

Aan de gemeenteraad

Onderwerp	Uitvoeringsprogramma 'Betaalbaar wonen'
Uw kenmerk	-
Ons kenmerk	2025-113286
Dienst	Fysiek domein
Sector	GES
Contact	14 058, Klasien Visser, Remco Deelstra, Hans Vierstra
Bijlagen	1
Datum	20 Mei 2025

Geachte leden van de gemeenteraad,

Met deze brief informeren we u over het Uitvoeringsprogramma 'Betaalbaar wonen' dat het college onlangs heeft vastgesteld. Het Uitvoeringsprogramma treft u aan als bijlage.

Het Uitvoeringsprogramma 'Betaalbaar wonen' is een uitwerking van de ambities van het rijk en provincie (Regionale Woondeal 2022), de ambities in het 'beleidsprogramma Wonen in de Stad' en beantwoordt het verzoek in de motie 'meer sturing op 30% sociale huur in nieuwbouwprogramma' die op 13 november 2023 is aangenomen.

Op termijn wordt het Uitvoeringsprogramma opgenomen in het wettelijk verplichte volkshuisvestingsprogramma, samen met de volkshuisvestingsvisie en de drie beleidsprogramma's.

Waarom een Uitvoeringsprogramma 'Betaalbaar wonen'?

We hebben in de gemeente Leeuwarden een forse woningbouwopgave: We koersen op 10.000 tot 15.000 extra woningen tot en met 2040. Van die woningen vinden we het belangrijk dat ze voor verschillende leeftijden en inkomensgroepen aantrekkelijk zijn. Ook voor diegenen met een bescheiden inkomen.

Dat is niet vanzelfsprekend: de beschikbaarheid van betaalbare woningen¹ staat al een aantal jaren flink onder druk. Dat geldt niet alleen in de gemeente Leeuwarden, maar in heel het land. Het rijk eist dan ook van gemeentes dat minimaal twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar is, waarvan 30% sociale huur.

¹ Onder *betaalbaar* verstaan we: Sociale huurwoningen (tot de socialehuurgrens € 900,07, t/m 143 punten), middenhuurwoningen (vanaf de socialehuurgrens tot vrijesectorgrens tot € 1.184,82, vanaf 143 t/m 186 punten) en betaalbare koop (tot 355.000 euro v.o.n.)

Dit vraagt om meer regie op de woningbouwopgave. Met het Uitvoeringsprogramma 'Betaalbaar wonen' geven we aan hoe we dat de komende jaar voor elkaar willen krijgen.

Wat staat er in het Uitvoeringsprogramma 'Betaalbaar wonen' ?

In Uitvoeringsprogramma beschrijven we welke ingrepen we doen om de komende jaren voor voldoende betaalbare woningen te zorgen. En dat die woningen op de passende plekken in de stad en dorpen landen. Dat doen we aan de hand van vier opgaves (A, B, C en D):

Opgave A. Vraagdruk in de sociale huur (op korte termijn) tegengaan

Opgave B. Een betere spreiding van het betaalbare woningaanbod

Opgave C. Betaalbare nieuwbouw volgens afspraken Regionale Woondeal

Opgave D. Dalende trend van het aandeel sociale huur (op lange termijn) omkeren

Per opgave benoemen we welke (12) ingrepen nodig zijn. We focussen ons hierbij op ingrepen op korte termijn (2030) en middellange termijn (2040).

Proces totstandkoming

Het Uitvoeringsprogramma start met een situatieschets van de huidige stand van zaken: Hoeveel betaalbare woningen telt Leeuwarden nu en straks, met oog op alle woningbouwplannen tot en met 2030? Verder is een inschatting gemaakt hoeveel plannen voor betaalbare woningen we tot en met 2040 nog nodig hebben. Op basis van de situatieschets zijn er (4) opgaven geformuleerd.

Bij het opstellen van het uitvoeringsprogramma zijn de drie in Leeuwarden actieve corporaties - Elkien, WoonFriesland en Woonzorg Nederland - nauw betrokken. Er is geen apart participatietraject voor dit uitvoeringsprogramma gedaan; uitgebreide en brede participatie heeft eerder plaatsgevonden bij de onderliggende beleidsdocumenten 'Wonen in de stad', 'Wonen in de dorpen' en de 'Volkshuisvestingsvisie'.

Beoogd effect

De belangrijkste effecten die we met het Uitvoeringsprogramma 'Betaalbaar wonen' willen bereiken, zijn:

- Vraagdruk tegengaan door sociale woningbouwopgaves te versnellen. Onder andere door medewerking te verlenen voor plannen van corporaties om op eigen terrein te verdichten, door de inzet van 'wooncoaches' om de doorstroom van ouderen te verbeteren, het mogelijk maken dat er meer huishoudens in bestaande woningen kunnen wonen en de inzet van flexwoningen voor spoedzoekers.
- Betere spreiding van betaalbare woningen, zowel in de stad als de dorpen. Per wijk geven we via vuistregels aan welke mix van woningen er bij een woningbouwopgave gewenst is.
- Met de inzet van een 'aanjaagteam betaalbare nieuwbouw' zorgen dat de plannen tot en met 2030 die nog niet vergund zijn, zo snel mogelijk definitief worden gemaakt. Ook gaat dit team werk maken van

stimuleringsregelingen, zoals de Realisatiestimulans en het inbedden van een Vereveningsfonds².

- De dalende trend van het aandeel sociale huur (op lange termijn) omkeren. In de nieuwbouw wordt ruim 30% sociale huur toegevoegd, maar inclusief alle sloopplannen komen we netto uit op een relatief bescheiden 23%. Dat betekent dat het totale aandeel sociale huur op termijn daalt, terwijl het rijk gemeentes met minder dan 30% sociale huur - zoals gemeente Leeuwarden - juist vraagt meer sociale huur toe te voegen.

Om de trend te keren, doorlopen we samen met de corporaties een stappenplan. Hierin onderzoeken we hoe we de (nu te beperkte) investeringscapaciteit voor de sociale woningbouwopgave in de gemeente kunnen vergroten: van projectsteun aanvragen tot en met als gemeente zelf meehelpen te ontwikkelen.

Of bovenstaande effecten daadwerkelijk plaatsvinden, hangt voor een deel af van externe (f)actoren. Denk aan landelijke financiële ondersteuning of regelruimte voor corporaties en vertragingen in de woningbouw door bijvoorbeeld beperkte netcongestie en economische schommelingen. Ook hebben de recente plannen voor huurbevriezing in 2025 en 2026 invloed. Al zijn de financiële gevolgen en eventuele compensaties op dit moment nog niet duidelijk. Zie de risicoparagraaf voor een uitgebreide toelichting en voorgestelde beheersmaatregelen.

Financiële gevolgen

Het uitvoeringsprogramma vraagt geen aanvullend krediet; inzet op ingrepen worden binnen bestaande middelen en capaciteit geborgd. Uitzondering hierop vormt het vereveningsfonds. De uitwerking hiervan volgt in de Nota Grondbeleid in het vierde kwartaal van 2025.

Tot slot

Met dit Uitvoeringsprogramma versterkt de gemeente Leeuwarden haar inspanningen om betaalbaar wonen mogelijk te maken en de woningmarkt beter af te stemmen op de groeiende vraag.

We hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en we beschouwen de motie van d.d. 13 november 2023 hiermee als afgedaan.

Hoogachtend,

Burgemeester.

Secretaris.

**Dit document is rechtsgeldig digitaal ondertekend.*

² Het vereveningsfonds wordt in de Nota Grondbeleid (Q4 2025) verder uitgewerkt.