Vernieuwde proactieve werkwijze’](#)



Zuidoost Friesland ...

- ... bestaat uit de gemeenten Heerenveen, Opsterland, Ooststellingwerf, Smallingerland en Weststellingwerf
 - ... is een aantrekkelijk gebied waar het goed wonen, werken en recreëren is
 - ... is een economische driehoek tussen noord Nederland, Noordvleugel Randstad en midden Nederland, in een prachtig landschap
 - ... wordt gekenmerkt door geluk, natuur, activiteiten, levendigheid, bindingskracht: Mienskip
-

Versterken van ons profiel: hoogwaardige bedrijvigheid en prettig leefklimaat

- Werkgelegenheid groeide in Zuidoost-Friesland de laatste jaren harder dan verwacht
 - Zuidoost Friesland heeft alles in huis wat Nederland ook heeft: kansen voor proeftuin en innovaties
 - Ambities vragen om: integraal programma voor alle ruimte-vragende functies: wonen, werken, leefklimaat, landschap
 - Maar ook: samenwerking en adaptieve en proactieve aanpak
- 

Ons profiel: behouden en versterken



Hoogwaardige bedrijvigheid gericht op maakindustrie, circulariteit en agri-food

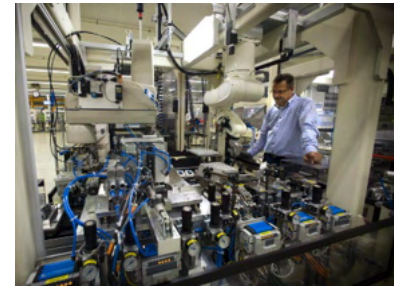
Fabriek van Wijnen



Pre-fab bouw IIBO



Philips Drachten



- Drijvende kracht noord NL: goede verbinding met Leeuwarden, Zwolle, Flevoland en Groningen
- Fabriek van Wijnen: productie van circulaire en duurzame woningen
- Fabriek IIBO: innovatieve steenstriprobot voor prefab woningen
- Innovatiecluster Drachten: innovatieve maakindustrie (HTSM) met o.a. Philips en AB Kiestra
- Omrin Ecopark De Wierde: recyclen van huishoudelijk plastic naar hoogwaardige secundaire grondstof in nieuwe fabriek Morssinkhof
- Internationaal Bedrijvenpark Friesland (Heerenveen) met sterk zuivelcluster



Kansen voor circulaire economie en opwekken van niet fossiele brandstof

Kaaslust (ECOmunitypark)



SinneWetterstof (ECOmunitypark)



Ecostyle (ECOmunitypark)



- Ruimte voor opwekken van duurzame energie
- Bedrijventerrein ECOMunitypark (Oosterwolde) is bio-based. Transitie naar meer circulair, door gebruik van natuurlijke grondstoffen. Minstens 50% van 17 hectare blijft natuur. Een ontmoetingsplek en kennisuitwisseling voor duurzame ondernemers.
- Pilot (met Alliander) om duurzame geproduceerde elektriciteit om te zetten in groene waterstof, om elektriciteitsnet te ontzien
- Gemeente Heerenveen ontwikkelt samen met energiecoöperaties het zonnepark op Klaverblad Noordoost: 30 hectare zonnepark, 50 hectare natuurinclusieve landbouw en 40 hectare bedrijventerrein



Schakel tussen noord Nederland, Noordvleugel Randstad en midden Nederland

Knooppunt Heerenveen



Industrieterrien de Haven Drachten



- Logistieke dienstverleners gevestigd op Internationaal Bedrijvenpark Friesland (Heerenveen)
- Via snelwegen en provinciale wegen goed ontsloten richting andere steden in Noord-Nederland
- Over water goed bereikbaar (haven Drachten en Heerenveen): kansen voor samenwerkende havens
- Komst van Lelylijn rond 2038 (onderdeel van Deltaplan): snelle spoorverbinding tussen Groningen en Randstad, via Drachten en Heerenveen



Voor elk wat wils: verscheidenheid in stedelijk, dorps en landelijk wonen

Drachten (Smallingerland)



Makkinga (Ooststellingwerf)



Ter Idzard (Weststellingwerf)



- Grote verscheidenheid aan woonmilieus
- Uitstekende prijs-kwaliteitverhouding
- Twee grotere stedelijke kernen (Drachten en Heerenveen)
- Regionale centra (Wolvega, Oosterwolde en Gorredijk)
- Meer dan honderd kleine(re) dorpen (tot 5.000 inwoners)



Vitale en kleurrijke dorpen, met een sterke Mienskip

Schaatsen



MFA de Mande



Bewegeteam Opsterland



Vitale kernen

In vitale kernen voelen inwoners zich gezond, zeker en hebben ze vertrouwen in de toekomst. Er is een sterke sociale cohesie. Vitale kernen liggen in een veerkrachtig landschap.

- Mienskip: cultureel cement, sociaal kapitaal, saamhorigheid, verbonden, gemeenschap versterken (dorpen/landschap)
- Rijk cultureel en (sport)verenigingsleven in de regio: schaatsen, korfbal, watersport, voetbal, bewegeteam
- Sterke regionale kernen en levendige kleine(re) kernen



Gevarieerd landschap, met weide, water, grasland, bos en hei



Veerkrachtig landschap

Een veerkrachtig landschap is divers, beleefbaar en toegankelijk en wordt verantwoord benut en niet uitgeput. Het draagt bij aan het welzijn van onze inwoners en de vitaliteit van de kernen.

- Landschap met singels, poelen en houtwallen
- Groot netwerk van sloten, beken, kreken en plassen
- Agrarisch natuurbeheer Zuidoost-Friesland: beschermen van speciale diersoorten in agrarisch gebied
- Behoud van veenweidegebied als landschappelijke kwaliteit
- Natura 2000 gebieden



Nationale parken: natuur (water), rust en ruimte altijd om de hoek

Alde Feanen



Drents-Friese Wold



Rottige Meente



- Veel mogelijkheden voor fietsen, wandelen en varen!
- Alde Feanen, ontstaan vanuit voormalige veenafgravingen. Waterrijk gebied met honderden eilandjes.
- Drents-Friese Wold, grootste bosgebied na de Veluwe. Vooral bekend vanwege de zandduinen.
- Rottige Meente, een laagveenverlandingsgebied als uitloper van het grote Nationaal Park de Weerribben in Overijssel.



Groot aanbod van sport en cultuur

Thialf



Stadsschouwburg Drachten



Galerie Buitengewoon



- Thialf: schaatshart van de wereld, met mogelijkheden voor recreatief schaatsen én bijwonen van professionele wedstrijden.
- Theater, muziek en andere voorstellingen in Schouwburg De Lawei in Drachten en het Posthuis theater in Heerenveen.
- Diverse musea, zoals 't Kiekhuus (Wolvega), Nationaal Vlecht-museum (Noordwolde) en het Molenmuseum (Makkinga).
- Kunst in onder andere de Beeldenroute Olterterp, het Galerie kerkje Mildam en Galerie Buitengewoon.



Lokaal eten en genieten, met oog voor toekomstbestendige landbouw

Natuurtuin 't Hummelhûs



Boerderijwinkel De Deelen



Zelfpluktuin de Struikrover



- Landbouw met aandacht voor landschap en natuurinclusiviteit
- Kleinschalige en lokale landbouw: zorgboerderijen, biologische boeren, boerderij-ijs, groene theetuinen, zelfpluktuin (Oldeholtspade)
- Ontwikkeling van pilot 'natuurinclusieve landbouw in beekdal' (Opsterland, onderdeel van gebiedsontwikkeling Koningsdiep)
- Biodivers cultuurlandschap Ooststellingwerf zet zich vrijwillig in voor het versterken van de biodiversiteit in agrarisch landschap



Kansen voor unieke verblijfsrecreatie, in combinatie met streekproducten

Natuurkampeerterrein



Finse Iglu-hut Oldeberkoop



Landgoed Lauswolt



- Kamperen: bij de boer, op een camping of natuurkampeerterreinen (Boijl, Noordwolde of Jubbege), of in een pipowagen (Bakkeveen)
- Hotels in Heerenveen, Drachten en Wolvega maar ook knusse B&B's, natuurhuisjes en vakantiewoningen aan het water of in de natuur
- Het enige houten Finse Iglu-hut in Nederland in Oldeberkoop
- Het enige vijfsterren hotel in Friesland: Landgoed Lauswolt in Beetsterzwaag
- Maar ook: kansen voor nieuwe woonvormen en familiedomeinen, op landgoederen die uniek zijn (Oranjewoud, Olterterp)



Ambities vragen om integrale benadering op wonen, werken, landschap, leefklimaat



Goede basis voor vernieuwde samenwerking!



Als regio hebben we een goede basis om te groeien, en op een adaptieve en proactieve wijze naar de toekomst te kijken.

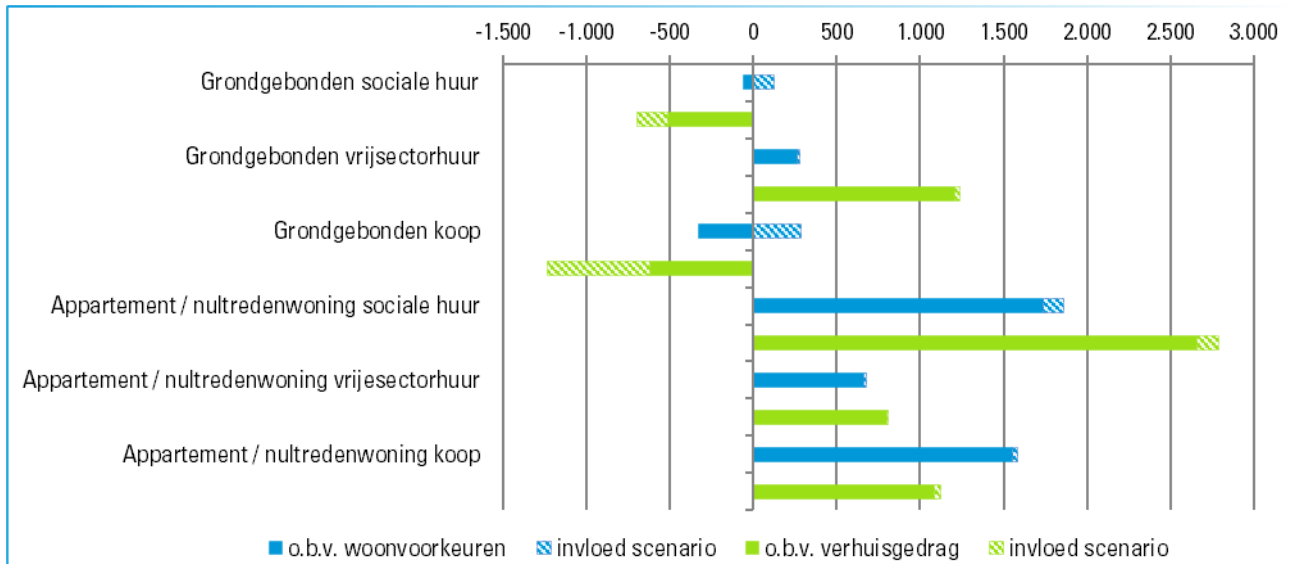
Hiervoor is nodig dat we ook de samenwerking binnen de regio en met de provincie vanuit deze adaptieve en proactieve wijze insteken.

Als regio bieden we een eerste handvat: de 'Vernieuwde proactieve werkwijze'



Kern van werkwijze: adaptief programmeren en werken met scenario's voor woningbouw

Figuur: verkenning voor mogelijke scenario's voor 2022-2032



Bron: WoON (2015 & 2018), Primos (2021), LMW, bewerking Stec Groep (2022). Dit figuur is een verkenning van mogelijke scenario's voor de woningbehoefte, op basis van woonvoorkeuren en verhuisgedrag. Hierin is een beleidsneutraal scenario (Primos 2021) weergegeven, en een scenario verrijkt met de hogere instroom van migratie de afgelopen jaren.

