

Regionale woondeal 2022-2030

Regio Zuidoost Fryslân

GEMEENTE HEERENVEEN

gemeente Opsterland

gemeente ooststellingwerf

Drachten Smallingerland

gemeente Weststellingwerf

provinsje fryslân
provincie fryslân

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Inhoud regionale woondeal

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

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’

Vooraf

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

De regio Zuidoost Fryslân, met meer dan 187.000 inwoners, kenmerkt zich door een grote verscheidenheid aan woonmilieus; stedelijke kernen Drachten en Heerenveen, drie regionale centra (Wolvega, Oosterwolde en Gorredijk) en meer dan honderd kleine(re) dorpen en mogelijkheden om te wonen in het landelijk gebied. Het is daarmee een aantrekkelijk gebied waar het goed wonen, werken en recreëren is.

De gemeenten werken in regioverband samen, gericht op het versterken van de economie en de aantrekkingskracht voor huishoudens binnen de regio en daar-buiten. 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 woning-corporaties, 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) plancapaciteit in de verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening van de benodigde omgevingsvergunningen.
- **Het provinciebestuur** is verantwoordelijk voor de (gebiedsgerichte) coördinatie en de (ruimtelijke) doorvertaling van de woningbouwopgave op provinciaal niveau. Het provinciebestuur draagt er zorg voor dat de Provinciale Omgevingsvisie, de omgevingsverordening en provinciale programma's en beleidskaders de woningbouwopgave mogelijk maken en, waar nodig, faciliteren. De provincie is actief in gesprek met gemeenten, en stuurt actief op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering (met name voldoende betaalbare woningen).

- **De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening** is verantwoordelijk voor de realisatie van de nationale opgave en stelselverantwoordelijk voor de versterking van het wettelijk instrumentarium voor de medeoverheden om de woningbouwopgave te realiseren en voor ondersteuning van de uitvoering via inzet van (financiële) middelen. De minister stuurt actief op de realisatie van de nationale opgave door intensief en periodiek overleg met provincie en 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 plancapaciteit voor de realisatie van de met de provincie en Rijk afgesproken woningbouwopgave in de regio. Gemeenten zetten zich ervoor in er voor dat 'zachte' woningbouwplannen tijdig worden omgezet in 'harde' plannen met daarbij specifieke aandacht voor het opharden van de plannen tot en met 2024. We prioriteren hierbij de plannen die het meest kansrijk zijn. We bespreken met de betrokken partijen wat er nodig is om de plannen ook daadwerkelijk door te laten gaan.

1.4
Gemeenten en provincie inventariseren gezamenlijk welke inzet nodig is om dit proces te versnellen en eventuele knelpunten weg te nemen. Indien nodig faciliteren provincie en het Rijk door inzet van menskracht en/of financiële middelen.

1.5
De minister voor VRO ondersteunt in het opstellen, uitvoeren en actualiseren van de regionale woondeal middels een specifieke uitkering. Dit bedrag kan onder meer gebruikt worden voor de inhuur van capaciteit om de gemeenten en provincies te ondersteunen bij het opstellen en uitvoeren van de woondeals. Deze specifieke uitkering wordt uitgekeerd via de provincies. De provincie is verantwoordelijk voor de verdeling van dit geld over de verschillende woondealregio's.

1.6
De minister voor VRO zet zich in voor een verdeling van deze specifieke uitkering die aansluit bij de werkelijk benodigde inzet van deze middelen bij de gemeenten[1].

[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 woondealtafel met elkaar het continue gesprek voeren om gesignaleerde knelpunten ten behoeve van de realisatie aan te pakken.

2.2

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

2.3

Door partijen wordt samen met de provincies Groningen, Drenthe en Flevoland gewerkt aan een MIRT onderzoek naar verbetering van het bestaande spoor en de realisatie van de Lelylijn. Significante demografische effecten bij de nieuwe knooppunten en de regio worden pas na 2030 verwacht. Onderdeel van het onderzoek dat nu wordt uitgevoerd is het in kaart brengen van de mogelijke toename van de vraag naar woningen bij de knooppunten in de regio en het opstellen van een verstedelijkingstrategie. Als de uitkomsten daar aanleiding voor geven worden ze verwerkt in de herijking van deze woondeal.

