Memo

0098167955

Aan:	De Gemeenteraad
Van:	Het College van Burgemeester en Wethouders
Team:	Beleid
Datum:	17 april 2023
Onderwerp:	Regionale Woondeal Zuidoost Fryslân
Bijlage memo:	3
N.a.v. toezegging raad d.d.:	

Geachte leden van de raad,

Het Rijk heeft op 13 oktober 2022 afspraken gemaakt met de provincie Fryslân over het provinciale aandeel in de nationale woningbouwopgave. Als onderdeel van de 900.000 te bouwen woningen tot en met 2030 is afgesproken in de provincie Fryslân tot en met 2030 een aantal van 17.500 woningen te bouwen. In de nu voorliggende Regionale woondeal Zuidoost Fryslân wordt de regionale doorvertaling gemaakt van deze afspraken voor de regio Zuidoost Fryslân. Het betreft de regiogemeenten Smallingerland, Heerenveen, Opsterland, Weststellingwerf en Ooststellingwerf.

De woondeal is een startpunt van een langjarig (tot en met 2030) partnerschap tussen gemeenten, provincies en Rijk. Met de regionale woondeals worden de krachten van de verschillende overheidslagen gebundeld. Door gezamenlijk een inspanningsverplichting aan te gaan, de voortgang te monitoren en knelpunten in beeld te brengen zetten Rijk, provincie en gemeenten zich in om de woningbouw te versnellen. We werken hierbij samen met woningcorporaties, huurdersorganisaties, marktpartijen en andere maatschappelijke partners.

Versnelling van de woningbouw
Woningbouwprogrammering is een langdurig proces. Deze regionale woondeal omvat daarom geen nieuwe projecten ten opzichte van wat al bekend was bij onze gemeente en provincie. Het gaat bij deze woondeal vooral om het versnellen van bestaande plannen, het gezamenlijk werken aan knelpunten die dit in de weg staan en het (nog) meer sturen op voldoende betaalbare woningen, in zowel de huur als in de koopsector. Indien nodig faciliteren het Rijk en de provincie inzet van menskracht en/of financiële middelen.

Door de minister is ook een voorzet gedaan voor de inrichting van overleg- en versnellingstafels. Het voorstel is om in Fryslân zoveel mogelijk aan te sluiten bij bestaande overlegstructuren en passend bij de wijze waarop we in Fryslân met elkaar samenwerken. Waar nodig gaan provincie en gemeenten in overleg met het Rijk over aanvullende overlegtafels. Een en ander is ook afhankelijk van de uitwerking van de Wet versterking regie volkshuisvesting en het invullen van de door provincie en gemeenten opgenomen randvoorwaarden.

Woningbouwaantallen
In de Regionale woondeal Zuidoost Fryslân wordt voor de regio Zuidoost Fryslân uitgegaan van een totaal aantal van 4.680 nieuwbouwwoningen in de periode 2022 tot en met 2030. Voor Weststellingwerf wordt daarbij uitgegaan van minimaal 500 woningen.

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

We richten de inzet van menskracht en middelen met name op projecten die relatief makkelijk haalbaar zijn. We kijken daarbij specifiek naar uitleggebieden die in eigendom van de gemeente Weststellingwerf zijn en een bijdrage leveren aan de volkshuisvestelijke doelen waarvan partijen (Rijk, provincie en gemeente) vinden dat we daar gezamenlijke energie, tijd en financiële middelen op moeten inzetten. Dit laat onverlet onze inzet om in alle kernen de leefomgeving te versterken middels transformatie en herstructurering. De afspraken uit de woondeal worden jaarlijks herijkt. Als er nieuwe woningbouwplannen in voorbereiding zijn genomen, kunnen deze toegevoegd worden.

De genoemde aantallen in de woondeal zijn niet in beton gegoten. Het zijn de minimale aantallen waar de partijen zich voor willen inspannen. Het partnerschap betekent dat Rijk, provincie en gemeenten zich gezamenlijk inzetten om de gezamenlijke opgave te realiseren. Het betekent niet dat partijen elkaar afrekenen op factoren die buiten iemands macht of mogelijkheden liggen (denk aan economische omstandigheden, stikstofproblematiek, netcongestie etc.). Wel kunnen partijen elkaar aanspreken wanneer er een extra stap nodig is.

Regie op de volkshuisvesting
Naast afspraken in de woondeals is er ook versterking van het wettelijk instrumentarium in voorbereiding. Het betreft de ‘Wet versterking regie volkshuisvesting’. De wet versterkt de mogelijkheid om beter te sturen op betaalbaar bouwen en maakt versnelling van procedures in de beroepsfase mogelijk. Ook is het de bedoeling dat de provincie een grotere coördinerende rol krijgt dan nu het geval is.

Samenwerking en sturing
De regionale woondeal is in een relatief korte periode tussen half oktober 2022 en april 2023 tot stand gekomen. Ten aanzien van diverse onderdelen van de woningbouwambities zijn nog geen concrete afspraken gemaakt omdat er eerst meer onderzoek nodig is voordat er prestatieafspraken kunnen worden gemaakt. Op die onderdelen is er daarom een procesafspraak opgenomen.

Het betreft nader onderzoek naar:
- tijdelijke woningen (paragraaf 3.8.)
- betaalbaarheid in Fryslân (paragraaf 4.2.)
- behoefte sociale huurwoningen, midden huur en woningen voor ouderen (paragraaf 4.4.)
- herstructureringsopgave (paragraaf 5.5.)
- transformatie (paragraaf 5.7.)
- vakantieparken (paragraaf 5.8.)

Hiermee kunnen er op basis van onderzoek, nieuwe inzichten en gewijzigde omstandigheden nadere concrete afspraken gemaakt worden. Door de Regionale woondeal jaarlijks te herijken/herzien is flexibiliteit en bijsturing mogelijk.

Bijlagen
- Bijlage 1 Woondeal Zuidoost versie 0304 (0098508503)
- Bijlage 2 Brief BZK d.d. 27 januari 2023 ter informatie over ‘samenwerking in de woondeals’ (0098508470)
- Bijlage 3 Bijlage bij brief BZK ‘schematisch overzicht overlegstructuur woondeals’ (0098508471)