provinsje fryslân
provincie fryslân

postbus 20120
8900 hm leeuwarden
tweebaksmarkt 52
(058) 292 59 25

www.fryslan.frl
provincie@fryslan.frl
www.twitter.com/provfryslan

provinsje fryslân

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

Leeuwarden, 11 mei 2020
Verzonden, 13 MEI 2020

Ons kenmerk	:	01734328
Afd./Opgave	:	Omgevingszaken
Behandeld door	:	E.G. Buurstra / (058) 292 56 53 of e.g.buurstra@fryslan.frl
Uw kenmerk	:	
Bijlage(n)	:	
Onderwerp	:	Woningbouwafspraak regio Noordoost Friesland experiment tot en met 2025

Geachte colleges,

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

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

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

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

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

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

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

Wij ontvangen graag een regionaal dan wel gemeentelijk flexibel programma met:
1. een prioriteringsoverzicht te realiseren projecten hard en zacht in aantallen;
2. een onderscheid in binnen- en buitenstedelijk (conform definitie VRF 2014);
3. een deprogrammeringsoverzicht harde plancapaciteit in aantallen;
4. een herprogrammeringsoverzicht harde plancapaciteit in aantallen en type;
5. de herstructureringsprojecten;
6. de sloopprojecten;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tenslotte
Met dit experiment sluiten we aan bij uw wens om vanuit het vertrouwen in de regio invulling te geven aan de woningbouwontwikkeling in Noordoost-Fryslân waarbij u de verantwoordelijkheid neemt voor het realiseren van balans op de woningmarkt door te sturen op kwaliteit en aantallen.
Wij zien de samenwerking met vertrouwen tegemoet en kijken uit naar de momenten van evaluatie om de resultaten met elkaar te beschouwen.

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

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Fryslân,

drs. A.A.M. Brok, voorzitter

R.E. Bouius - Riemersma, MBA MCM, secretaris

voor deze, de loco-provinciesecretaris

provinsje fryslân

Bijlage bij brief voorstel woningbouwafspraak Noordoost Fryslân

Afspraken bestuurlijk overleg 28 januari 2020
Gedeputeerde Staten maken met de regio's/gemeenten van Fryslân woningbouwafspraken. Dit vanuit het Streekplan/Omgevingsvisie en ook wegens de Rijksladder Duurzame Verstedelijking (regionale behoefte bepalen). Met uw regio zijn wij zowel ambtelijk als bestuurlijk in gesprek. Vervolgoverleg heeft nog plaatsgevonden op 27 februari 2020, 25 maart 2020 en 26 april 2020.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

provinsje fryslân
provincie fryslân

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

provinsje fryslân