2.4

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

2.4.1 Heerenveen heeft in potentie een majeure uitleglocatie (Heerenveen-West) in het NOVEX gebied Lelylijn liggen. In de periode tot en met 2030 is Heerenveen voornemens om woningbouwrealisatie te verkennen en eventueel te starten op deze locatie. Wanneer de komst van de Lelylijn leidt tot een extra woningbouwopgave voor Heerenveen, wordt deze bij voorkeur aanvullend op de huidige woningbouwopgave op deze locatie gefaciliteerd.

Ondersteuning

Woningbouwimpuls

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

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

2.5

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

2.6
In de vierde tranche woningbouwimpuls hebben de gemeenten in de regio Zuidoost Fryslân geen middelen ontvangen.

2.7
In 2023 is door de minister voor VRO de vijfde tranche van de woningbouwimpuls opengesteld. De gemeente Smallingerland heeft een aanvraag ingediend voor het project Ontwikkelstrategie (600-700 woningen).

2.8
De gemeenten in Fryslân kunnen niet zelfstandig voldoen aan de eis van minimaal 200 of 500 woningen voor een aanvraag voor hun projecten in de kleinere kernen. Daarom spannen de gemeenten zich in om voor de kleinere projecten met een gezamenlijke aanvraag te komen.

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

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

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

2.8.4 De Minister voor VRO verkent daarnaast hoe de beschikbare middelen vanuit de Woningbouw-impuls 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 betrekt 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 volks-huisvesting 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 flex-woningen 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 woningbouw-opgave, afspraken over de bijdrage van tijdelijke woningen aan de woningbouwopgave in Fryslân.

Regio specifieke afspraken

Niet van toepassing

4. Betaalbaarheid

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

4.1

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

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

4.2

4.2 De provincie en gemeenten onderzoeken wat in Fryslân betaalbaar is voor de inwoners en de beoogde doelgroepen. Corporaties, huurders-organisaties 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 Wadden-eilanden. Dit onderzoek wordt zo spoedig mogelijk uitgevoerd. De uitkomsten van dit onderzoek worden gebruikt in de provinciale monitoring en het toekomstig (woon)beleid van de provincie en de gemeenten. Waar nodig herijken we de afspraken over betaalbaarheid in deze woondeal.

4.3

Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om aan te sluiten bij die grote behoefte streven we ernaar dat twee derde van de nieuwe woningen betaalbaar zijn: op landelijk, provinciaal en regionaal niveau. In provincie Fryslân wordt gestreefd naar de realisatie van 11.200 betaalbare huur- en koopwoningen tot en met 2030. De gemeenten in de regio Zuidoost Fryslân zetten zich tot en met 2030 in voor de realisatie van 3.300 betaalbare huur- en koopwoningen. Hiermee wordt 70% van de opgave in de regio gerealiseerd in het betaalbare segment

4.4

Uit onderzoek en monitoring[2] 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 woon-beleid en woonprogramma's en worden doorvertaald naar de lokale prestatieafspraken met woning-corporaties 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 (planbureaufryslan.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 nieuwbouwopgave 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 nieuwbouwwoningen kunnen realiseren. Hierbij wordt rekening gehouden met de opgaven rond betaalbaarheid, verduurzaming en renovatie bestaande voorraad.

4.8
Het Rijk onderzoekt of aanpassing van de huidige instrumenten (financieel en juridisch) gewenst is ten einde de effectiviteit van grondbeleid te vergroten. Daarbij is aandachtspunt hoe het grondbeleid kan bijdragen aan versnelling van de woningbouw, aan voldoende sociale huur en betaalbare koop en aan het terugdringen van publieke tekorten bij gebiedsontwikkeling. De gemeenten zetten zich in en worden in staat gesteld om het bestaande instrumentarium ter voorkoming van vertraging van woningbouwplannen optimaal in te zetten.
Een overzicht van de instrumenten is te vinden in de Handreiking Vertraging Voorkomen met Grondbeleid.