Bijlage 5: Rapportage Stec groep 'Naar een vernieuwde proactieve werkwijze' (28 oktober 2022)

stec
groep



Naar een vernieuwde proactieve werkwijze

Voorstel aan provincie Friesland voor een
adaptieve samenwerking met Zuidoost Friesland

Esther Geuting, Lotte Huiskens & Marijn Gradussen
28 oktober 2022

Inhoudsopgave

1	Wat willen we bereiken?	3
1.1	Versterken van ons profiel: hoogwaardige bedrijvigheid en prettig leefklimaat	4
1.2	Dit vraagt om: meer regie op en kansen voor woningbouw.....	5
1.3	Ambities vragen om samenwerking en adaptieve en proactieve aanpak.....	6
2	Hoe willen we dit bereiken?	7
2.1	Kernkeuze 1: we versnellen op de uitvoering van woningbouwplannen.....	7
2.2	Kernkeuze 2: we programmeren adaptief en proactief.....	7
2.3	Kernkeuze 3: we gaan voor groei, met kantelpunten migratie en economische groei.....	8
2.4	Kernkeuze 4: we prioriteren de uitvoering van no-regretplannen voor doorstroming.....	10
2.5	Optionele keuze 5: we benutten flexibele, tijdelijke woningen voor korte termijn	11
2.6	Startpunt voor hernieuwde werkwijze en samenwerking	12

POSITION PAPER: OPROEP VAN REGIOGEMEENTEN RICHTING PROVINCIE FRIESLAND

Het position paper (de PowerPoint-presentatie) en deze bijbehorende werkwijze zijn is geschreven door Stec Groep in opdracht van de gemeenten in Zuidoost Friesland: Heerenveen, Ooststellingwerf, Opsterland, Smallingerland en Weststellingwerf. Dit zijn de gemeenten waarnaar we in dit paper refereren wanneer we over 'we', 'ons' of 'regio Zuidoost Friesland' spreken. Het is een oproep vanuit deze regiogemeenten aan 'u', de provincie Friesland.

1 Wat willen we bereiken?

In Zuidoost Friesland is het goed wonen, werken en recreëren. Zuidoost Friesland is een belangrijke economische driehoek tussen noord Nederland, Noordvleugel Randstad en midden Nederland, in een prachtig landschap. De regio wordt gekenmerkt door geluk¹, natuur, activiteiten, levendigheid en bindingskracht: Mienskip. De gemeenten in Zuidoost Friesland hebben ambities die zij de komende jaren tot uitvoering willen brengen.

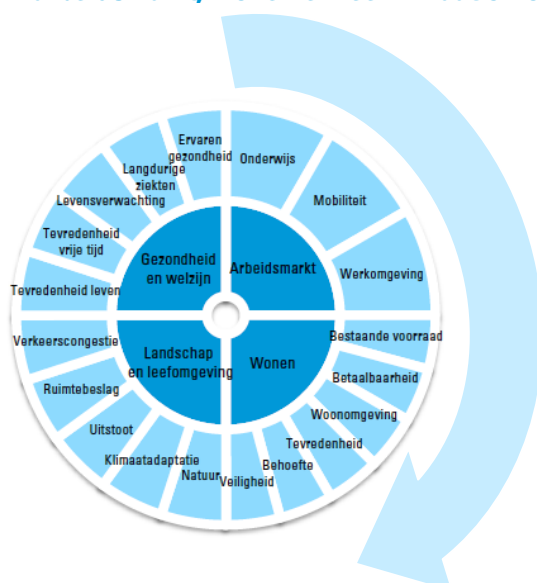
In de eerste plaats richten de ambities van Zuidoost Friesland zich op schone bedrijvigheid als intrinsieke kracht van de regio, aansluitend op de (economische) ambities uit het Deltaplan voor het Noorden en vooruitlopend op de komst van de Lelylijn. De regio beschikt al over hoogwaardige bedrijvigheid gericht op circulariteit, bouw en agri-food. Maar er liggen kansen voor uitbreiding van deze sectoren en voor hoogwaardige innovaties, mede gericht op circulaire economie en energietransitie (hierover meer in 1.1).

Ambities voor een grotere economische trekkracht vragen om inzet op andere beleidsterreinen. Figuur 1 illustreert dat werk, wonen en leefklimaat onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden. Zo zijn arbeidskrachten nodig om invulling te geven aan de economische ambities van de regio. Hiervoor zijn een sterke arbeidsmarkt en gunstige ligging randvoorwaardelijk. Om hierop te anticiperen moet Zuidoost Friesland inzetten op meer en gevarieerde woningbouw, om eigen inwoners vast te houden en nieuwe inwoners aan te trekken. De regio kent de laatste jaren een positief binnenlands en buitenlands migratiesaldo en wil dit verder benutten om innovaties in bedrijvigheid te ondersteunen (hierover meer in 1.2).

POSITION PAPER IN PERSPECTIEF: WERKWIJZE OM AMBITIES TE REALISEREN

Zuidoost Friesland werkt al hard aan diverse doelen en ambities aan verschillende tafels, denk hierbij aan het Deltaplan voor het Noorden en de regionale woondeals met provincie en het Rijk. Duidelijk is dat deze ambities vragen om meer samenwerking en een adaptieve en proactieve aanpak. Voorliggend document richt zich in mindere mate op 'wat' de regio precies wil bereiken, maar veel meer op 'hoe' zij haar doelen en ambities – die mede op andere tafels bepaald worden – kan bereiken.

Figuur 1: arbeidsmarkt, wonen en leefdimaat onlosmakelijk met elkaar verbonden



¹ <https://www.cbs.nl/nl-nl/longread/statistische-trends/2020/regionale-verschillen-in-geluksbeleving-en-tevredenheid-met-het-leven-in-2013-2019?onepage=true>

1.1 Versterken van ons profiel: hoogwaardige bedrijvigheid en prettig leefklimaat

WAT WE AL BIEDEN EN WILLEN VERSTERKEN: GOED WERKEN

- **Hoogwaardige bedrijvigheid gericht op maakindustrie en circulariteit.** Zuidoost Friesland is de drijvende kracht in Noord-Nederland, met bedrijven als Van Wijnen (foto links), IIBO (foto midden), Philips (foto rechts), Spinder en Omrin Ecopark. De werkgelegenheid steeg al harder dan verwacht (zie figuur 2).

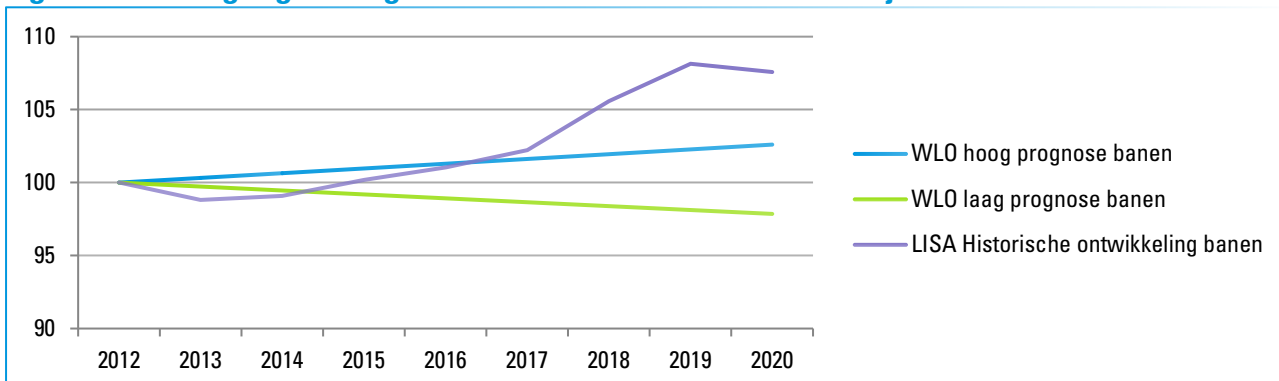


- **Zuidoost Friesland is ook sterk op agri-food,** met een sterk zuivelcluster – Internationaal bedrijvenpark Friesland – en HZCP als marktleider op het gebied van aardappelveredeling.
- **Kansen voor circulaire economie en opwekken van niet fossiele brandstof:** ruimte voor duurzame energieopwekking, bio-based bedrijventerrein ECOMunitypark, pilot groene waterstof (Alliander).



- **Schakel tussen noord Nederland, Noordvleugel Randstad en midden Nederland.** Zuidoost Friesland is nu al de schakel tussen Leeuwarden, Zwolle, Flevoland en Groningen. Met de komst van de Lelylijn (rond 2038) wordt de bereikbaarheid nog beter. Ook ontstaat dan een snellere verbinding met Lelystad, Amsterdam en de rest van de Randstad. Naast treinverbindingen heeft de regio ook goede ontsluitingsmogelijkheden via (snel)wegen en water (haven Drachten en Heerenveen) naar noord- en midden Nederland.

Figuur 2: de werkgelegenheid groeide in Zuidoost-Friesland de laatste jaren harder dan verwacht



Bron: LISA, bewerking Stec Groep (2022).

Ambities vragen om integraal programma, met oog voor alle ruimtevrerende functies



Onze economische ambities vragen om een integrale visie en een programma op alle ruimtevrerende functies. Het gaat over versterken van onze economie met aandacht voor bestaande bedrijvigheid en goede condities voor nieuwe vestigingen. Het gaat om ruimte voor bedrijvigheid, met behoud van een prettig woon- en leefklimaat met vitale dorpen en goede voorzieningen. Maar ook opgaven in de energietransitie en klimaatadaptie vragen ruimte en aandacht. Dit alles voor behoud van onze natuur en landschappelijke kwaliteiten. De ruimte is schaars en een goede verdeling en optimaal gebruik hiervan is nodig.

Zuidoost Friesland heeft alles in huis wat Nederland ook heeft: kansen voor proeftuin en innovaties

Deze opgaven in de verdeling van schaarse ruimte spelen niet alleen in onze regio maar in heel Nederland. Zuidoost Friesland heeft als relatief kleine regio eigenlijk alles in huis wat Nederland ook heeft. We beschikken over platteland en stedelijke kernen, industrie (bouw, agro-food, circulariteit), landschap en natuur (bodem, vegetatie, agrarisch, recreatief). Veel van deze functies vragen om extra ruimte en innovatie. De toenemende roep om een gebalanceerde inzet van schaarse ruimte speelt ook bij ons.

Zuidoost Friesland kan als 'klein Nederland' dan ook bij uitstek bijdragen aan oplossingen voor de verscheidene vraagstukken die spelen in Nederland. Zo kunnen we ruimte bieden aan energietransitie en klimaatadaptatie, experimenteren met nieuwe koppelkansen voor grond- en ruimtegebruik en liggen we aan de (nieuwe) economische routes naar Noord-Europa. We willen hierin voorloper zijn door pilots, onderzoeken en fieldlabs mogelijk te maken. Hiermee kunnen we ons onderscheiden en sterk maken voor Nederland (en Europa).

1.2 Dit vraagt om: meer regie op en kansen voor woningbouw

WAT WE AL BIJEN EN WILLEN VERSTERKEN: GOED WONEN EN VERBLIJVEN

- **Voor elk wat wils: verscheidenheid in stedelijk, dorps en landelijk wonen:** met uitstekende prijskwaliteitverhouding, 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.



- **Vitale en kleurrijke dorpen, met een sterke Mienskip** en een rijk (sport)verenigingsleven, met onder andere schaatsen, korfbal, voetbal, en watersporten. Meer werkgelegenheid en aantrekkelijke woningbouw dragen bij aan behoud van de vitaliteit en het verenigingsleven van onze dorpen.
- **Natuur (water), rust en ruimte altijd om de hoek** veel mogelijkheden voor fietsen, wandelen en varen, onder andere in nationale parken Alde Feanen en Drents-Friese Wold.
- **Groot aanbod van sport en cultuur:** met Thialf, Schouwborg De Lawei (Drachten), Posthuistheater (Heerenveen), diverse musea – 't Kiekhuus, Vlechtmuseum, Molenmuseum – en galerieën.
- **Kansen voor unieke verblijfsrecreatie, in combinatie met streekproducten:** kamperen bij de boer, of op een natuurkampeerterrein. Van Finse Iglu-hut tot vijfsterren hotel Landgoed Lauswolt.

Ruimte, kwaliteit en centrale positie maken Zuidoost Friesland geschikt voor meer woningen

Als regiogemeenten willen we ambitie tonen op onze bijdrage aan het oplossen van het provinciale en landelijke woningtekort. We beschikken over voldoende ruimte voor woningen. De kwaliteit van de leefomgeving voor onze inwoners is hoog. Het is goed wonen in Zuidoost Friesland. Daar komt bij dat onze centrale positie tussen noord Nederland, Noordvleugel Randstad en midden Nederland bij uitstek geschikt is voor het verder versterken van onze werkgelegenheid.



Prestatieafspraken tussen provincie en het Rijk als uitwerking van de agenda

De Nationale Woon- en Bouwagenda (zie kader) bevat zes programma's: woningbouw, een thuis voor iedereen, betaalbaar wonen, leefbaarheid en veiligheid, verduurzaming gebouwde omgeving en wonen en zorg voor ouderen. Het eerste programma – woningbouw – heeft als doelstelling om landelijk 900.000



woningen toe te voegen tot en met 2030. Elke provincie moet daarin een aandeel leveren. Daarover zijn prestatieafspraken gemaakt tussen provincies en het Rijk. Voor de provincie Friesland betekent dit dat er zo'n 17.500 woningen gerealiseerd zullen worden tot 2030. Het is de ambitie van het rijk dat provincies en gemeenten in de periode 1 oktober 2022 tot 1 januari 2023 regionale woondeals sluiten over de te leveren aantal woningen per gemeente. Dit position paper gaat daarom niet zozeer in op de kwantitatieve woonopgave, maar wel op de voorgestelde werkwijze (ook na 2030).

