GEMEENTE HEERENVEEN

Crackstraat 2 8441 ES Heerenveen
Postbus 15000 8440 GA Heerenveen
Telefoon 14 0513
gemeente@heerenveen.nl
www.heerenveen.nl

Provincie Fryslân
Tweebaksmarkt 52
8911 KZ LEEUWARDEN

Kopie aan:

uw brief van:	ons kenmerk:	bijlage(n):	datum:
3 oktober 2024	Z.24.448849	-	3 oktober 2024

Onderwerp:

Herijking Regionale woondeal Zuidoost Fryslân

Geachte leden van Gedeputeerde Staten,

Via het ondertekenen van de regionale woondeals op 20 april 2023 hebben we als regio Zuidoost Fryslân aangegeven onze verantwoordelijkheid te pakken in de Friese woningbouwopgave. Dit doen we via de realisatie van 4.680 woningen in de periode 2022 tot en met 2030. In de regionale woondeal is afgesproken dat deze eind 2024 herijkt wordt. Hiertoe vindt periodiek bestuurlijk overleg plaats over de voortgang van de regionale woondeals. Wij sturen u deze brief om uw oproep voor de opname van de extra 1.500 woningbouwaantallen te bevestigen. Wij willen ons als regio inspannen om dit extra aantal te realiseren, en op te nemen in de herijking van de van regionale woondeal.

Herijking regionale woondeal

Deze verantwoordelijkheid binnen de woningbouwopgave pakken we ook in relatie tot de provinciale inzet om 3.000 woningen extra te realiseren. De verdeling van het aantal van 3.000 woningen over de woondealregio's is onderdeel van het herijkingsproces van de Friese woondeals.

In het bestuurlijk overleg – Regionale woondeal regio Zuidoost met de provincie van 20 juni 2024 heeft de gedeputeerde aangegeven dat hij op basis van de huidige resultaten voor de regio Zuidoost Fryslân een aandeel van 1.500 woningen van de 3.000 extra woningen ziet en heeft de regio gevraagd of zij dit haalbaar acht. Vanuit de regio is bestuurlijk aangegeven dat dit aantal vrijwel in lijn ligt met wat de gemeenten gezamenlijk hebben berekend. Via deze brief willen wij u aangeven dat wij als regio ons willen inspannen dit aantal in de herijking van de regionale woondeal mee te nemen.

De regio heeft zich gezamenlijk gebogen over de verdeling van deze 1.500 extra woningen over de regio. Daarbij is voor de plattelandsgemeenten sterk gekeken naar de eigen behoefte en voor de stedelijke gemeenten naar hun verstedelijkingsstrategie als F4 gemeente. Gezamenlijk is een verdeelsleutel opgesteld met betrekking tot het minimaal

aantal te bouwen woningen per gemeente in de periode 2022 tot en met 2030. Deze zal in de herijking van de woondeal worden meegenomen.

	Voorgestelde aantallen herijking woondeal	Extra t.o.v. woondeal 2023
Smallingerland	1.780 woningen	550
Heerenveen	2.310 woningen	590
Opsterland	670 woningen	140
Weststellingwerf	600 woningen	100
Ooststellingwerf	820 woningen	120
Totaal regionale opgave	6.180 woningen	1.500

Sleutelprojecten

In de getekende Regionale woondeal Zuidoost Fryslân zijn samen met de provincie en het Rijk zogenaamde sleutelprojecten benoemd. Deze liggen voor een deel buiten het Bestaand stedelijk gebied. De regio Zuidoost Fryslân wil zich inspannen om het benodigde aantal woningen te realiseren, Wij vragen van de provincie om zich in te spannen deze sleutelprojecten onder te brengen onder Bestaand stedelijk gebied in de herziening van de POVI. Om de beoogde extra woningen te realiseren wil de regio een aantal sleutelprojecten aanvullend opvoeren in de herijking van de woondeal.

Rijksbeleid

In het Regeerprogramma geeft het kabinet aan 100.000 woningen per jaar erbij te bouwen. Het kabinet geeft aan dat twee derde van de te bouwen woningen betaalbaar moet zijn voor huishoudens met een laag of middeninkomen. Tenminste 30% van de woningbouw moet sociale huur zijn. Deze minimale eis van 30% sociaal is een gemiddelde en geldt niet op projectniveau. Er blijft ruimte voor regionale differentiatie. Bijvoorbeeld als de vraag naar sociale huurwoningen lager is door krimp of omdat de lokale sociale woningvoorraad voldoende robuust is. Uitgangspunt is een goede balans in de regionale en provinciale woningvoorraad, zodat zowel middeninkomens als lage inkomens in de hele regio kans op een passende en betaalbare woning hebben.