4.9
Om provincies, gemeenten en corporaties te ondersteunen bij het realiseren van versnelling van de nieuwbouw van sociale woningen, kunnen de expertteams, de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties en de Taskforce versnellen tijdelijke huisvesting worden ingezet. Het rijk zorgt er voor dat de expertteams laagdrempelig toegankelijk zijn voor de provincies, gemeenten en corporaties.

Regio specifieke afspraken
Niet van toepassing.

5. Agenda voor 2023 en verder

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

Wonen en zorg

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

5.1

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

5.2

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

Woningbouw voor ouderen

Door de vergrijzing is er een toenemende behoefte aan woningen voor ouderen. Volgens het beleids-programma 'Wonen en zorg voor ouderen' gaat het om een behoefte aan 250.000 woningen. Het betreft 170.000 nultredenwoningen[3] en 80.000 geclusterde woonvormen[4] 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 rollatortoe- 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 vakantie-parken, hieronder bevinden zich een grote variëteit, zoals campings, stacaravanparken en bungalow-parken. 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 duurzaamheids-prestaties in gebruik (energie) als duurzaamheids-prestaties 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, land-bouw, 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 richting-gevend kader zoveel mogelijk toegepast, waarbij de locatiekeuze wordt geëvalueerd en lokale afwegingen en keuzes worden gemaakt voor inrichting van de locatie en de bouwwijze voor nieuwe bebouwing.

5.14
Knelpunten als gevolg van de uitwerking van het startpakket NOVEX, worden geagendeerd op de regionale woondealtafels en versnellingstafels. Desgewenst kunnen knelpunten aan de orde worden gesteld bij de landelijke versnellingstafel.

Regio specifieke afspraken
Niet van toepassing



6. Samenwerking en sturing

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

A. Monitoring
B. Overlegstructuur en bewaking voortgang

A. Monitoring

6.1
De gemeenten en de provincie spreken af tweemaal per jaar gezamenlijk de woningbouwproductie te monitoren conform de landelijke harmonisatie-afspraken 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 bron-houder 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 stokt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stokt, stellen de partijen gezamenlijk vast wat de achterliggende oorzaken daarvan zjin (fact finding). Op basis daar-van 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 afstemmings-overleg 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 woningbouw-plannen.

6.7
Om gezamenlijk zicht te houden op de voortgang van de uitvoering van de regionale woondeal vindt er regulier ambtelijk overleg plaats tussen account-houders van het Ministerie van BZK, de gemeenten en de provincie. Partijen maken afspraken over de frequentie van dit overleg en op welke wijze partijen hierbij worden vertegenwoordigd.