MEER REGIE OP WONINGBOUW DOOR DE NATIONALE WOON- EN BOUWAGENDA

Zoals minister De Jonge (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) in de Nationale Woon- en Bouwagenda aangeeft, is het woningtekort in Nederland te groot: *“Als we wonen overlaten aan het vrije spel der krachten, geldt het recht van de sterkste en raken mensen in de knel. Een plek om te wonen is een grondrecht, maar de laatste jaren voor te veel mensen een nauwelijks bereikbaar voorrecht geworden”*. Als oplossing voor het woningtekort heeft minister De Jonge daarom de Nationale Woon- en Bouwagenda gepresenteerd. Deze plannen zorgen voor meer regie en meer tempo en daarmee tot een betere beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland.

1.3 Ambities vragen om samenwerking en adaptieve en proactieve aanpak

Onze ambities op wonen, werken, energietransitie, klimaatadaptatie en andere opgaven bereiken we alleen in een hernieuwde samenwerking als regio en met u als provincie. We willen de urgentie rondom de Nationale Woon- en Bouwagenda en de komst van de Omgevingswet gebruiken om deze samenwerking verder vorm te geven. Belangrijk uitgangspunt is dat deze samenwerking een adaptieve en proactieve grondslag kent. Veranderingen en uitdagingen in het ruimtelijke domein volgen elkaar razendsnel op. Denk bijvoorbeeld aan de gevolgen van de coronacrisis en Oekraïense vluchtelingenstromen op de woningmarkt. 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). Dat is de insteek van het voorliggende document.



2 Hoe willen we dit bereiken?

Met het oog op de prestatieafspraken met het Rijk en de daaruit volgende regionale woondeals vragen we ruimte voor meer woningbouw in onze regio, in de juiste segmenten en voor de juiste doelgroepen met de nadruk op complementair en kwalitatief. Dit is een belangrijke voorwaarde om ook onze economische ambities te kunnen behalen. Hiervoor hebben we een vijftal kernkeuzes geformuleerd. We beschrijven telkens welke ontwikkeling we zien en wat we hier als gemeenten op willen doen en kunnen bieden. We eindigen met hetgeen we van u als provincie nodig hebben. Dit als basis voor de hernieuwde werkwijze en samenwerking.

2.1 Kernkeuze 1: we versnellen op de uitvoering van woningbouwplannen

We zien dat: de woningmarkt in Zuidoost Friesland te maken heeft met kwantitatieve opgave

Op korte termijn is de vraag naar woningen in Zuidoost Friesland hoog, mede door buitenlandse migratie en woningnood in het hele land. Hierdoor zijn meer (beschikbare) woningen nodig dan in het verleden was voorzien. Tussen 2022 en 2032 neemt het aantal huishoudens in Zuidoost Friesland naar verwachting toe met 3.100 tot 4.700 (volgens de Friese bevolkingsprognose 2020 en Primos 2022). Ervan uitgaande dat ieder extra huishouden zich één-op-één vertaalt in de vraag naar een extra woning, is de woningbouwopgave in de regio de komende tien jaar fors. Dit betreft een beleidsneutraal scenario en is nog zonder eventuele realisatie van extra werkgelegenheid.

Als gemeenten zetten we in op: het versneld uitvoeren van woningbouwplannen

In de huidige (harde) woningbouwplannen zijn er niet genoeg woningen voor de extra huishoudens. Als gemeenten zetten we ons daarom maximaal in om de plannen – versneld – tot uitvoering te brengen. Dit kan op de volgende drie manieren:

- Bestuurlijke visie op ruimtelijke afwegingen en per plan keuzes over welke ruimtelijke doelstellingen geprioriteerd moeten worden. Dit om te voorkomen dat een stapeling van (sectorale) eisen leidt tot vertraging en herhaaldelijke onderhandelingsrondes, zowel intern als met marktpartijen.
- Gerichte inzet van gemeentelijke capaciteit op de woningbouwplannen die het meeste bijdragen aan oplossen van de woningbouwopgave. Hierbij zijn leidend de omvang van het plan (in aantallen woningen) en de mate waarin snel tot realisatie kan worden gekomen.
- We werken volgens het ‘up or out’ principe. We zetten onze tijd en capaciteit in op de plannen waarin energie zit. Daarbij vragen we van initiatiefnemers commitment op het tijdsfad. Als initiatiefnemers vertragen, komt hun plan onderop de stapel en zetten we onze energie in op andere plannen.

2.2 Kernkeuze 2: we programmeren adaptief en proactief

We zien dat: onzekerheden over de toekomst vragen om robuuste woningmarktprogrammering

Prognoses – zeker voor de lange termijn – worden omgeven door onzekerheden. Dit komt vooral door fluctuaties in binnenlandse en buitenlandse migratie. Het is belangrijk dat de regionale woningmarktprogrammering robuust is onder veranderende omstandigheden, waaronder deze fluctuaties in prognoses. De ontwikkeling van een woningbouwplan duurt gemiddeld tien jaar. Van eerste idee tot oplevering. Om daadwerkelijk tot realisatie van goede plannen te komen, is het niet wenselijk om bij iedere nieuwe prognose de woningmarktprogrammering weer te moeten herzien.

Als gemeenten zetten we in op: adaptief programmeren met behulp van heldere scenario’s

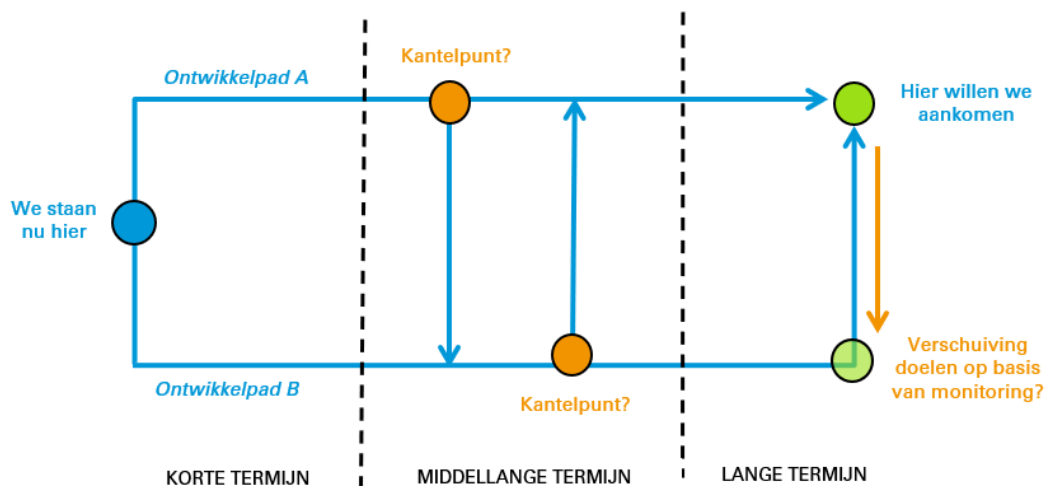
Een werkwijze om weerbaar te zijn onder veranderende omstandigheden is adaptief programmeren:

- Een adaptieve werkwijze gaat uit van verschillende toekomstbeelden: met scenario’s en ontwikkelpaden kunnen gemeenten flexibiliteit inbouwen en meer toekomstbestendig opereren.
- Hiervoor stellen we vooraf ontwikkelpaden op: de stip op de horizon waar we aan willen komen. Dit is breder dan woningbouw en gaat ook over ambities als werkgelegenheid en energietransitie.

- We stellen kantelpunten vast en door monitoring hiervan houden we in de gaten of dit toekomstbeeld haalbaar blijkt of dat een verschuiving nodig is. Dit kan zowel op- als afschalen betekenen.

Adaptief programmeren gaat minder om beheersing van de inhoud, maar juist om de beheersing van het gezamenlijke proces. Van belang is dat we als regiogemeenten en provincie het momentum herkennen waarop een kantelpunt in het ontwikkelpad idealiter leidt tot een besluit om bij te sturen. Daarmee kunnen we als gemeenten en provincie breder kijken dan alleen 'reguliere' prognosemodellen voor inwoners en huishoudens.

Figuur 3: schematische weergave van een adaptieve werkwijze met ontwikkelpaden en kantelpunten

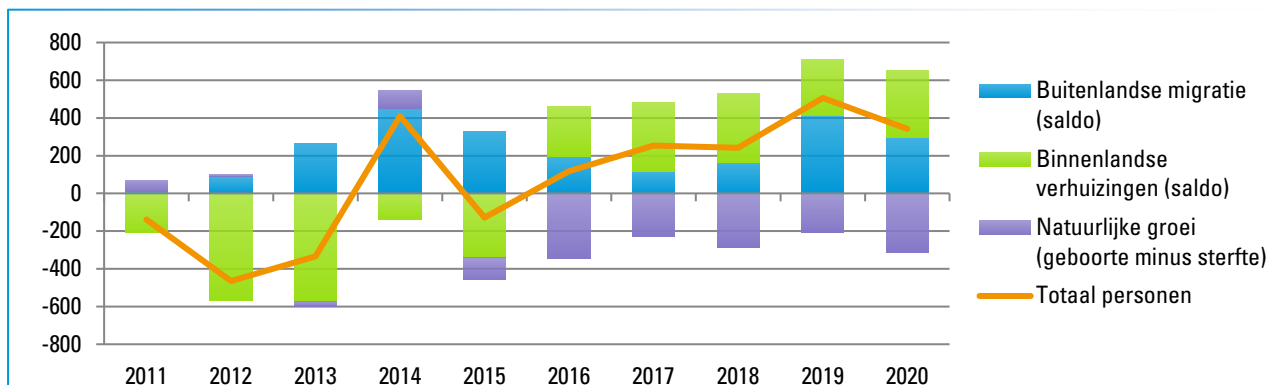


2.3 Kernkeuze 3: we gaan voor groei, met kantelpunten migratie en economische groei

We zien dat: huishoudensgroei in Zuidoost Friesland gedreven wordt door migratie

De laatste jaren is zowel het buitenlands als het binnenlands migratiesaldo in Zuidoost Friesland hoog geweest. Huishoudensgroei in de regio is toe te schrijven aan huishoudensverdunding en instroom van buiten. De natuurlijke aanwas is immers al jaren negatief. Overall in Nederland was de afgelopen vijf jaar sprake van een fors grotere buitenlandse arbeidsmigratie dan waar prognoses rekening mee hielden. Deze gingen landelijk uit van een instroom van circa 40.000 huishoudens per jaar, maar in werkelijkheid waren het er meer dan 100.000. Daarnaast signaleren we dat COVID-19 een aanwakkerende werking heeft op mensen met een voorkeur voor landelijk wonen. Onder invloed van vaker digitaal (thuis)werken kunnen zij verhuizen naar een woning gelegen binnen een steeds grotere cirkel om de Randstad. Sinds COVID-19 is sprake van een verdubbeling van dit soort verhuizingen, oftewel circa 10% van alle verhuisstromen in Nederland. Hier kunnen we van profiteren met onze verscheidenheid aan dorps- en landelijke woonmilieus omringd door groen en water.

Figuur 4: Bevolkingsontwikkeling in Zuidoost Friesland



Bron: CBS (2022). Bewerking Stec Groep (2022).

Als gemeenten zetten we in op: hoog migratiescenario om te voorzien in behoefte en doorstroming

We kiezen ervoor om in te zetten op huishoudensgroei. Enerzijds voor de autonome (beleidsneutrale) huishoudensontwikkeling in onze regio, anderzijds om onze ambities voor meer werkgelegenheid waar te kunnen maken. Hiervoor stellen we voor te werken met een aantal scenario's. Zoals aangegeven worden afspraken over woningbouw op andere tafels gemaakt. Om de werking van scenario's te illustreren werken we in dit position paper indicatief met twee scenario's: een beleidsneutraal scenario en een hoog migratiescenario. Het beleidsneutrale scenario gaat uit van een huishoudensgroei van circa 4.700 tot 2032 (Primos 2022). Het migratiescenario gaat in deze periode uit van een toename van zo'n 5.400 huishoudens, gedreven door de hoge migratie van de afgelopen vijf jaar.

Uitgaande van een hoge migratie stelt dat ons als gemeenten in staat om woningen te ontwikkelen waaraan een kwantitatieve én kwalitatieve behoefte bestaat. Denk bijvoorbeeld aan levensloopbestendige woningen en middenhuurwoningen. Dit draagt bij aan doorstroming en beweegruimte in de bestaande woningvoorraad. Hierdoor kunnen gemeenten op korte termijn een sterk en divers woonprogramma neerzetten met oog op het voorkomen en mitigeren van negatieve effecten in mindere courante woningen op de langere termijn.