Het kabinet blijft inzetten op de bouw van 290.000 geschikte woningen voor ouderen tot en met 2030 met voldoende geclusterde en zorggeschikte woningen. Dit komt globaal neer op 30% van de nieuwbouw. In de huidige woondeal is opgenomen dat 30% sociale huur moet zijn en 40% betaalbaar. Uitgangspunt voor de regio is dat de normen (inclusief een betaalbaarheidsgrens van € 390.000 v.o.n.) die het kabinet en het wetsvoorstel wet versterking regie op de volkshuisvesting hanteert verwerkt worden in de herijking van de woondeal. Samen met de provincie bepalen we graag wat het nieuwe regeerprogramma betekent voor de herijking van onze regionale woondeal.

Het ministerie van BZK heeft begin dit jaar aangegeven dat zij ervan uitgaat dat provincies in hun planprogrammering gaan sturen op 130% plancapaciteit. Dit omdat er altijd woningbouwplannen zijn die geen doorgang vinden of vertraging oplopen. In het Regeerprogramma hebben de provincies de opdracht gekregen om samen met gemeenten voldoende woningbouw- en verstedelijkingslocaties aan te wijzen, inclusief een buffer van extra locaties om uitval of vertraging op te vangen. Hierbij gaat het om zowel binnen- als buitenstedelijke locaties en een wijk of straatje erbij. Uitgangspunt voor de regio is dat dit sturen op 130% plancapaciteit meegenomen wordt in de herijking van de woondeal.

Netcongestie

De haalbaarheid van het realiseren van de afgesproken aantallen nieuwbouwwoningen binnen de regionale woondeal staat onder druk door de beperkte beschikbaarheid van netcapaciteit. Het huidige elektriciteitsnetwerk is niet voldoende om te voldoen aan de toenemende vraag, zowel voor de energievoorziening van nieuwe wijken als voor het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Een belangrijke oorzaak van deze situatie is de vertraging van het Nulelie-programma. Wij willen hierbij aandringen op zo snel mogelijk inzicht in de beschikbaarheid van energie en het prioriteren van onze woningbouwopgave binnen de energietransitie. Zonder tijdige en adequate aanpassingen aan de infrastructuur kunnen de woningbouwprojecten die onderdeel zijn van deze woondeal verder vertraging oplopen of zelfs stil komen te liggen.

Sociale woningbouw

We constateren dat de vennootschapsbelasting (VPB) fors oploopt. Deze belasting geldt naast BV's en NV's ook voor woningcorporaties. Feitelijk is er nog steeds sprake van een substantiële onttrekking van 'huurdersgeld' door het Rijk. Qua bedrag benadert de VPB de hoogte van de verhuurdersheffing en heeft de opheffing van deze verhuurdersheffing daardoor minder of geen effect. Niet alleen het verhogen van het aantal woningen van 1.500 in onze regio (waarvan dus minimaal 450 extra sociale huurwoningen), maar ook het structureel minimaal 30% van alle nieuwbouw na 2030 als sociale huurwoning te moeten bouwen, levert onze corporaties een flinke lastenverzwaring op. Wij willen dit probleem benoemen in de herijking van de woondeal en er richting het Rijk op aandringen om de VPB af te schaffen zodat corporaties deze middelen vol kunnen inzetten voor volkshuisvesting (nieuwbouw van sociale huurwoningen) en dus voor hun bewoners. Van de provincie verwachten wij niet alleen ondersteuning hiervan richting herijking van de woondeal, maar ook een gezamenlijke lobby in IPO en VNG verband.

Flexpoolmiddelen

De extra opgave vraagt ook om extra gemeentelijke capaciteit. Een bijdrage uit de flexpoolmiddelen voor gemeenten om extra capaciteit te kunnen inhuren om te versnellen en de (extra) projecten voor 2031 uit te voeren. We vragen een soepelere regeling voor de inzet van de flexpoolmiddelen, dan wel een bijdrage aan elke gemeente voor deze extra capaciteit, maar ook voor benodigde onderzoeken.

Provinciale woningbouwafspraken

We constateren dat de vastgestelde regionale woondeal het eerdere proces van de regionale woningbouwafspraken vervangt, hoewel dit niet specifiek in de woondeals is opgenomen. In de herijking zien we graag een bevestiging dat dit inderdaad zo is. Daarnaast wil de regio zich inzetten om samen met de provincie te komen tot een Fries Woonplan met een looptijd tot 2035.

Hoogachtend,

Mede namens de colleges van B en W van de gemeenten Smallingerland, Opsterland, Ooststellingwerf en Weststellingwerf.

Burgemeester en wethouders van Heerenveen.

De gemeentesecretaris,	De burgemeester,
J. van Leeuwestijn	M.A. Fokkens-Kelder