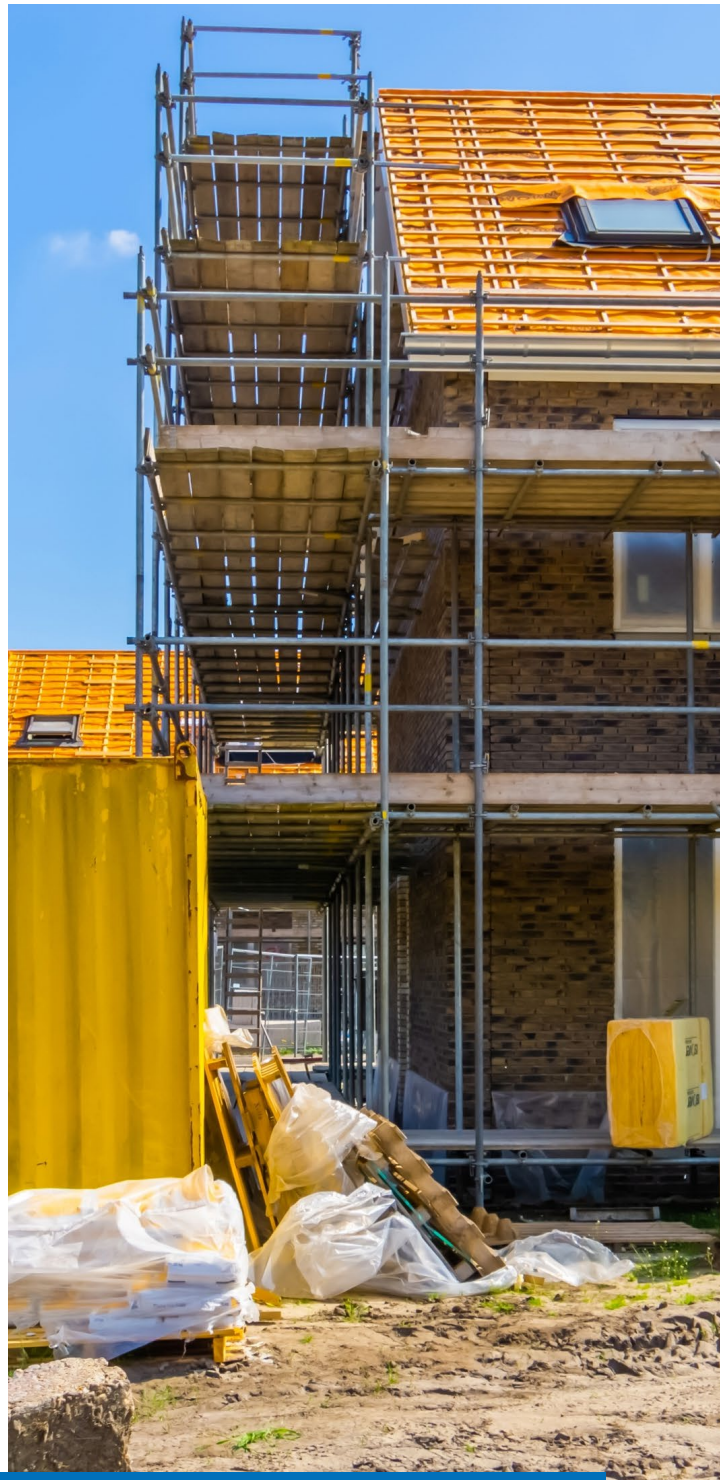
6.8
Een overleg tussen de directeur Woningbouw en directeuren en/of opgavemanagers van provincie vindt vier keer per jaar plaats. Afgevaardigden uit de woondealregio's kunnen aansluiten aan bij dit provinciale overleg.

6.9
Er vindt twee keer per jaar een bestuurlijk overleg plaats tussen de minister voor VRO en een afvaardiging van het college van GS. Bestuurlijke afgevaardigden vanuit de woondealregio's kunnen hierbij aansluiten.

6.10
De afspraken in de regionale woondeals worden jaarlijks geëvalueerd en waar nodig herijkt. De looptijd van deze woondeal is tot en met eind 2030 of totdat deze afspraken zijn herijkt.

6.11
Als zich tussentijds omstandigheden voordoen, die wezenlijke gevolgen hebben voor de uitvoering van deze regionale woondeal, treden de betrokken partijen met elkaar in overleg over de vraag of deze omstandigheden nopen tot tussentijdse wijziging van de regionale woondeal.

6.12
Wijzigingen van deze regionale woondeal worden slechts van kracht als deze schriftelijk zijn vastgelegd door partijen.