Als gemeenten zetten we in op: nieuwbouw passend bij schaal van kernen en woonmilieus

Ook naar de toekomst toe wil Zuidoost Friesland haar aantrekkelijke en onderscheidende woonmilieus behouden. Dit betekent dat woningbouwontwikkelingen moeten passen bij de schaal van de bestaande kernen. Niet overal (meer van) hetzelfde toevoegen maar nieuwbouw met oog voor de inwoners, bestaande woningvoorraad, voorzieningen, infrastructuur en andere ruimtelijke kenmerken. Hiermee blijft Zuidoost Friesland herkenbaar en aantrekkelijk voor haar inwoners. Dit draagt bij aan het vasthouden en kunnen binden van (jonge) huishoudens. Dit geeft een positieve impuls aan de leefbaarheid en het draagvlak voor voorzieningen. Hiervoor is echter meer nodig dan alleen woningen: voldoende werkgelegenheid is daarvoor één van de belangrijkste voorwaarden.

Als gemeenten zetten we in op: migratie en economische ontwikkeling als belangrijkste kantelpunten

Een adaptieve woningmarktprogrammering kan bijdragen aan een sterke regionale woningmarkt. Dit staat of valt bij het bepalen van de juiste kantelpunten en structurele monitoring hiervan. Wanneer een kantelpunt zich voordoet, is dit een signaal dat het nodig kan zijn om van ontwikkelpad te wisselen of om zelfs het gehele toekomstbeeld bij te stellen.

Belangrijk is om te monitoren of de migratie daadwerkelijk zo positief blijft en leidt tot meer huishoudens. Door de hoge druk op de woningmarkt en de toenemende instroom van het aantal arbeidsmigranten is het denkbaar dat de migratie de komende jaren hoog blijft. We zien echter dat migratiestromen – zeker op gemeenteniveau – sterk kunnen fluctueren per jaar en afhankelijk zijn van ontwikkelingen elders. We stellen daarom voor om **binnenlandse** en **buitenlandse** migratie op regioniveau te hanteren als kantelpunt, zowel voor opschalen (als migratie hoog blijft) als afschalen (als migratie toch lager uitvalt).



Een ander belangrijk kantelpunt is de economische ontwikkeling in onze regio. Hierbij gaat het enerzijds om het **aantal banen**, maar ook om de **sectoren** waarin banen gerealiseerd worden. Dit om te monitoren of de economie daadwerkelijk groeit zoals beoogd, waardoor de vraag naar woningen hoog blijft.

2.4 Kernkeuze 4: we prioriteren de uitvoering van no-regretplannen voor doorstroming

We zien dat: de woningmarkt in Zuidoost Friesland te maken heeft met kwalitatieve opgave

Ondanks de uitbreidingsbehoefte constateren we dat het grootste deel van de woningvoorraad al aanwezig is in de regio. In totaal staan er zo'n 110.000 woningen in Zuidoost-Friesland. Het gaat dus om een



uitbreiding van de voorraad van enkele procenten. Het is daarom 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 kwalitatieve vraag van gezinswoningen – waarvan er al relatief veel zijn in de regio – naar kleinere en levensloopbestendige woonvormen. Dit komt door huishoudensverdunding, vergrijzing en ontgroening.

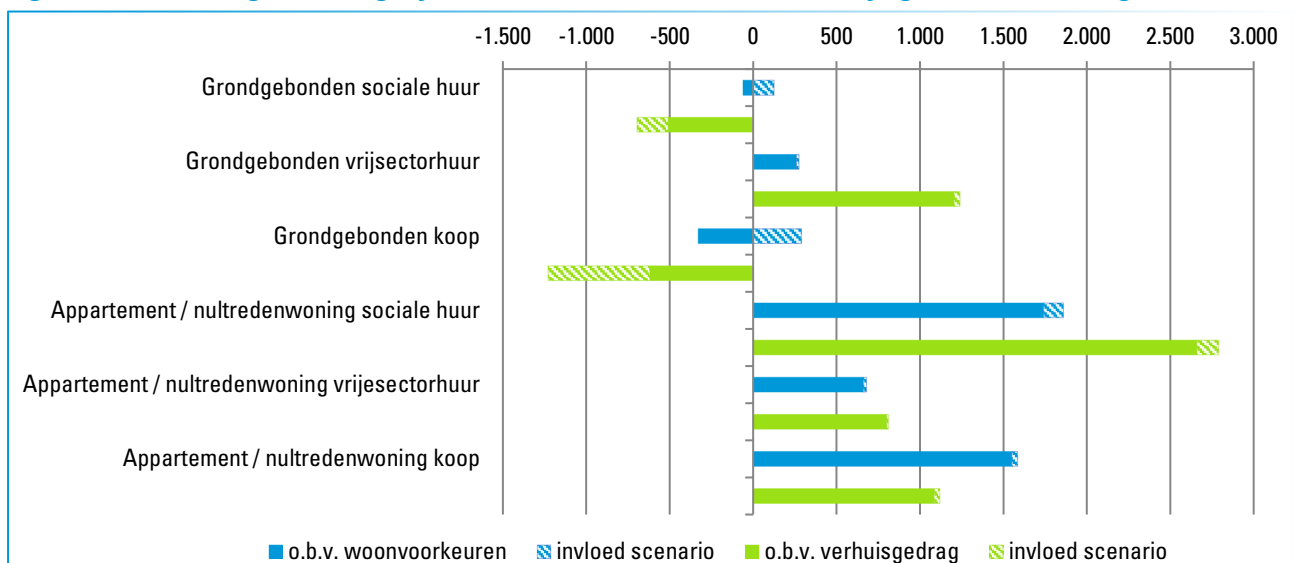
Als gemeenten zetten we in op: no-regret acties en adaptieve 'speelruimte' in de programmering

Een belangrijk uitgangspunt voor een adaptieve en proactieve woningmarktprogrammering is dat deze robuust moet zijn onder veranderde (en mogelijk onvoorziene) omstandigheden. Wanneer ontwikkelingen zich voordoen is het essentieel dat onze woningmarktprogrammering (grotendeels) overeind blijft. We kiezen daarom voor zogenaamde 'no-regret' acties die onder alle scenario's een goede keuze zijn. Het overige deel van de programmering zien we als flexibele 'speelruimte'. Hierin kunnen we bijvoorbeeld plannen toevoegen waaraan slechts in enkele gemeenten of scenario's behoefte bestaat, zoals grondgebonden koopwoningen, plannen voor specifieke doelgroepen of bijzondere concepten.

Als gemeenten zetten we in op: meer levensloopbestendige woningen voor behoefte en doorstroming

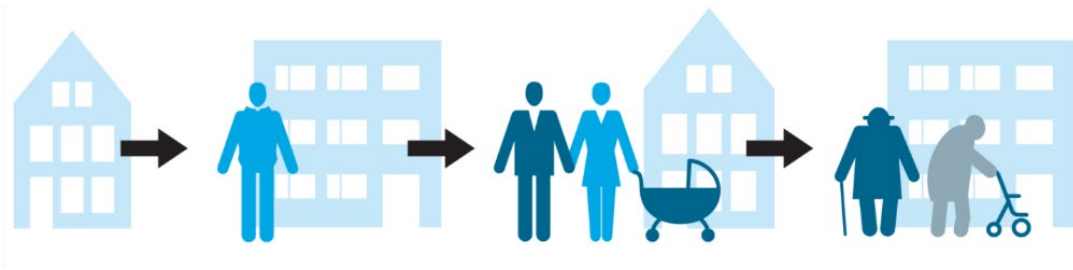
Voor Zuidoost Friesland is het toevoegen van levensloopbestendige woningen een 'no-regret' actie. In alle gemeenten is door de aankomende vergrijzing behoefte aan dit type woning. De behoefte is het grootst in de sociale huur en koop, maar ook aan levensloopbestendige vrijesectorhuurwoningen bestaat een behoefte. Zie ook onderstaand figuur. Levensloopbestendige woningen kunnen uitgevoerd worden als appartement of kleinschalig gestapeld cluster, maar ook als grondgebonden woning, zoals patiowoningen of in een hofje. Dit is mede afhankelijk van het type kern en de al aanwezige bestaande voorraad.

Figuur 5: verkenning voor mogelijke scenario's voor 2022-2032 (zie bijlage voor toelichting)



Bron: WoON (2015, 2018 & 2021), Primos (2021), LMW, bewerking Stec Groep (2022). Dit figuur is een verkenning van mogelijke scenario's voor de woningbehoefte, op basis van woonvoorkeuren en verhuisgedrag. Hierin is een beleidsneutraal scenario (Primos 2021) weergegeven, en een scenario verrijkt met de hogere instroom van migratie de afgelopen jaren.

Een belangrijk voordeel van meer levensloopbestendige woningen toevoegen voor ouderen is de doorstroming die op gang komt in de bestaande voorraad. De langste verhuisketens ontstaan immers wanneer ouderen verhuizen naar een passende nieuwe woning. Zij zijn echter minder verhuisgeneigd dan jongeren, daarom dient het woonproduct in de nieuwbouw hen echt te verleiden. Bouwen voor doorstroming zorgt ervoor dat huishoudens hun woonwensen ook beter in de bestaande woningvoorraad kunnen realiseren.



2.5 Optionele keuze 5: we benutten flexibele, tijdelijke woningen voor korte termijn

We zien dat: de woningmarkt zeer gespannen is en bestaande woningen niet beschikbaar komen

Op dit moment is de woningmarkt zeer gespannen. Dit heeft nadelige gevolgen voor de betaalbaarheid van de woningvoorraad en daarmee voor de kansen van huishoudens met minder bestedingskracht. Met name starters en jonge huishoudens met een relatief laag inkomen hebben het lastig om een geschikte woning te vinden, terwijl er in beginsel voldoende woningen in passende segmenten in de bestaande woningvoorraad staan. Deze woningen zijn echter niet op korte termijn beschikbaar of voldoen niet aan de huisvestingswensen en -eisen. Ook spoedzoekers – zoals bijvoorbeeld huishoudens in scheiding of woonurgenten – ondervinden hiervan relatief veel hinder op de woningmarkt.

Als gemeenten zetten we – optioneel – in op: flexibele, tijdelijke en verplaatsbare woonvormen

Flexibele woonvormen kunnen helpen om huishoudens die op korte termijn moeilijk hun plek kunnen vinden op de woningmarkt toch te bedienen zonder dat hiermee de risico's voor de (kwetsbare) bestaande voorraad op termijn vergroot worden. Met flexibele en tijdelijke woningen creëren we een flexibele schil om onze woningmarkt. De relatieve snelheid, betaalbaarheid en het tijdelijke karakter van deze woonvormen dragen hieraan bij. Door te kiezen voor verplaatsbare woningen zijn deze goed in te zetten op tijdelijk beschikbare locaties. Daarnaast zijn er off-the-grid-concepten, waarvoor aansluitproblemen minder spelen². Zo kan de beschikbare ruimte optimaal benut worden, met een korte planologische voorbereidingstijd en met betrekkelijk lage voorinvesteringen. Op termijn kunnen deze woningen (als wisselwoningen) een belangrijke rol spelen bij het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad.



² Bij off the grid-concepten is in de praktijk wel altijd een water-aansluiting nodig. Dit is wettelijk verplicht. Deze concepten kunnen echter voor het overige stand-alone zijn (geen aansluiting op riolering, of elektriciteitsnetwerk nodig).

2.6 Startpunt voor hernieuwde werkwijze en samenwerking

Graag werken we met u toe naar een hernieuwde werkwijze en samenwerking. Hierin willen we:

- Nadrukkelijk de link maken met adaptief programmeren van woningbouw. Kern van deze werkwijze is niet om alles vooraf vast te leggen, maar wel de spelregels waarbinnen we opereren. Dus: toekomstbeelden, ontwikkelpaden, kantelpunten en afspraken over wanneer we op- of afschalen.
- Versneld in uitvoering raken met goede plannen. Hierdoor kunnen we gaandeweg prognoses beïnvloeden en samen, naast onze afspraken en ambities voor woningbouw, ook onze ambities op het gebied van innovatie, economie en werkgelegenheid realiseren. Stappen hierop dienen we parallel te zetten: zonder banen geen woningbouw en vice versa.
- Alle partijen aanhaken die nodig zijn om onze ambities te verwezenlijken. We zien hierin nadrukkelijk een samenwerking met de provincie, maar ook woningcorporaties, bouwers, ontwikkelaars en ondernemers. Zonder hen kunnen we onze ambities niet realiseren.

WAT WE NODIG HEBBEN VAN DE PROVINCIE FRIESLAND

- Handen op elkaar voor een meer adaptieve en proactieve werkwijze en samenwerking, op basis van mogelijke toekomstbeelden, inclusief ontwikkelpaden en kantelpunten.
- Duidelijkheid over de voortgang van woningbouwprojecten. Bijvoorbeeld door een provinciale intaketafel voor de belangrijkste 'sleutelprojecten' in de regio waaruit een go of no-go volgt.
- Ondersteuning in capaciteit (handjes en slimme koppen) voor sleutelprojecten met een 'go'.
- Eventueel ondersteuning van monitoring aan de hand van provinciale databases.

Bijlage: toelichting doorstroommodel

Behoefte aan woningen op basis van doorstroommodel en verschillende doelgroepen

Om de kwalitatieve woningbehoefte te bepalen werken we met het Stec-doorstroommodel. Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. De bestaande voorraad, de gewenste woonsituatie, het verhuisgedrag en demografische ontwikkelingen van verschillende doelgroepen in de regio liggen hieraan ten grondslag. Deze doelgroepen worden ingedeeld op basis van leeftijd, huishoudenssamenstelling, inkomensklasse en leefstijl gekoppeld aan woonmilieu.

Door confrontatie van alle wensen en huidige woonsituaties ontstaat kwalitatieve opgave

Door de ontwikkeling van deze doelgroepen te combineren met hun huidige woonsituatie (Wat komt er aan woningen vrij bij huishoudensdaling/doorstroming?), verhuisgeneigdheid en kwalitatieve woonvoorkeuren (Waar is behoefte aan bij huishoudensgroei/doorstroming?) simuleert het model de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen. Zo ontstaat op basis van verhuis- en woonwensen en de samenstelling van de woningvoorraad een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse kwantitatieve en kwalitatieve opgave op de woningmarkt oplevert.

Ook inzicht in behoefte op basis van recent verhuisgedrag

Het doorstroommodel is een theoretische benadering: het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen in de regio en volledige keuzevrijheid. De woningmarkt is een aanbodmarkt waardoor huishoudens in de praktijk soms ander gedrag vertonen dan op basis van hun woonwensen verwacht wordt, bijvoorbeeld omdat gewenst aanbod ontbreekt of niet betaalbaar is. Daarom brengt het model de woningbehoefte niet alleen in beeld op basis van woonvoorkeuren (blauw in figuur 3), maar ook op basis van recent verhuisgedrag van doelgroepen (groen in figuur 3).

In bepaling van de behoefte houden we rekening met betaalbaarheid van de voorraad

Daarnaast houdt het model rekening met de betaalbaarheid van de (koop)woningvoorraad, zodat onhaalbare wensen voor inkomens en woonwensen gecorrigeerd worden. Zo wordt de vraag naar koopwoningen vanuit lage en middeninkomens gedempt naar gelang de woningvoorraad in een gemeente duurder is. Dit resulteert erin dat huishoudens vaker aangewezen zijn op een huurwoning omdat de wensen voor koop niet door iedereen gerealiseerd kunnen worden.

Adaptief programmeren: werken met scenario's en kantelpunten

Vanuit de gedachte van adaptief programmeren is de regionale woningbehoefte uitgewerkt in scenario's:

- Het 'basisscenario' bestaat uit de Primos 2022 prognose.
- Het 'migratiescenario' is een variatie hierop. In dit scenario gaan we uit van de actuele (hogere) migratie in de afgelopen vijf jaar en veronderstellen we dat deze trend de komende tien jaar door zal zetten. Hierdoor neemt de woningbehoefte in de regio(gemeenten) de komende tien jaar sterker toe.

De invloed van het migratiescenario is weergegeven met gearceerde blokjes in figuur 3. Het migratiescenario betekent doorgaans meer huishoudens. Dit betekent dat het effect hiervan positief is: in het geval van een overschot aan woningen neemt dit overschot af. In het geval van een behoefte aan woningen neemt deze behoefte toe.

Bijlage 6: Provinciale Prognose Bevolking en Huishoudens 2022 'uitkomsten trendraming 2022 – 2050' (20 juni 2023)

Factsheet Provinciale Prognose Bevolking en Huishoudens 2022

Uitkomsten trendraming 2022-2050

Inleiding

Fryslân heeft te maken met demografische veranderingen. Ontgroening (relatief minder jongeren) en vergrijzing (relatief meer ouderen) zijn, samen met een geleidelijke bevolkingsdaling en een afnemende huishoudensgroei, structurele trends waar Fryslân al langere tijd mee te maken heeft. Ze zorgen er bijvoorbeeld voor dat basisscholen moeten sluiten, dat op termijn de vraag naar extra woningen afneemt, het gebruik van zorgvoorzieningen stijgt en dat het voor bedrijven in bepaalde sectoren lastig is om (goed gekwalificeerd) personeel te vinden. Demografische veranderingen zijn van alle dag. Mensen worden immers ouder, ze krijgen kinderen of komen te overlijden. Daarnaast veranderen woonsituaties doordat mensen gaan samenwonen of juist scheiden, ouder worden en zorg nodig hebben of doordat ze verhuizen naar een andere Friese gemeente of naar een ander deel van het land.

Peildatum: 20-6-2023

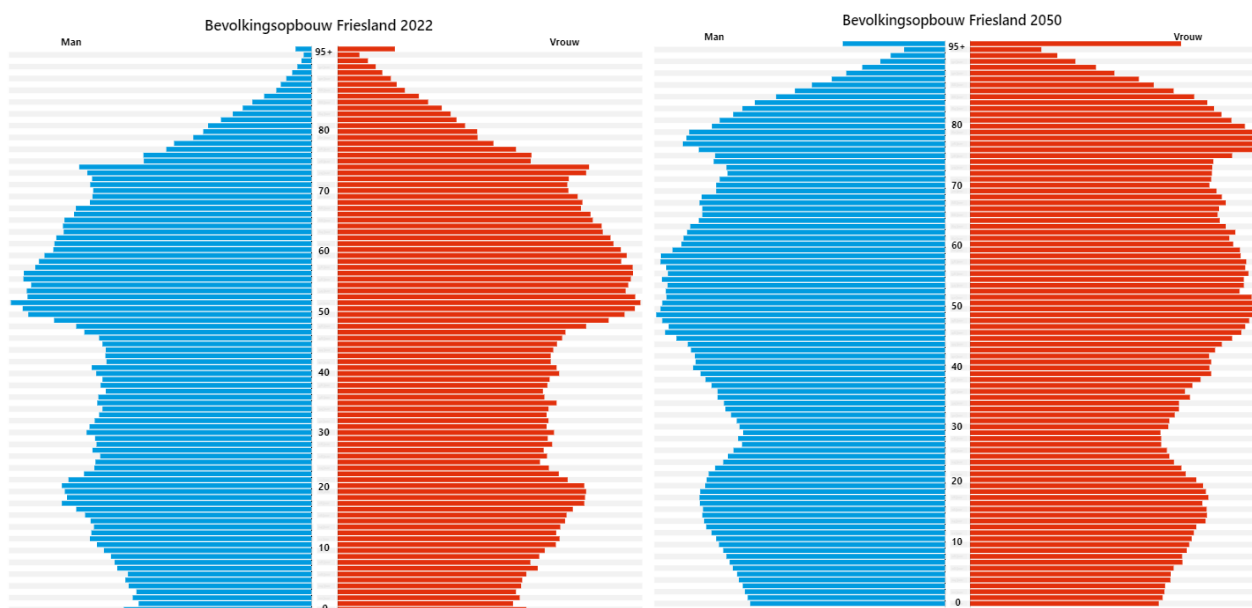
Highlights

- *Het aantal inwoners in Fryslân zal volgens de nieuwste provinciale prognose nog met circa 8 duizend personen groeien tot 2033 (1,2%). Daarna wordt een structurele afname van de populatie verwacht.*
- *Regionaal verschilt het omslag punt van groei van het aantal inwoners naar krimp. Voor de regio Leeuwarden ligt dat pas na 2045, terwijl voor Noordwest en de Waddeneilanden nu al een (structurele) afname wordt verwacht. Zuidoost, Zuidwest en Noordoost krijgen hier tussen 2030 en 2035 mee te maken.*
- *De grootste groei zit in de leeftijdsgroep 65 jaar en ouder. Tot 2040 zal deze groep met een kleine 30 procent groeien. Andere groepen nemen af in omvang of stabiliseren zich richting 2040.*
- *Het aantal huishoudens groeit nog wat langer door als gevolg van de gezinsverduunning. In totaal zal het aantal huishoudens nog groeien van een kleine 299.000 in 2022 tot ruim 316.000 in 2036 (+5,7%). Ook dit verschilt per regio.*

Achtergrond

Om goed vinger aan de pols te houden en eventuele trendbreuken of accentverschuivingen te identificeren brengt de provincie Fryslân regelmatig een bevolkings- en huishoudensprognose uit. In voorliggende prognoses zijn de actuele trends en inzichten over geboorte, sterfte, migratie en huishoudensvorming doorgerekend naar de toekomst. Op grond van de actuele leeftijdsopbouw en huishoudenssamenstelling van de gemeente(n) worden verwachtingen geschetst voor wat betreft het toekomstig aantal inwoners en huishoudens in Fryslân. Dit gebeurt op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarbij dient wel bedacht te worden dat hoe kleiner het gebied en/of hoe verder weg in de tijd, hoe onzekerder de uitkomsten zijn. **Uitkomsten op gemeenteniveau beschouwen we daarom ook als indicatief.**

Fryslân is niet uniek. In andere perifeer gelegen provincies en regio's zien we vergelijkbare trends. Veelal is sprake van een binnenlands vertrekoverschot van (jonge) inwoners die naar andere delen van het land verhuizen voor studie of werk. Dit vertrekoverschot wordt slechts gedeeltelijk gecompenseerd door een buitenlands vestigingsoverschot van asiel- en arbeidsmigranten. Daarnaast kennen deze perifeer gelegen regio's een eigen 'zittende' bevolking die sneller vergrijsd. Zo ook in Fryslân. Doordat de inwoners geleidelijk ouder worden, worden er per saldo minder kinderen geboren en komen er juist meer ouderen te overlijden. Dit heeft ook alles te maken met de zogenaamde babyboomgeneratie (geboren tussen 1945 en 1950) en hun nakomelingen (geboren rond 1970). Deze generaties hebben een relatief groot aandeel in de bevolkingsopbouw van Fryslân (en ook Nederland als geheel). Hierdoor neemt het aandeel 65-plussers de komende jaren verder toe. Onderstaande bevolkingspiramides laten zien hoe de bevolkingsopbouw geleidelijk verandert tussen 2020 en 2050. Na het overlijden van de babyboomgeneratie hebben we structureel te maken met een smallere bevolkingsomvang.



Figuur 1: Bevolkingspiramide provincie Fryslân 2022 en 2050 (Bron: Provincie Fryslân)

Corona-effecten

Bij de totstandkoming van de prognose is beperkt rekening gehouden met na-ijleffecten van Corona. Gedurende de Corona-periode hebben we gedurende anderhalf jaar een verlaagde instroom van buitenlandse migranten gezien. Dit geldt voor arbeids- en studiemigratie als ook voor asielmigratie. Op de aannames over de toekomstige buitenlandse migratie heeft dit beperkte invloed gehad, omdat we bij het maken van de prognoses naar een periode van tien jaar terug kijken.

Oorlog Oekraïne

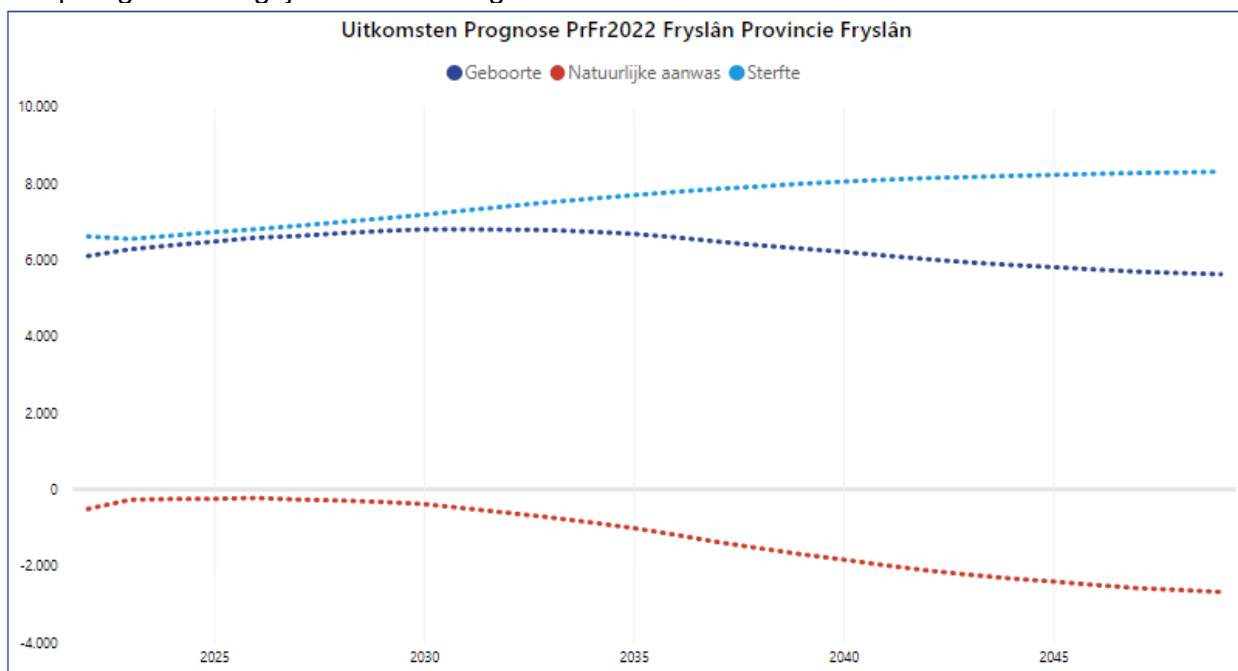
De oorlog in Oekraïne heeft er voor gezorgd dat er in 2022 veel vluchtelingen uit Oekraïne naar Fryslân zijn gekomen. Een dergelijke oorlog kan gezien worden als trendbreuk en is dus niet te voorspellen in een op trends gebaseerde prognose. Deze vluchtelingen zijn vooral in tijdelijke opvangplekken gehuisvest of bij mensen thuis opgevangen. Het gaat om circa 3000 personen. We hebben deze personen meegerekend in de aannames voor buitenlandse migratie voor 2022. Het is onduidelijk of deze vluchtelingen op termijn weer terug kunnen naar Oekraïne. Ook is de verwachting dat er in 2023 nog enkele honderden vluchtelingen uit Oekraïne naar Fryslân zullen komen. We hebben als aanname gehanteerd dat er in totaliteit per saldo zo'n 3000 vluchtelingen uit Oekraïne langdurig in Fryslân zullen blijven.

Natuurlijke aanwas

De natuurlijke aanwas wordt bepaald door geboorte en sterfte. Afgelopen jaren is het aantal geboorten relatief sterk afgenomen, maar de verwachting is dat het aantal geboorten de komende jaren weer licht gaat stijgen van circa 6.000 geboorten in 2021 naar zo'n 6.800 in 2030. Daarna treedt weer een daling in naar 6.200 geboorten per jaar in 2040. Deze fluctuaties hebben te maken met de bevolkingsopbouw van Fryslân. De geboortes van afgelopen decennium komen vooral via de groep 25 tot 40-jarigen. Deze groep is naar verhouding wat kleiner dan de groep 15 tot 25 jarigen die de komende tien jaar voor de geboortes moet zorgen. En juist omdat het aantal geboorten afgelopen jaren zo laag is geweest zal dat over circa 20 jaar weer tot lagere geboorteaantallen leiden.

Het aantal sterfgevallen zal ondanks een licht groeiende levensverwachting komende decennia verder toenemen. Dit komt doordat de babyboom generatie ouder wordt en op enig moment komt te overlijden. Het aantal sterfgevallen stijgt van zo'n 7.000 sterfgevallen in 2022 naar circa 7.200 in 2030 en 8.000 in 2040.

De natuurlijke aanwas (geboorte minus sterfte) ligt structureel onder nul. Er sterven jaarlijks meer mensen dan er geboren worden. De eerste jaren gaat het om ongeveer 250 mensen per jaar. Daarmee is dit verschil enigszins stabiel. Na 2028 loopt dit steeds verder op tot wel 1.850 personen in 2040. Dit komt dus deels doordat het aantal geboorten weer wat af zal nemen, maar vooral doordat het aantal zal sterfgevallen toenemen. Beide factoren hebben uiteraard hun oorsprong in de vergrijzende bevolking.



Figuur 2: Ontwikkeling natuurlijke aanwas provincie Fryslân 2022-2050 (Bron: Provincie Fryslân)

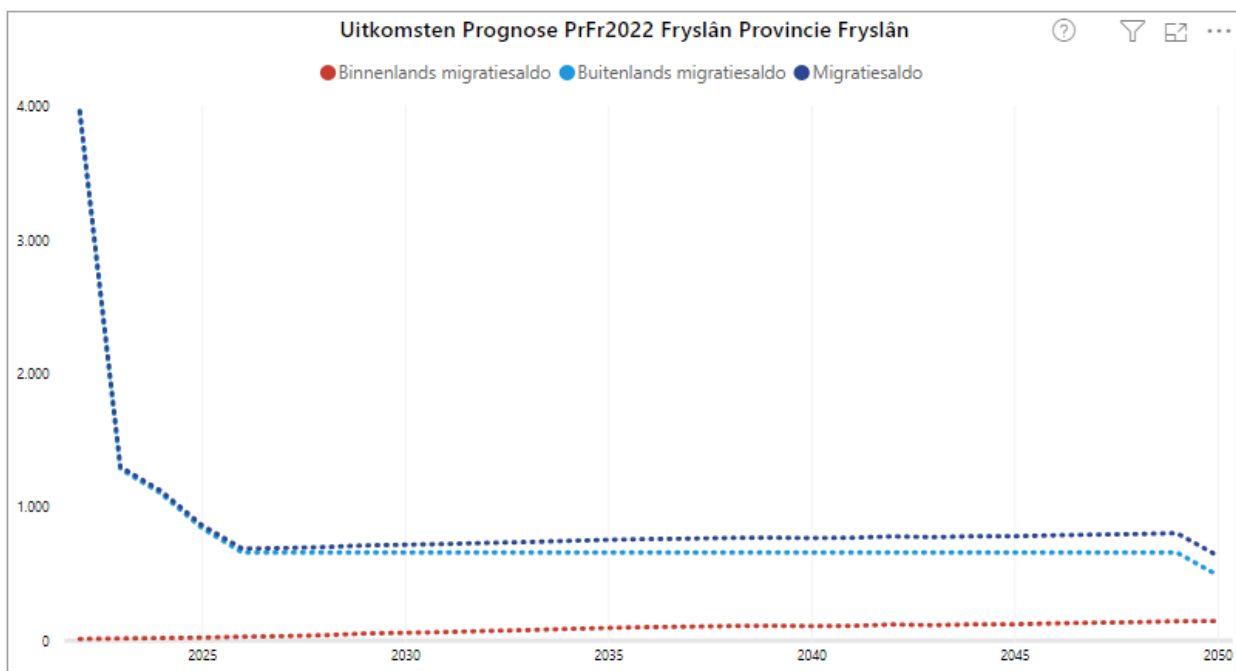
Migratie

De meest onzekere variabele in prognoses is de migratie. Om te komen tot aannames voor de migratie is onderscheid gemaakt naar asielgerelateerde migratie (vluchtelingen en gezinshereniging) en niet-asielgerelateerde migratie (woningmarkt-, arbeidsmarkt- of studiegerelateerd). Met name de asielmigratie is moeilijk te voorspellen en te modelleren.

De asielgerelateerde migratie is gebaseerd op de verwachte gemeentelijke taakstellingen voor de huisvesting van statushouders en de aanname dat 100% van de statushouders voor langere tijd in Fryslân zal blijven wonen. Bij de Prognose 2020 werd er nog van uitgegaan dat 75% van de gehuisveste statushouders in Fryslân zou blijven. Gezien het feit dat de asielmigratie steeds meer gezinnen betreft en het feit dat de druk op de woningmarkt in andere delen van Nederland hoog is, is de verwachting nu dat een groter aandeel van de statushouders in Fryslân blijft wonen. We zijn bij de Prognose 2022 uitgegaan van 100 procent.

De niet-asielgerelateerde migratie (binnenlands en buitenlands) is afgeleid uit de migratiesaldi uit het nabije verleden (de periode 2012-2021). De verwachting voor het binnenlands migratiesaldo (verhuizingen tussen provincies) ligt hoger dan bij de Prognose van 2020. Destijds werd uitgegaan van een binnenlands vertrekoverschot van circa -700 personen per jaar over langere termijn. In de nieuwste prognose wordt uitgegaan van een saldo van rond de 0 personen in 2022 geleidelijk oplopend tot een vestigingsoverschot van zo'n 150 in 2050. De aannames voor het buitenlandse migratiesaldo ligt ongeveer 100 personen per jaar hoger dan bij de Prognose 2020.

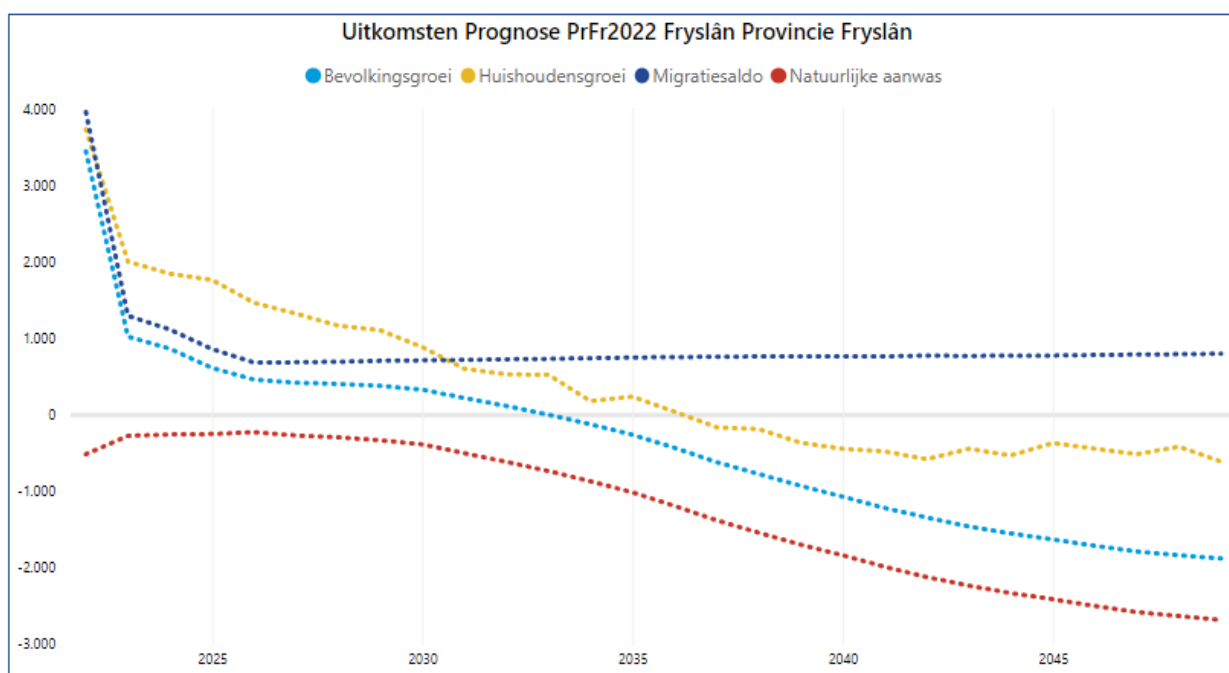
Hierbij dient wel benoemd dat ook de arbeidsmigratie een onzekere factor is. Dit heeft bijvoorbeeld te maken met vraag en aanbod van werk, conjuncturele schommelingen, maar ook met werkvergunningen en (flexibele) huisvesting. Daarbij komt dat een deel van arbeidsmigranten (short-stayers) zich niet inschrijft in de BRP (Basis Registratie Personen) en dus niet in de reguliere statistieken voorkomt. Daarmee wordt er in de prognose ook geen rekening met deze groep gehouden. Tegelijkertijd wonen ze wel in Fryslân en kan het zomaar zijn dat ze langer blijven en zich wel in (moeten) gaan schrijven. Daarnaast hebben gemeenten en andere partijen weinig zicht op deze groepen, terwijl er wel huisvesting voor beschikbaar moet zijn. Hierdoor neemt de druk toe om hier meer grip op te krijgen. Dat begint met registratie.



Figuur 3: Aannames migratie provincie Fryslân 2022-2050 (Bron: Provincie Fryslân)

Bevolking

Als gevolg van de verhoogde verwachtingen voor migratiesaldi (buitenlands en binnenlands) en als gevolg van meer geboortes, zal het inwonertal van de provincie komende jaren nog wat blijven groeien. Tot 2033 zien we een geleidelijk aflopende groei van rond de 800 personen komende jaren richting 0 in 2033. In totaal zal de Friese populatie daarmee nog groeien met ongeveer 8 duizend personen tot ruim 662 duizend inwoners in 2033. In deze periode compenseert de instroom van migranten de verwachte negatieve natuurlijke aanwas. Na 2033 wordt het sterfteoverschot echter groter dan het migratiesaldo en zal Fryslân dus structureel gaan afnemen. In 2040 zal het aantal inwoners dan naar verwachting weer afgenomen tot 559.200 en in 2050 tot een kleine 646 duizend.

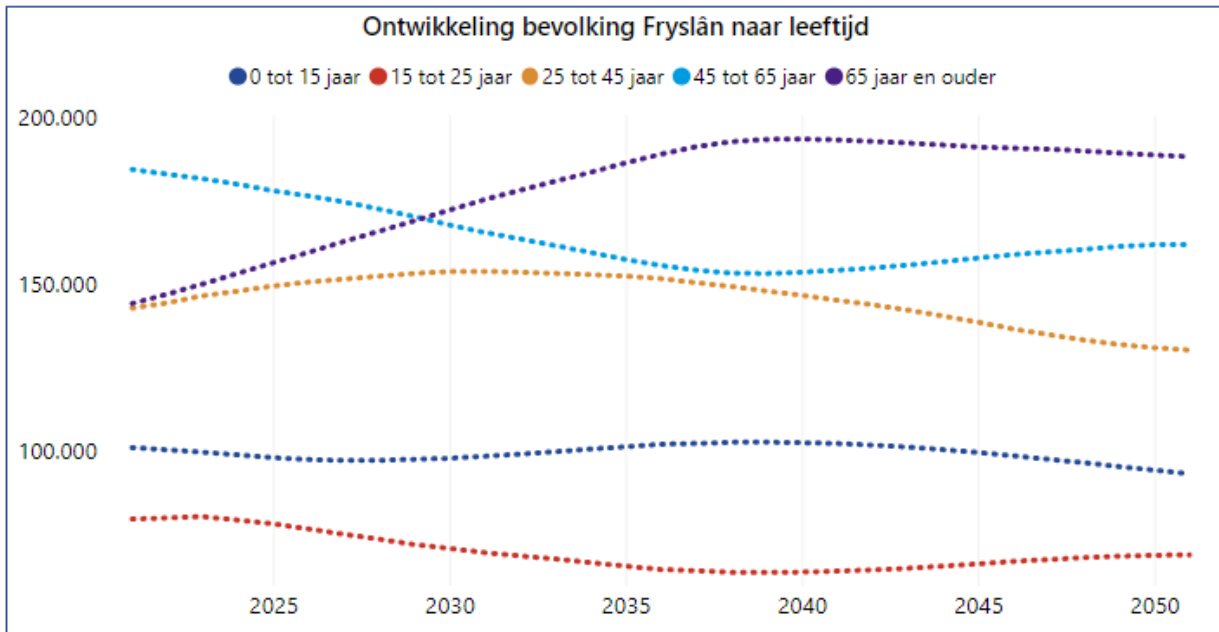


Figuur 4: Uitkomsten prognose provincie Fryslân 2022-2050 (Bron: Provincie Fryslân)

Leeftijdsgroepen

Fryslân heeft te maken met zowel vergrijzing als ontgroening. Dat proces is al een tijd aan de gang en zal zich verder doorzetten. De prognose laat zien dat er vooral een toename van het aantal ouderen wordt verwacht. Het aantal 65-plussers zal met een kleine 30 procent toenemen van circa 150.000 in 2022 tot bijna 193.000 personen in 2040. Binnen deze groep zijn het vooral de oudste groepen die relatief gezien de grootste groei kennen: het aantal 85-plussers zal tot 2040 meer dan verdubbelen.

De leeftijdsgroepen tussen 15 en 65 jaar nemen tot 2040 alleen maar af in aantal. De groep 15 tot 25 jaar kent met -21% tot 2040 de grootste afname, al is de afname van de groep 45 tot 65 met 15% ook fors. Zeker in absolute zin (28 duizend personen minder). Het aantal kinderen tot 15 jaar zal tot 2040 nagenoeg stabiliseren rond de 100.000 kinderen. De omvang van de potentiële beroepsbevolking (15 tot 75 jarigen) gaat afnemen van ruim 487.000 in 2022 tot ruim 451.300 in 2040 (7% afname).

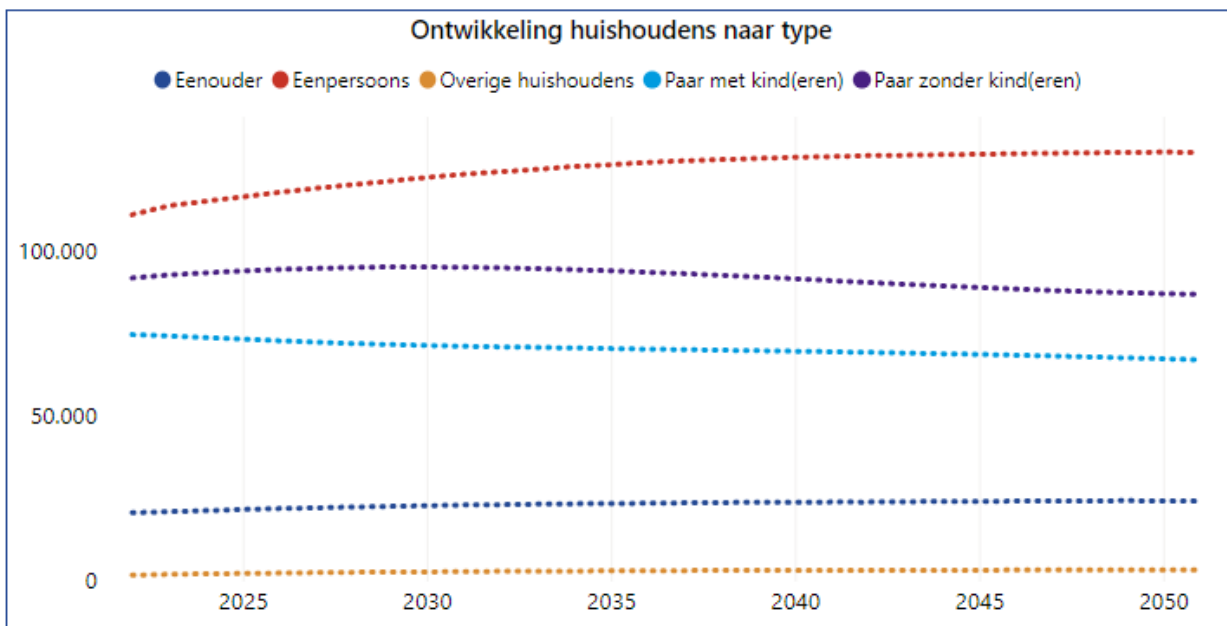


Figuur 5: Uitkomsten bevolking naar leeftijd provincie Fryslân 2022-2050 (Bron: Provincie Fryslân)

Huishoudens

Het aantal huishoudens groeit iets langer door dan het aantal inwoners. De verwachtingen rond de huishoudensontwikkeling zijn iets naar boven bij gesteld ten opzichte van vorige prognose. Het aantal huishoudens blijft naar verwachting nog groeien tot circa 316.200 huishoudens in 2037. Daarna neemt ook het aantal huishoudens af. In de periode 2022 tot 2031 komen er nog zo'n 15.360 huishoudens bij (+5,1%). In 2050 zal het aantal huishoudens weer afgenomen zijn tot rond de 310.000 huishoudens. De toename van de woningbehoefte (de vraag naar extra woningen) gaat vrijwel gelijk op met de toename van het aantal huishoudens.

De prognose van de huishoudens uitgesplitst naar huishoudenstypen laat zien dat er met name groei van het aantal 1-persoons huishoudens wordt verwacht. Het aantal alleenstaanden zal toenemen van circa 111.000 in 2022 tot circa 128.200 huishoudens in 2040. De toename van het aantal alleenstaanden binnen de al bestaande bevolking is daarmee ongeveer even groot als de totale huishoudensgroei die maximaal nog te verwachten is (+18.000 tot 2037). Het betreft daarbij voor een groot deel oudere alleenstaanden. Het aantal samenwonende huishoudens zonder (inwonende) kinderen zal komende jaren nog met ongeveer 3 duizend huishoudens groeien, maar daarna ook weer afnemen om zo rond 2040 weer op het niveau van 2022 liggen. Het aantal gezinnen met kinderen zal tot 2040 met zo'n 5 duizend huishoudens afnemen (-6,5%) en daarna stabiliseert deze groep zich in omvang. Het aantal onzelfstandig wonende huishoudens (de tehuisbevolking) loopt als gevolg van de vergrijzing op van 12.000 nu tot circa 16.000 in 2040. Deze groei is vrijwel volledig toe te schrijven aan de groei van het aantal 75-plussers. Dit betreft dan hoofdzakelijk mensen met een zwaardere zorgvraag in intramurale woonvormen. Lichtere vormen van zorg zal door de mensen zelf geregeld moeten worden binnen hun eigen woning en woonomgeving (extramuraal).



Figuur 6: Uitkomsten huishoudens naar type provincie Fryslân 2022-2050 (Bron: Provincie Fryslân)

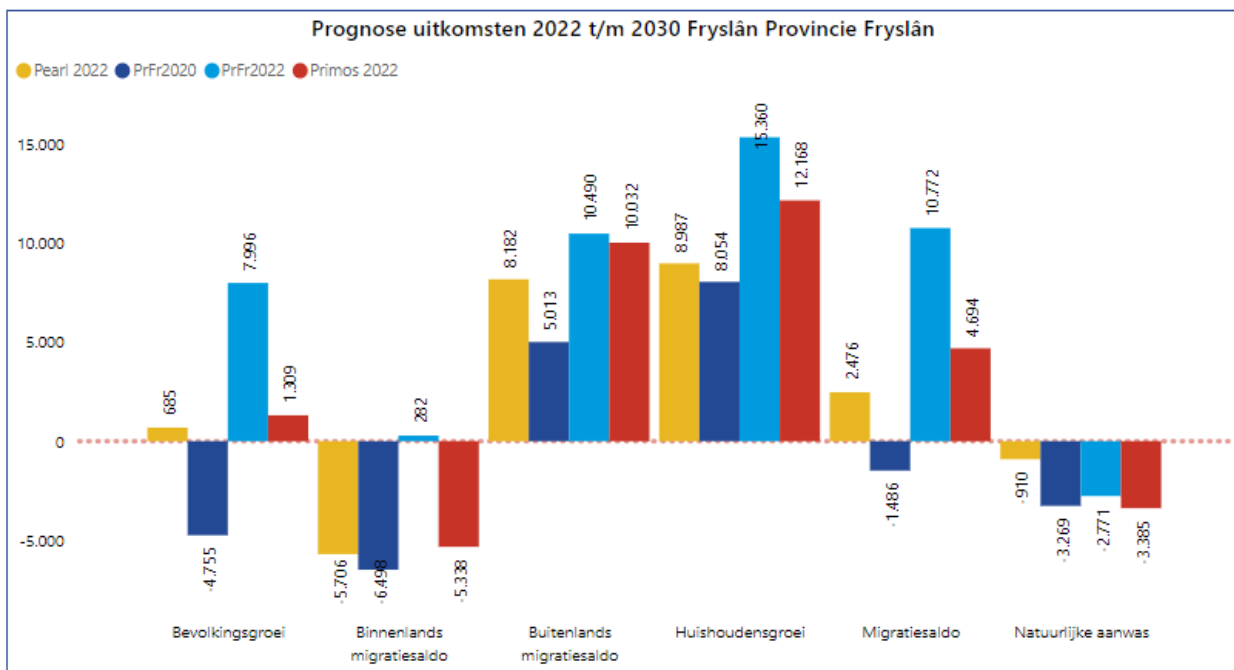
Vergelijking andere prognoses

De provincie heeft in 2020 voor het laatst een prognose uitgebracht. Op hoofdlijnen kan er geconcludeerd worden dat de Friese bevolkingsprognose 2022 qua bevolkingsgroei voor de periode tot 2030 voor de meeste gemeenten en regio's iets hoger uitvalt dan de Prognose 2020, omdat het omslagpunt naar krimp een paar jaar vooruit schuift. Ook de huishoudensontwikkeling ligt in deze periode in alle regio's hoger dan bij de vorige prognose. Op gemeentelijke schaal zijn er wel enkele gemeenten die qua bevolkings- en huishoudensgroei lager uitvallen.

In vergelijking met andere actuele prognoses voor Fryslân (Primos 2022 en CBS/Pearl 2022) komt de Friese bevolkingsprognose 2022 voor de periode 2022 tot en met 2030¹ veel hoger uit qua bevolkings- en huishoudensontwikkeling. De nieuwe prognose verwacht tot 2031 een toename van circa 8.000 inwoners terwijl Pearl en Primos slechts een toename verwachten van respectievelijk 700 en 1.300. Wel dient hierbij vermeld te worden dat zowel Pearl als Primos al midden 2022 zijn verschenen waardoor deze prognoses nog niet de impact van de Oekraïne-oorlog hebben kunnen voorspellen en ook de verhoogde instroom van asielmigranten wellicht nog niet meegerekend hebben.

Wat betreft de huishoudensgroei geldt hetzelfde beeld. De provinciale prognose verwacht tot 2031 een groei van ruim 15 duizend huishoudens, terwijl Pearl 2022 en Primos 2022 respectievelijk 9 en 12 duizend huishoudens extra verwachten.

¹ We brengen deze periode in beeld omdat deze samenhangt met de periode waarover de Woondeals zijn afgesloten.



Figuur 7: Uitkomsten diverse indicatoren provincie Fryslân 2022-2031 voor diverse prognoses (Bron: Provincie Fryslân, Planbureau voor de Leefomgeving/CBS, ABF Research)

* PrFr2020 betreft Friese Bevolkingsprognose 2020 (verschenen januari 2020), PrFr2022 betreft Friese Bevolkingsprognose 2022

Bijlage uitkomsten per gemeente en regio

In onderstaande tabellen worden de uitkomsten voor bevolking en huishoudens gepresenteerd per gemeente en per regio. **De uitkomsten op gemeentelijk niveau beschouwen we al indicatief.**

Tabel 1 Bevolkingsaantal op 1 januari

		2022	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Gemeente	Achtkarspelen	27.960	28.068	28.127	28.160	28.065	27.815	27.478
Gemeente	Ameland	3.757	3.682	3.551	3.452	3.342	3.194	3.042
Gemeente	Dantumadiel	18.962	19.084	18.883	18.632	18.277	17.838	17.305
Gemeente	De Fryske Marren	51.611	51.990	52.042	51.946	51.564	50.896	50.037
Gemeente	Harlingen	15.908	16.171	16.013	15.711	15.253	14.724	14.154
Gemeente	Heerenveen	51.132	51.805	52.457	53.048	53.425	53.515	53.463
Gemeente	Leeuwarden	125.534	127.780	129.648	131.260	132.303	132.753	132.808
Gemeente	Noardeast-Fryslân	45.600	45.904	45.975	45.924	45.661	45.155	44.446
Gemeente	Ooststellingwerf	25.685	25.801	25.771	25.642	25.311	24.844	24.290
Gemeente	Opsterland	29.793	29.893	29.990	30.008	29.790	29.354	28.787
Gemeente	Schiermonnikoog	936	934	945	971	1.004	1.017	1.036
Gemeente	Smallingerland	55.909	56.034	55.747	55.238	54.423	53.280	51.902
Gemeente	Súdwest-Fryslân	90.322	90.592	90.744	90.582	89.850	88.567	86.925
Gemeente	Terschelling	4.899	4.832	4.716	4.656	4.678	4.704	4.781
Gemeente	Tytsjerksteradiel	32.289	32.458	32.757	33.022	33.146	33.116	33.050
Gemeente	Vlieland	1.195	1.198	1.176	1.142	1.108	1.085	1.083
Gemeente	Waadhoeke	46.318	46.601	46.271	45.720	44.816	43.565	42.172
Gemeente	Weststellingwerf	26.284	26.624	26.943	27.209	27.314	27.279	27.105
Regio	Gem. Leeuwarden	125.534	127.780	129.648	131.260	132.303	132.753	132.808
Regio	Noordwest Fryslân	62.226	62.772	62.284	61.431	60.069	58.289	56.326
Regio	Noordoost Fryslân	124.811	125.514	125.742	125.738	125.149	123.924	122.279
Regio	Zuidwest Fryslân	141.933	142.582	142.786	142.528	141.414	139.463	136.962
Regio	Zuidoost Fryslân	188.803	190.157	190.908	191.145	190.263	188.272	185.547
Regio	Waddeneilanden	10.787	10.646	10.388	10.221	10.132	10.000	9.942
Provincie	Fryslân	654.094	659.451	661.756	662.323	659.330	652.701	643.864

Tabel 2 Bevolkingsontwikkeling naar periode

		2022-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040	2040-2045	2045-2050
Gemeente	Achtkarspelen	108	59	33	-95	-250	-337
Gemeente	Ameland	-75	-131	-99	-110	-148	-152
Gemeente	Dantumadiel	122	-201	-251	-355	-439	-533
Gemeente	De Fryske Marren	379	52	-96	-382	-668	-859
Gemeente	Harlingen	263	-158	-302	-458	-529	-570
Gemeente	Heerenveen	673	652	591	377	90	-52
Gemeente	Leeuwarden	2.246	1.868	1.612	1.043	450	55
Gemeente	Noardeast-Fryslân	304	71	-51	-263	-506	-709
Gemeente	Ooststellingwerf	116	-30	-129	-331	-467	-554
Gemeente	Opsterland	100	97	18	-218	-436	-567
Gemeente	Schiermonnikoog	-2	11	26	33	13	19
Gemeente	Smallingerland	125	-287	-509	-815	-1.143	-1.378
Gemeente	Súdwest-Fryslân	270	152	-162	-732	-1.283	-1.642
Gemeente	Terschelling	-67	-116	-60	22	26	77
Gemeente	Tytsjerksteradiel	169	299	265	124	-30	-66
Gemeente	Vlieland	3	-22	-34	-34	-23	-2
Gemeente	Waadhoeke	283	-330	-551	-904	-1.251	-1.393
Gemeente	Weststellingwerf	340	319	266	105	-35	-174
Regio	Gem. Leeuwarden	2.246	1.868	1.612	1.043	450	55
Regio	Noordwest Fryslân	546	-488	-853	-1.362	-1.780	-1.963
Regio	Noordoost Fryslân	703	228	-4	-589	-1.225	-1.645
Regio	Zuidwest Fryslân	649	204	-258	-1.114	-1.951	-2.501
Regio	Zuidoost Fryslân	1.354	751	237	-882	-1.991	-2.725
Regio	Waddeneilanden	-141	-258	-167	-89	-132	-58
Provincie	Fryslân	5.357	2.305	567	-2.993	-6.629	-8.837

Tabel 3 Huishoudensaantal op 1 januari

		2022	2025	2030	2035	2040	2045	2050
Gemeente	Achtkarspelen	11.936	12.100	12.444	12.611	12.681	12.613	12.551
Gemeente	Ameland	1.792	1.841	1.839	1.804	1.744	1.655	1.560
Gemeente	Dantumadiel	7.907	8.120	8.213	8.161	8.056	7.867	7.622
Gemeente	De Fryske Marren	22.324	22.845	23.443	23.645	23.520	23.194	22.863
Gemeente	Harlingen	7.624	7.927	8.027	7.933	7.794	7.586	7.340
Gemeente	Heerenveen	23.348	24.217	25.007	25.406	25.528	25.441	25.581
Gemeente	Leeuwarden	64.195	66.149	67.863	69.103	69.740	70.104	70.634
Gemeente	Noardeast-Fryslân	19.830	20.344	20.821	21.072	21.095	20.962	20.767
Gemeente	Ooststellingwerf	11.509	11.770	11.855	11.838	11.771	11.610	11.425
Gemeente	Opsterland	12.691	13.031	13.378	13.472	13.356	13.201	12.976
Gemeente	Schiermonnikoog	545	577	610	629	669	670	682
Gemeente	Smallingerland	25.015	25.405	25.662	25.585	25.271	24.717	24.187
Gemeente	Súdwest-Fryslân	40.673	41.498	42.424	42.651	42.312	41.804	41.312
Gemeente	Terschelling	2.608	2.702	2.734	2.759	2.819	2.849	2.892
Gemeente	Tytsjerksteradiel	13.819	14.154	14.543	14.762	14.931	14.998	15.031
Gemeente	Vlieland	692	724	725	699	666	644	648
Gemeente	Waadhoeke	20.647	21.071	21.408	21.399	21.125	20.753	20.307
Gemeente	Weststellingwerf	11.569	11.857	12.196	12.414	12.455	12.404	12.359
Regio	Gem. Leeuwarden	64.195	66.149	67.863	69.103	69.740	70.104	70.634
Regio	Noordwest Fryslân	28.271	28.998	29.435	29.332	28.919	28.339	27.647
Regio	Noordoost Fryslân	53.492	54.718	56.021	56.606	56.763	56.440	55.971
Regio	Zuidwest Fryslân	62.997	64.343	65.867	66.296	65.832	64.998	64.175
Regio	Zuidoost Fryslân	84.132	86.280	88.098	88.715	88.381	87.373	86.528
Regio	Waddeneilanden	5.637	5.844	5.908	5.891	5.898	5.818	5.782
Provincie	Fryslân	298.724	306.332	313.192	315.943	315.533	313.072	310.737

Tabel 4 Huishoudensontwikkeling naar periode

		2022-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040	2040-2045	2045-2050
Gemeente	Achtkarspelen	164	344	167	70	-68	-62
Gemeente	Ameland	49	0	-35	-60	-89	-95
Gemeente	Dantumadiel	213	93	-52	-105	-189	-245
Gemeente	De Fryske Marren	521	598	202	-125	-326	-331
Gemeente	Harlingen	303	100	-94	-139	-208	-246
Gemeente	Heerenveen	869	790	399	122	-87	140
Gemeente	Leeuwarden	1.954	1.714	1.240	637	364	530
Gemeente	Noardeast-Fryslân	514	477	251	23	-133	-195
Gemeente	Ooststellingwerf	261	85	-17	-67	-161	-185
Gemeente	Opsterland	340	347	94	-116	-155	-225
Gemeente	Schiermonnikoog	32	33	19	40	1	12
Gemeente	Smallingerland	390	257	-77	-314	-554	-530
Gemeente	Súdwest-Fryslân	825	926	227	-339	-508	-492
Gemeente	Terschelling	94	32	25	60	30	43
Gemeente	Tytsjerksteradiel	335	389	219	169	67	33
Gemeente	Vlieland	32	1	-26	-33	-22	4
Gemeente	Waadhoeke	424	337	-9	-274	-372	-446
Gemeente	Weststellingwerf	288	339	218	41	-51	-45
Regio	Gem. Leeuwarden	1.954	1.714	1.240	637	364	530
Regio	Noordwest Fryslân	727	437	-103	-413	-580	-692
Regio	Noordoost Fryslân	1.226	1.303	585	157	-323	-469
Regio	Zuidwest Fryslân	1.346	1.524	429	-464	-834	-823
Regio	Zuidoost Fryslân	2.148	1.818	617	-334	-1.008	-845
Regio	Waddeneilanden	207	64	-17	7	-80	-36
Provincie	Fryslân	7.608	6.860	2.751	-410	-2.461	-2.335

Tabel 5 Bevolking en huishoudens periode Woondeals

		Bevolking			Huishoudens		
		2022	2031	2022-2031	2022	2031	2022-2031
Gemeente	Achtkarspelen	27.960	28.138	178	11.936	12.498	562
Gemeente	Ameland	3.757	3.532	-225	1.792	1.836	44
Gemeente	Dantumadiel	18.962	18.839	-123	7.907	8.213	306
Gemeente	De Fryske Marren	51.611	52.044	433	22.324	23.501	1.177
Gemeente	Harlingen	15.908	15.968	60	7.624	8.023	399
Gemeente	Heerenveen	51.132	52.583	1.451	23.348	25.126	1.778
Gemeente	Leeuwarden	125.534	130.002	4.468	64.195	68.147	3.952
Gemeente	Noardeast-Fryslân	45.600	45.982	382	19.830	20.905	1.075
Gemeente	Ooststellingwerf	25.685	25.760	75	11.509	11.852	343
Gemeente	Opsterland	29.793	30.009	216	12.691	13.423	732
Gemeente	Schiermonnikoog	936	950	14	545	617	72
Gemeente	Smallingerland	55.909	55.668	-241	25.015	25.699	684
Gemeente	Súdwest-Fryslân	90.322	90.747	425	40.673	42.505	1.832
Gemeente	Terschelling	4.899	4.694	-205	2.608	2.729	121
Gemeente	Tytsjerksteradiel	32.289	32.813	524	13.819	14.604	785
Gemeente	Vlieland	1.195	1.171	-24	692	734	42
Gemeente	Waadhoeke	46.318	46.187	-131	20.647	21.423	776
Gemeente	Weststellingwerf	26.284	27.003	719	11.569	12.249	680
Regio	Gem. Leeuwarden	125.534	130.002	4.468	64.195	68.147	3.952
Regio	Noordwest Fryslân	62.226	62.155	-71	28.271	29.446	1.175
Regio	Noordoost Fryslân	124.811	125.772	961	53.492	56.220	2.728
Regio	Zuidwest Fryslân	141.933	142.791	858	62.997	66.006	3.009
Regio	Zuidoost Fryslân	188.803	191.023	2.220	84.132	88.349	4.217
Regio	Waddeneilanden	10.787	10.347	-440	5.637	5.916	279
Provincie	Fryslân	654.094	662.090	7.996	298.724	314.084	15.360

Figuur 6 Ontwikkeling vruchtbaarheidscijfer Fryslân en Nederland