7. Randvoorwaarden en ondersteuning

Realisatie van de woningbouwopgave is complex, met invloed en afhankelijkheid van veel direct en indirect betrokken (markt)partijen en externe factoren waaronder prijsontwikkelingen, de beschikbaarheid van locaties en bouwmaterialen en bouwpersoneel, energie en tijdige beschikbaarheid van energie-infrastructuur, voldoende (ambtelijke) capaciteit, investeringscapaciteit van woning-corporaties, medewerking van zittende huurders in geval sloop/nieuwbouw door woningcorporaties, milieuvraagstukken, bodemdalingen, water-problematiek, 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 stelsel-verantwoordelijke 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 weg-genomen.

g) Onzekerheid omtrent aanpak stikstof-problematiek 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 Woning-corporaties.

Voor de locaties opgenomen in deze woondeal worden de belangrijkste kritische succesfactoren en hun effecten geïdentificeerd. Daarnaast wordt een analyse gemaakt van de kritische succesfactoren voor de kleinere projecten in de plattelandskernen. Een schematisch overzicht hiervan is weergegeven in bijlage 3. Deze bijlage met de daarin genoemde kritische succesfactoren[5] 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 gespreken; 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-chek - 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 woningbouw-afspraken 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 huurders-organisaties 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 Woning-corporaties 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, huurders-organisaties, 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 volks-huisvestelijke 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:

Smallingerland:
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 geïnventariseerde plancapaciteit	Realiseerbaar bruto nieuwbouw	Realiseerbare netto toevoeging	Aantal woningen in harde[6] plancapaciteit	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		√	√	√	√	
Terwispel Kolderveen	Opsterland	26		√	√	√	√	
Langezwaag Noord	Opsterland	16		√	√	√	√	
Oosterwolde Venekoten Noord fase 1	Ooststellingwerf	70		√	√	√	√	
Oosterwolde Langekamp	Ooststellingwerf	70-110		√	√	√	√	
Haulerwijk Leeksterweg	Ooststellingwerf	54		√	√	√	√	
Lindewijk – Fase 1	Weststellingwerf	120		√	√	√	√	
Lindewijk – Fase 2	Weststellingwerf	300		√	√	√	√	
Spoorlaan 1, Wolvega	Weststellingwerf	35		√	√	√	√	
Pieterslaan 85a, Wolvega	Weststellingwerf	18		√		√	√	

Dit zijn de sleutelprojecten en kritische succesfactoren zoals bekend zijn voor de inventarisatie van deze woondeal. Deze opsomming is niet limitatief en wordt jaarlijks herzien.

[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 prestatie-afspraken 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 ontmoetings-ruimtes, 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 rollatortoe- 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/ 'vrouwen-opvang', 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, status-houders, ouderen, arbeidsmigranten, studenten, woonwagenbewoners en ouderen. De definitie en wijze van monitoring van deze groepen zal in de Omgevings-regeling 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 Fryslán 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. Fryslán 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 Fryslán 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 nultreden woningen en geclusterde woningen.

5 Doorvertaling van de afspraken in de regionale woondeals

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

6 Kritische succesfactoren en ondersteuning

6.1 Realisatie van de woningbouwopgave is complex, met invloed en afhankelijkheid van veel direct en indirect betrokken (markt)partijen en externe factoren waaronder prijsontwikkelingen, de beschikbaarheid van locaties en bouwmaterialen en bouwpersoneel, energie en tijdige beschikbaarheid van energie-infrastructuur, voldoende (ambtelijke) capaciteit, investeringscapaciteit van woningcorporaties, milieuvraagstukken, economische ontwikkelingen, de aanpak van stikstofproblemen, de invoering van de Omgevingswet, ontwikkeling van de rente, voldoende vraag uit de markt en het gebruik van de schaarse ruimte voor andere maatschappelijke doelen.
6.2 Het college van GS constateert dat het realiseren van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave zoals beschreven in paragraaf 1.1 alleen mogelijk is wanneer de Rijksoverheid tegemoet komt aan de randvoorwaarden. De randvoorwaarden staan nader beschreven in de brieven van het college van GS van 31 mei 2022 (Indicatieve bod) en van 13 september 2022 (Rapportage reality check). Over de volgende randvoorwaarden wil het college van GS afspraken maken in de regionale woondeals:

1. De Friese Aanpak: gemeenten zijn de lokale regisseurs op het gebied van woningbouw en gelijkwaardig partners in het proces van het maken van regionale woondeals. We hanteren hierbij de uitgangspunten van De Friese aanpak.

2. Financiële ondersteuning bij onrendabele woningbouwprojecten – ook bij kleinschalige projecten die passen bij aard en schaal van Fryslân en de dynamiek van projecten op het platteland

3. Perspectief op middelen voor de aanpak van de bestaande woningvoorraad – zowel verduurzaming als herstructurering, waar er ook kansen voor projecten in plattelandsgemeenten en kleinere gemeenten

4. Voldoende financiële middelen voor gemeenten en provincie om capaciteit en expertise op regionaal en lokaal niveau te organiseren

5. Oplossen knelpunt energiecongestie: gerealiseerde woningen moeten wel tijdig kunnen worden aangesloten op het elektriciteitsnetwerk.

6. Onzekerheid omtrent invoering Omgevingswet moet worden weggenomen.

7. Onzekerheid omtrent aanpak stikstofproblematiek moet worden weggenomen

8. Andere ruimtelijke pakketten moeten voldoende ruimte bieden voor woningbouw

9. Voldoende aandacht voor de specifieke situatie op de Waddeneilanden en het hanteren van de Waddentoets

10. Voldoende financiële ruimte voor de Friese woningcorporaties

7 Samenwerking en sturing: governance

7.1 Een intensievere samenwerking, actieve sturing en monitoring van de uitvoering is noodzakelijk voor de realisatie van de voorliggende bestuurlijke afspraken. Het college van GS en de minister voor VRO maken daarom – naast de afspraken over de woningbouwopgave - ook afspraken over een gezamenlijk overleg, over het gezamenlijk volgen van de voortgang via monitoring en rapportage. Ook maken we afspraken over hoe we belemmeringen oplossen en besluiten nemen als de voortgang stokt.

7.2 Eén overheid: Gemeenten, provincies, waterschappen en Rijk zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de versterking van de regie op de woningbouw en het realiseren van de woningbouwopgave. Alle overheidslagen dragen bij aan de woningbouwopgave vanuit hun specifieke rol in aansluiting op het huis van Thorbecke, en wet- en regelgeving zoals de Woningwet, de Huisvestingswet, de Wet Ruimtelijke Ordening en de Omgevingswet. In aansluiting daarop herbevestigen we het volgende:

- Het **College van B&W** is als eerste bestuursorgaan verantwoordelijk voor de zorg voor de fysieke leefomgeving. In aansluiting daarop zetten de gemeenten zich in voor voldoende bouwlocaties in ruimtelijke plannen voor de realisatie van de woningbouwafspraken uit de regionale woondeals. Met inzet van de wettelijke instrumenten zorgen gemeenten voor de benodigde (harde) plancapaciteit in de verschillende prijssegmenten (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en voor verlening van omgevingsvergunningen.
- Het **Dagelijks Bestuur van het waterschap** is verantwoordelijk voor een doelmatig waterbeheer. In het Omgevingsplan houdt de gemeenteraad rekening met het waterbelang met het oog op behoud van waterkwaliteit en het voorkomen van wateroverlast, droogte en overstromingen om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locatie, onder meer woningbouwlocaties. Daarbij geldt onder meer het uitgangspunt van ‘’water en bodem sturend’’. De concrete uitwerking daarvan vindt plaats in het programma water en bodem sturend.
- De Provinciale Omgevingsvisie, omgevingsverordening en programma[6] 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 stokt. Wanneer (gezamenlijk) wordt geconstateerd dat de voortgang stokt, 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

GEMEENTE HEERENVEEN

gemeente Opsterland

gemeente ooststellingwerf

Drachten Smallingerland

gemeente Weststellingwerf

provinsje fryslân
provincie fryslân

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties