

m

r

h

f

n

j

b

s

s

e

g

e

Woonplan Gemeente Tytsjerksteradiel

Peildatum maart 2024

1. Introductie

In dit document treft u een woonplan dat voorziet in een actueel overzicht van demografische ontwikkelingen van de gemeente Tytsjerksteradiel en de regio in relatie tot de lopende en voorgenomen ontwikkelingen. Daarom moet dit document in samenhang met de volgende documenten worden gelezen:

- Woningmarktanalyse Noordoost-Fryslân 2020-2030 (d.d. 19 juni 2020), uitgevoerd door KAW-Architecten.
- Woonbehoefteonderzoek Regio Noordoost-Fryslân 2025 tot 2030 met een doorkijkje naar 2040 (d.d. 17 juni 2025), uitgevoerd door KAW-Architecten.
- Woonvisie 2019-2024 van de gemeente Tytsjerksteradiel, vastgesteld door de gemeenteraad op 4 juli 2019.

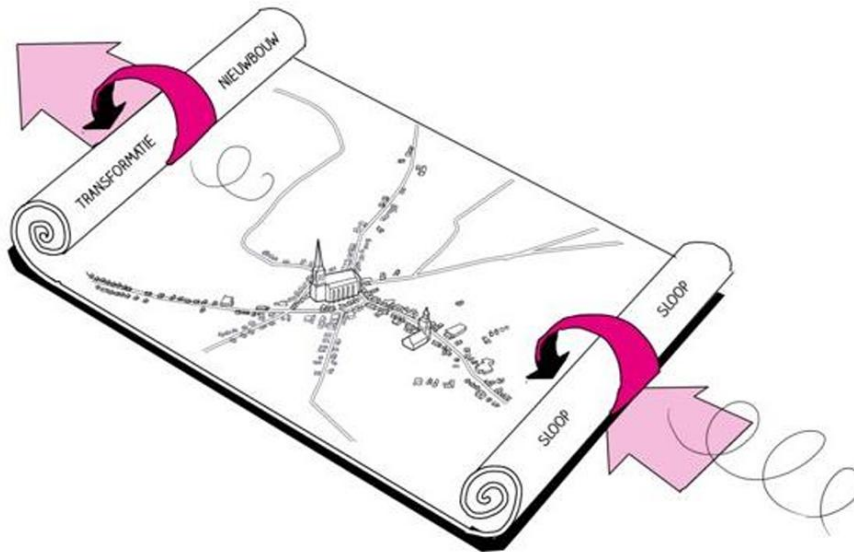
Daarbij geldt dat Gedeputeerde Staten van de provincie Fryslân de gemeente Tytsjerksteradiel (tezamen met andere gemeente in onze regio) heeft in 2020 een experimentstatus heeft toegekend en met 2025 (zie bijlage). Deze status stelt Tytsjerksteradiel in staat om zelf woningen te programmeren zonder bandbreedte van de provincie. Deze experimentstatus is vervolgens bestendigd in de Regionale Woondeal (d.d. 20 april 2023, p. 8 en 33) op pagina en de herijking van deze Woondeal uit 2025 (p.7).

N.B. Aangezien dit woonplan met terugwerkende kracht wordt vastgesteld, met peildatum maart 2024, wordt met dit woonplan gevolg gegeven aan het vereiste van art. 3.1.1 Verordening Romte Fryslân 2014 zoals deze toen gold. Dit woonplan dient dan ook expliciet los gezien te worden van (bestuurlijke) afspraken na deze peildatum, zoals deze gelden onder de Omgevingswet en Omgevingsverordening Fryslân 2022. Dit woonplan komt dan ook niet in de plaats van aangeleverde planlijsten van recenter datum dan maart 2024.

2. Herstructurering bestaande voorraad

Zoals blijkt uit bijlage 1 heeft de gemeente Tytsjerksteradiel in de periode 2020-2025 een experimentstatus op basis waarvan de gemeente zelf de regie mag voeren en een hogere mate van over-programmering mogelijk is. Hierbij moet wel verantwoordelijkheid worden genomen voor de toekomst. Gemeente kunnen die verantwoordelijkheid nemen door een plan te maken voor deprogrammering of sloop van in de toekomst overtallige woningen. Concreet betekent deze programmering dat het aantal woningen van de geraamde woningbehoefte vermeerderd wordt met de toegestane overprogrammering van 30% en met de woningen die voortvloeien uit de eerder gemaakte afspraken rondom De Centrale As. De afspraken omtrent De Centrale AS woningen vallen buiten de reikwijdte van de herijking van de woondeal.

Dit is eerder door KAW beschreven als “het oprollen van het tapijt”.



Grote investeringen vragen om een afschrijving over tientallen jaren, terwijl in sommige dorpen de zekerheid ontbreekt of er in die tijdspanne nog voldoende woningvraag is. Door te denken in een ‘rollende voorraad’ hoeven investeringen van nu niet samen te vallen met mogelijke overschotten op langere termijn. Ongeacht of een dorp groeit of krimpt, overal is inzet nodig. Dat betekent:

- Goed onderhoud;
- Toevoeging door nieuwbouw of herbestemming van bestaande panden (zoals een lege school);
- Sloop (en naar behoefte vervanging) van woningen waar geen vraag naar is of waar de benodigde investering onevenredig hoog is vergeleken met het eindresultaat;
- Verkoop mits dat geen versturende werking op de particuliere markt heeft;
- Dit alles binnen een totale afweging met oog voor betaalbaarheid van het wonen, duurzaamheid en financiële haalbaarheid.

Uiteraard zijn er naast denken in een rollende voorraad ook andere oplossingen, zoals niet-permanente bouwvormen. Bij groeiende dorpen zal het resultaat van nieuwbouw of herbestemmen groter moeten zijn dan sloop en verkoop dorpen met een dalend aantal huishoudens andersom. Het is nergens aannemelijk dat de voorraad volledig naar nul daalt, tenzij uitponden in de kleinste dorpen vanuit efficiëntie een overweging kan zijn. Uitgangspunt is dat corporaties overal blijven investeren. Zonder investeringen in de kwaliteit van de bestaande voorraad lopen corporaties het risico op een negatieve spiraal waarin matige woningkwaliteit overgaat in (verdere) afname van woningvraag.

3. Woningbehoefte in relatie tot demografische ontwikkelingen en de woningmarkt

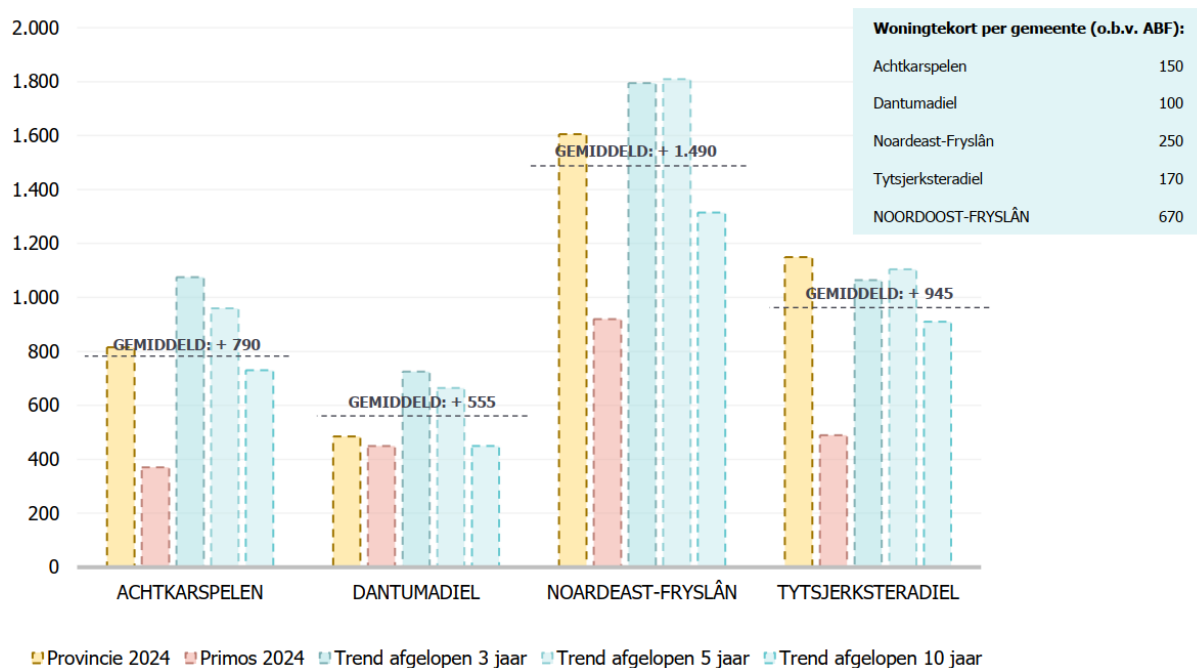
Zoals blijkt uit de KAW-analyse uit 2020-2030 groeide het aantal huishoudens gestaag in de periode 2010-2019 al daalde het aantal inwoners in deze periode. Dit ging gepaard met een zekere mate van vergrijzing door een groeiende groep ouderen en een groeiend aantal alleenstaanden. Ten opzichte van de rest van Friesland heeft deze regio wel een bovengemiddeld groot percentage gezinnen.

De KAW-analyse 2020-2030 laat op basis van de cijfers tot en met 2019 voor een aantal dorpen nog een mogelijke groei zien tot circa 2030 waarna een mogelijke krimp inzet. Uitzondering op deze prognose zijn de voorzieningenkernen als Hurdegaryp en Burgum. De KAW-analyse 2025-2030 laat echter een ander beeld zien op basis van de demografische ontwikkelingen in relatie tot de woningmarkt. Voor alle gemeenten geldt dat de omslag van zeer beperkte naar forsere groei sneller kwam dan waar gemeenten op rekenden. Het is dus ook logisch dat sommige gemeenten nog niet de plancapaciteit hebben om daarop in te spelen. Gemeenten doen hun uiterste best om dat zo snel mogelijk op orde te hebben.

In de regio in z'n geheel is een kleine groei zichtbaar in het aantal inwoners (gemiddeld 0,8%). Hierbij laten ook alle gemeenten afzonderlijk een groei zien. Noardeast-Fryslân is het minste gegroeid, Tytsjerksteradiel het meest. De beperkte groei in Noardeast-Fryslân komt met name door de daling van inwoners in de dorpen in het noordwesten van de gemeente. In de eerdere jaren liet Noardeast-Fryslân ook de sterkste daling zien. De sterkere toename in Tytsjerksteradiel is met name te wijten aan de groei van de dorpen die grenzen aan de gemeente Leeuwarden. Dit is deels het resultaat van overdruk vanuit de stad. Alle clusters van woondorpen laten een daling zien in het aantal inwoners, met uitzondering van Tytsjerksteradiel.

KAW heeft drie scenario's uitgewerkt op feitelijke huishoudensgroep van de afgelopen jaren. De trend over 10 jaar komt daarin vanzelfsprekend lager uit dan de trend over de afgelopen drie of vijf jaar. Dit heeft er mee te maken dat de krapte op de huizenmarkt in Noordoost-Fryslân pas de afgelopen jaren sterker merkbaar is. Leegstand loste destijds vaker op, en in combinatie met nieuwbouw leidde dat tot een sterkere huishoudensgroei. In de onderstaande figuur staan alle scenario's in één overzicht. We zien dat voor alle gemeenten, met uitzondering van Dantumadiel, de Primos-prognose een stuk lager uitvalt dan de provinciale prognose en de trends over de afgelopen jaren. De gemiddelden zijn inclusief het woningtekort van de afgelopen jaren. Die staan hiernaast benoemd.

Er is sprake van een forse trendbreuk ten opzichte van het vorige onderzoek uit 2020. Prognoses gingen toen uit van een groei van 515 woningen over de periode 2020-2030. Dat was dus ongeveer 50 per jaar. We plusten dat getal toen al op met 200, tot +715. In werkelijkheid groeide de regio de afgelopen vijf jaar ongeveer vijf keer zo snel. Dat laat zien dat de woningmarkt onvoorspelbaar is en dat jaarlijkse monitoring cruciaal is. We adviseren dan ook om het werkgetal van 3.780 extra woningen tot 2035 als stip op de horizon te zien, waar je naartoe werkt met harde plannen voor de korte termijn, maar waarbij je ook voldoende flexibiliteit voor de langere termijn houdt om je planaanbod bij te sturen als dat nodig blijkt.



KAW heeft de woonbehoefte onder meer onderverdeeld per kern en segment. Dit levert het volgende beeld op met onderstaand met links de vraag van de gemeente in het geheel onderverdeeld per kern. Rechts staat de onderverdeling van de vraag sociale huur (<€900/maand), middenhuur (€900-€1184/maand) en koopwoningen.

CLUSTER	TOTAAL	% VAN VRAAG	CLUSTER	SH < € 900	MH > € 900	KOOP
TYTSJERKSTERADIEL	910 - 1.150		T'DIEL	205 - 260	65 - 80	640 - 810
Burgum	305 - 385	33%	Burgum	70 - 85	20 - 30	215 - 270
Garyp	70 - 90	8%	Garyp	15 - 20	maatwerk	50 - 65
Hurdegaryp	185 - 235	20%	Hurdegaryp	40 - 55	ca. 15	130 - 165
Trynwâlden	200 - 350	28%	Trynwâlden	45 - 60	geen	140 - 175
Earnewâld	15 - 20	2%	Earnewâld	maatwerk	geen	10 - 15
Eastermar	25 - 35	3%	Eastermar	ca. 10	geen	20 - 25
Jistrum	15 - 20	2%	Jistrum	maatwerk	geen	10 - 15
Noardburgum	35 - 45	4%	Noardburgum	ca. 10	maatwerk	25 - 30
Ryptsjerk	ca. 15	2%	Ryptsjerk	maatwerk	geen	ca. 10
Sumar	20 - 30	3%	Sumar	maatwerk	geen	15 - 20
Suwâld	ca. 10	1%	Suwâld	maatwerk	geen	ca. 5
Tytsjerk	25 - 35	3%	Tytsjerk	5 - 10	maatwerk	20 - 25

Naar aanleiding van de woonbehoefte heeft KAW programmarichtlijnen opgesteld waarbij een onderscheid gemaakt wordt tussen:

- Voorzieningenkernen als: Burgum, Hurdegaryp, Trynwâlden, Oentsjerk e.o. en Gytsjerk
- Basisdorpen: als Garyp
- Woondorpen als: Earnewâld, Eastermar, Jistrum, Noardburgum, Ryptsjerk, Sumar, Suwâl en Tytsjerk

Dit levert het volgende overzicht op van de bestaande plannen afgezet tegen de netto behoefte.

GEMEENTE	KERN/CLUSTER	GEPLANDE NIEUWBOUW	SLOOP	NETTO	NETTO-BEHOEFTTE 2025-2035	130% NETTO BEHOEFTE	PLANNEN T.O.V. BEHOEFTE
ACHTKARSPLEN	Buitenpost	215		215	195 - 220	255 - 285	iets te weinig
	Surhuisterveen	260	25	235	190 - 215	245 - 280	iets te weinig
DANTUMADIEL	Damwâld	155		155	145 - 180	190 - 235	iets te weinig
	De Westereen	95		95	145 - 180	190 - 235	veel te weinig
	Feanwâlden	60		60	100 - 125	130 - 160	veel te weinig
NOARDEAST-FRYSLÂN	Kollum	140		140	205 - 250	265 - 325	veel te weinig
TYTSJERKSTERADIEL	Burgum	280	15	265	305 - 385	395 - 500	te weinig
	Hurdegaryp	120		120	185 - 235	240 - 305	veel te weinig
	Trynwâlden	145	10	135	200 - 350	260 - 455	veel te weinig
	<i>Oentsjerk e.o.</i>	90	10	80	<i>125 - 215</i>	<i>160 - 280</i>	<i>veel te weinig</i>
	<i>Gytsjerk</i>	55		55	<i>75 - 135</i>	<i>95 - 175</i>	<i>iets te weinig</i>

Voorzieningenkernen

GEMEENTE	KERN/CLUSTER	GEPLANDE NIEUWBOUW	SLOOP	NETTO	NETTO-BEHOEFTTE 2025-2035	130% NETTO BEHOEFTE	PLANNEN T.O.V. BEHOEFTE
ACHTKARSPLEN	Drogeham	25		25	50 - 55	65 - 70	veel te weinig
	Harkema	120	15	105	120 - 130	155 - 170	te weinig
	Kootstertille	25		25	55 - 60	70 - 80	veel te weinig
NOARDEAST-FRYSLÂN	Eanjum e.o.	15		10	25 - 30	30 - 40	te weinig
	Ferwert-Hegebeintum	15		15	40 - 50	50 - 65	veel te weinig
	Hallum	40		40	85 - 105	110 - 135	veel te weinig
	Holwert	20		20	25 - 30	30 - 40	te weinig
	Kollumersw.-Feankl.	65		65	55 - 65	70 - 85	iets te weinig
	Marrum	15		15	25 - 30	30 - 40	te weinig
	Ternaard	5		5	25 - 30	30 - 40	veel te weinig
TYTSJERKSTERADIEL	Garyp	45	10	35	70 - 90	90 - 115	veel te weinig

Basisdorpen

GEMEENTE	KERN/CLUSTER	GEPLANE NIEUWBOUW	SLOOP	NETTO	NETTO-BEHOEFTTE 2025-2035	130% NETTO BEHOEFTE	PLANNEN T.O.V. BEHOEFTE
ACHTKARSPELEN	Augustinusga	25		25	ca. 20	ca. 25	match
	Boelenslaan	20		20	ca. 20	ca. 25	match
	Gerkerkl.-Stoob.	40	10	30	15 - 20	20 - 25	iets te veel
	Surhuizum	25		25	ca. 20	ca. 25	match
	Twijzel	30	10	20	15 - 20	20 - 25	match
	Twijzelerheide	35		35	25 - 30	30 - 40	match
DANTUMADIEL	Broeksterwâld e.o.	20		20	20 - 25	25 - 30	iets te weinig
	Driezum e.o.	40		40	25 - 30	30 - 40	match
	Rinsumageast	10		10	15 - 20	20 - 25	iets te weinig
NOARDEAST-FRYSLÂN	Blije	15		15	ca. 15	Ca. 20	iets te weinig
	Burdaard e.o.	20	5	15	25 - 30	30 - 40	te weinig
	Dorpen o. van Kollum	25		25	20 - 25	25 - 30	match
	Dorpen w. van Kollum	20		20	35 - 40	45 - 50	te weinig
	Easternijtsjerk	30	10	20	25 - 30	30 - 40	te weinig
	Ie en Ingwirrum	10		10	20 - 25	25 - 30	te weinig
	Mitselwier e.o.	5		5	20 - 25	30 - 40	veel te weinig
	Sweagerbosk	0		0	ca. 10	ca. 15	te weinig
	Tussen Holw. en Dokk.	15		15	ca. 15	ca. 20	iets te weinig
	Wierum-Nes-Peaz.-Modd.	20	20	0	ca. 15	ca. 20	te weinig
TYTSJERKSTERADIEL	Earnewâld	65		65	15 - 20	20 - 25	ruim
	Eastermar	40		40	25 - 35	30 - 45	match
	Jistrum	40		40	15 - 20	20 - 25	iets te veel
	Noardburgum	55		55	35 - 45	45 - 60	match
	Ryptsjerk	10		10	ca. 15	ca. 20	te weinig
	Sumar	5		5	20 - 30	25 - 40	veel te weinig
	Suwâld	15		15	ca. 10	ca. 15	match
	Tytsjerk	20		20	25 - 35	30 - 45	te weinig

Woondorpen

Doorstroming speelt betaalbaar aanbod vrij

Nieuwbouw werd de afgelopen jaren steeds duurder. Voor veel starters is nieuwbouw niet langer financieel haalbaar, zeker niet met de gewenste grootte binnen en buiten. Zij zijn dus aangewezen op de bestaande voorraad. Tegelijk zien we dat veel bestaande gezinswoningen bewoond worden door kleinere (senioren)huishoudens die er al lang wonen. Die voorraad is in de regio relatief groot. Het is zaak om beide ontwikkelingen meer aan elkaar te koppelen. Dat begint bij het bouwen van passende producten voor ouderen: gelijkvloers, liefst wel grondgebonden, met een kleine tuin of terras, voor een redelijke prijs. Hoewel de groep die door wil stromen relatief klein is, gaat het in absolute zin alsnog om grote aantallen, omdat de regio sterk vergrijsd is. Bepaal samen met ouderen hoe zo'n product eruit moet zien en waar het aan moet voldoen. Voorbeelden uit andere gemeenten zijn patiowoningen, kleinere vrije kavels (tot zo'n 200 m²) of - in de grotere kernen - ruime appartementen met een ruim balkon. Goed voorbeeld doet volgen! Behoud van het sociale netwerk is, zeker bij oudere senioren, wel van belang.

Genoeg plannen in Woondeal voor korte termijn

Op korte termijn zijn er in alle gemeenten in aantallen voldoende plannen om in de vraag te voorzien. Op de langere termijn is er nog wel wat ruimte voor extra plannen boven op de aantallen die nu in de provinciale monitor staan. Het is namelijk reëel om te verwachten dat niet alle plannen (op tijd) doorgaan. Houden we rekening met de gebruikelijke 30% planuitval of planvertraging, dan hebben alle gemeenten minder plannen dan waar vraag naar is. Bij Tytsjerksteradiel lijkt het verschil het grootst te zijn, maar die gemeente heeft vóór 2025 juist al veel woningen uit de Woondeal gerealiseerd. Zij hebben een deel van de vraag dus al ingevuld. In alle gemeenten kwam de omslag van beperkte naar forsere groei sneller dan waar gemeenten op rekenden. Het is dus ook logisch dat sommige gemeenten nog niet de plancapaciteit hebben om daarop in te spelen. Gemeenten doen hun uiterste best om dat zo snel mogelijk op orde te hebben. Over het algemeen zijn er voldoende plannen voor sociale huur. Per soort kern verschilt dat; in sommige kernen is ruimte voor meer, in andere kernen zijn genoeg plannen. Juist voor voorzieningenkernen als Burgum, Hurdegaryp en Trynwâlden geldt dat er niet alleen in de segmenten middenhuur en koop meer behoefte is dan waar de huidige plannen in voorzien, maar dit geldt nog sterker voor sociale huur waar aanzienlijk meer vraag is.

		JONGEREN, 1+2					GEZINNEN					OUDEREN, 1+2						
		SH < € 900	MH > € 900	KO < € 275K	KO < € 355K	KO > € 355K	SH < € 900	MH > € 900	KO < € 355K	KO < € 485K	KO < € 610K	KO > € 610K	SH < € 900	MH > € 900	KO < € 355K	KO < € 485K	KO < € 610K	KO > € 610K
ACHTK.	Buitenpost	++	0 / +	+	++	0 / +	+				++	+	++*	+	+		++	0 / +
	Surhuisterveen	++	0 / +	+	0 / +	0 / +	+				++	+	++*	+	+		++	0 / +
DD	Damwâld	++	0 / +	+	0 / +	0 / +*	+		+		++	+	++	+	+	+	++	0 / +
	De Westereen	+	0 / +	+	0 / +	0 / +	+				++	+	++*	+	+		++	0 / +
	Feanwâlden	++	0 / +	+	0 / +	0 / +	+				++	+	+++*	+	++		++	0 / +
NEF	Kollum	++	0 / +	+	0 / +	0 / +	+				++	+	++*	+	++		++	0 / +
T'DIEL	Burgum	++	0 / +	+	0 / +	0 / +	+				++	+	+++*	+	+		++	0 / +
	Hurdegaryp	++	0 / +	+	0 / +	0 / +	+				+	+	++*	++	+	+	+++	0 / +
	Trynwâlden	++	0 / +	+	0 / +	+	+		0 / +		+	+	++	+	0 / +	+	++	0 / +

Programmaleidraad tot 2035 voor voorzieningenkernen

Grote opgave geclusterd wonen, met of zonder zorg

Door het verder scheiden van wonen en zorg neemt de vraag naar geclusterde woonvormen toe. Dat zijn woonvormen voor ouderen waar ze zelfstandig kunnen wonen, maar waar tegelijk zorg binnen handbereik is, waar ruimte is voor activiteiten en ontmoeting en waar op hen gelet wordt. Tot 2035 zijn er in de hele regio zo'n 385 woningen in geclusterde woonvormen nodig. Bij benadering moet 55% in de huur landen en 45% in de koop. De vorm verschilt uiteraard: een serviceflat realiseer je sneller in de sociale huur, terwijl je in de koop eerder aan hofjes moet denken. De vraag naar geclusterd wonen komt boven op de vraag naar 'normale' nultredenwoningen. Het liefst bouw je geclusterde woonvormen in kernen die al een stevige zorgstructuur hebben én die ook behouden. De nieuwe regionale Woonzorgvisie geeft daar houvast in.

4. Gemeentelijke woningbehoefte in relatie tot de regionale woningbouwafspraken;

De in 2019 door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie kenmerkt zich door vijf opgaves. Naast investeren in de bestaande voorraad, inzet op voldoende huurwoningen, aandacht voor wonen en zorg en het streven naar leefbare dorpen, is zorgvuldige inzet op nieuwbouw een opgave die de gemeenteraad in deze visie heeft vastgelegd.

In nauwe samenwerking met regiopartners, buurgemeenten in de ANNO-regio (Achtkarspelen, Dantumadiel, Noardeast-Fryslân en Tytsjerksteradiel) en Provinsje Fryslân zijn woningbouwafspraken voor de periode 2020-2030 gemaakt. In deze afspraken is veel ruimte voor vertrouwen voor de regio. De afspraken bieden gemeente, in de vorm van een 5-jarig experiment, regie en verantwoordelijkheid voor de balans op de woningmarkt. Met het schrijven van 11 mei 2020 hebben Gedeputeerde Staten bevestigd dat de vraag van het Rijk om tijdelijk te overprogrammeren tot maximaal 130%. Deze opgave blijkt eveneens uit de Regionale woondeal 2022-2030 Regio Noordoost Fryslân waarbij Regio Noordoost Fryslân zich inzet voor de bouw van 2600 woningen.

In de brief van 11 mei 2020 wordt bevestigd dat Tytsjerksteradiel een experiment met een looptijd van 5 jaar tot en met 2025. In dit experiment wordt de bandbreedte losgelaten. Van belang dat hier op balans gestuurd wordt mede aan de hand van de geactualiseerde Woningmarktanalyse Noordoost-Fryslân 2020-2030 van KAW en het woonprogramma.

Bij het programmeren wordt gestreefd naar een balans tussen binnen- en buitenstedelijke programmering wordt gevonden (richtlijn 50%-50%).

Buiten de regionale woningbouwafspraken vallen de resterende 265 woningen uit het compensatiepakket van De Centrale As-overeenkomst (aanleg van de N356). In gezamenlijk bestuurlijk overleg met de regio op 28 januari 2020 is dit bevestigd met als gevolg dat er 150 woningen voor de gemeente Tytsjerksteradiel resteren. Het nemen van verantwoordelijkheid die deze experimentstatus biedt, vraagt een meerjarige visie op de balans en kwaliteit. Die visie ligt vast in de woonvisie en vertaalt zich door in het woningbouwprogramma dat het college vaststelt. Met het inwerking treden van de Wet versterking regie volkshuisvesting wordt deze visie eveneens neergelegd in het Volkshuisvestingsprogramma. Hierbij geldt dat het college ook in de nieuwe situatie het woningbouwprogramma vaststelt.

5. Overzicht van woningbouwplannen

In de hiernavolgende tabel wordt een overzicht geboden van de lopende en voorgenomen herstructureringsplannen en woningbouwplannen met hierbij inbegrepen de fasering en een duiding of hier sprake is van een binnenstedelijk of buitenstedelijke ligging. Deze ligging is bepaald op basis van de contouren van de kaarten "Begrenzing bestaand stedelijk gebied" die onderdeel uitmaakt van de 'Verordening Romte Fryslân 2014'.

Gemeentelijke woonplan Tytsjerksteradiel*																							
Dorp	Adres / Locatie	Status**	Binnen- of buitenstedelijk	Aantal koop	Aantal huur	Huur of koop n.t.b.	Geprogrammeerd algemeen	Geprogrammeerd afspraken Centrale As 150 extra woningen	(Nog) niet geprogrammeerd	Sloop	Bruto plan capaciteit	Fasering											
												2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031- 2040	Totaal	
Aldtsjerk	Boerfinne 3	R	Binnenstedelijk		1		1				1	1											1
	Rhaladijk 7	R	Binnenstedelijk		1		1				1			1									1
	Aldtsjerk Foarút	V	Buitenstedelijk		23			23			23					13	10						23
Burgum	Bulthuis singel 12 A+B	R	Binnenstedelijk	2			2				2	2											2
	Hillamaweg 72	R	Buitenstedelijk		1		1				1	1											1
	KIK - Van Sminiaplein - Werkman, Edelman & Koopman	R	Binnenstedelijk	1	31		32				32		32										32
	Kloosterlaan 12A	R	Buitenstedelijk		1			1			1			1									1
	Kupersstrjitte 4 - 58	R	Binnenstedelijk	11			11			28	39	39											39
	Lageweg 3	R	Binnenstedelijk	1			1				1		1										1
	Lageweg 46	R	Binnenstedelijk	1			1				1			1									1
	Locatie slagerij Veldman - Schoolstraat 62 en 62A	R	Binnenstedelijk	2			2				2	2											2
	Nieuwstad 46	R	Buitenstedelijk		1		1				1	1											1
	Nieuwstad 46 a	R	Buitenstedelijk		1		1				1	1											1
	Ritskeloane 4	R	Binnenstedelijk		1		1				1	1											1
	Schoolstraat 4-9 + 6 t/m 6B	R	Binnenstedelijk	10			10				10	10											10
	Swanneblom 20	R	Binnenstedelijk		1		1				1	1											1
	Trambaan 29 / 29A	R	Binnenstedelijk		1		1				1	1											1
	Trambaan 31 t/m 65 (Trambaanbosk)	R	Binnenstedelijk		18		18				18	18											18
	Burgum - West - Tusken Wâld en Wetter: Swanneblom	R	Binnenstedelijk		5		5				5		5										5
	Nieuwstad 44	R	Buitenstedelijk		1		1				1			1									1
	Burgum - West - Tusken Wâld en Wetter: Prins Bernardstraat	R	Binnenstedelijk		18		18				18			18									18
	Gaestmabuorren 5/7	R	Buitenstedelijk		1			1		1	1			1									1
	Schoolstraat 2c, 1-5	R	Binnenstedelijk		5		5				5			5									5
	Tussendijken 1 A t/m D	R	Binnenstedelijk		4		4				4			4									4
	Locatie Scapino (bestemming centrum) - schoolstraat	R	Binnenstedelijk		25		25				25						25						25
	Trambaan 3 en 5 (vm.kassen-bedrijfslocatie)	R	Binnenstedelijk		2		2				2					2							2
	Tussendijken 56	R	Binnenstedelijk		2		2				2					2							2
	Voetbalvelden vv Burgum	R	Binnenstedelijk	23	57		80				80		40	40									80
	Elingsloane	V	Buitenstedelijk			58		58			58							19	19	20			58
	Kloosterlaan "Noord"	V	Buitenstedelijk			10			10		10						10						10
	Locatie Kingma	V	Binnenstedelijk	21			21				21					21							21
	Nieuwstad 32A	V	Binnenstedelijk		1		1				1				1								1
Earnewald	Inbreiding Bruinsma - Tsjerkepaad 9	R	Binnenstedelijk		3		3				3	2	1										3
	De Reidtûgel 3a	R	Binnenstedelijk		1		1				1		1										1
	Uitbreiding Earnewald - Mindertsfean	V	Buitenstedelijk		16		8	8	4		16					16							16
Eastermar	Boskkamp 19	R	Binnenstedelijk		1		1				1	1											1
	Witveensterweg 3	R	Buitenstedelijk		1		1				1	1											1
	Heechsân tussen nr 7 en 7a	R	Binnenstedelijk		1		1				1			1									1
	Heechsân tussen nr 1b en nr 3 (1d)	R	Binnenstedelijk		1		1				1		1										1
	Witveensterweg 20	R	Buitenstedelijk		1		1				1			1									1
	Locatie Schoolstraat	R	Binnenstedelijk			1	1				1						1						1
	Uitbreiding Eastermar incl 2 woningen RvR Grote Hornstweg 16	V	Buitenstedelijk	6	19		23	2			25				25								25
	Legeleane tegenover nr 1	R	Binnenstedelijk		1		1				1			1									1
	Woning bij Groepsaccommodatie Kleastermar, Snakkerbuorren 6	V	Binnenstedelijk		1		1				1				1								1
	Bildtweg 4	V	Buitenstedelijk		1		1				1				1								1
Garyp	Uitbreidingsplan Sânhichte fase 1 (Sanhichte nr 32 t.m 38)	R	Buitenstedelijk		4		4				4	4											4
	Skeanpaad 13/17/19	R	Buitenstedelijk		3		3				3	3											3
	Eendrachtsweg 2 B	R	Binnenstedelijk		1		1				1	1											1
	Greate Buorren 32	R	Binnenstedelijk		1		1				1	1											1
	Sanhichte 24	R	Binnenstedelijk		1			1			1		1										1
	Ielke Boonstraloane 42	R	Buitenstedelijk		1		1				1			1									1
	Uitbreidingsplan Sânhichte fase 2	R	Buitenstedelijk		3			3			3		1	2									3
	Bedrijfswoning Gravinneloane 1	R	Binnenstedelijk		1		1				1			1									1
	Eendrachtsweg 21	R	Binnenstedelijk		1		1				1				1								1
	Inialoane 34	V	Binnenstedelijk		1		1				1				1								1
	De Tuije 3A	V	Binnenstedelijk		1		1				1				1								1
Gytsjerk	Centrumplan locatie Kiosk	R	Binnenstedelijk		6		6				6	6											6
	Canterlandseweg 6 A t/m D	R	Binnenstedelijk		4		4				4	4											4
	Gytsjerksterhoeke 47	R	Binnenstedelijk		1		1				1	1											1
	Thuishaven Gytsjerk (Centrumplan lokatie De Schuur (Perceel GKK02 C 4093	R	Binnenstedelijk		15		15				15				15								15
	Lokatie De Kazerne	R	Binnenstedelijk		1		1				1			1									1
	Kooiweg 2	R	Buitenstedelijk		1		1				1			1									1
Hurdegaryp (incl. Feanwâldsterwâl)	Loc. Wynia (Rijksstraatweg) - It regintelân 3 - 22	R	Binnenstedelijk		14		14				14	14											14
	De Stranjip 13	R	Binnenstedelijk		1		1				1	1											1
	Tillefeart 47	R	Buitenstedelijk		1		1				1	1											1
	It Waarlamke 9	R	Binnenstedelijk		1		1				1	1											1

Gemeentelijke woonplan Tytsjerksteradiel*																							
Dorp	Adres / Locatie	Status**	Binnen- of buitenstedelijk	Aantal koop	Aantal huur	Huur of koop n.t.b.	Geprogrammeerd algemeen	Geprogrammeerd afspraken Centrale As 150 extra woningen	(Nog) niet geprogrammeerd	Sloop	Bruto plan capaciteit	Fasering											
												2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031- 2040	Totaal	
Hurdegaryp (incl. Feanwâldsterwâl)																							
	Slachtedyk 3	R	Buitenstedelijk		1			1				1	1										1
	Tillefeart 47	R	Binnenstedelijk		1			1				1	1										1
	De Stranljip 3	R	Binnenstedelijk		1			1				1	1										1
	Rijksstraatweg 191	R	Buitenstedelijk		1			1				1	1										1
	It Waarlamke 7	R	Binnenstedelijk		1			1				1	1										1
	Stationsgebied (KIK)	R	Binnenstedelijk	16	16			32				32			32								32
	It Súd fase 3	V	Buitenstedelijk	16	31			55				55				27,5	27,5						55
	Rijksstraatweg 42 (locatie Rabobank (WoonFriesland))	R	Binnenstedelijk	14				14				14				14							14
	Maskelyn	V	Binnenstedelijk			7		7				7					7						7
	Tussen De Wâl 44 en 46	V	Buitenstedelijk	1				1				1				1							1
Jistrum	Achterweg 12	R	Buitenstedelijk		1			1				1	1										1
	Tillewei 1a	R	Buitenstedelijk		1			1				1	1										1
	Bedrijventerrein Jisteboerewei	R	Buitenstedelijk		1			1				1	1										1
	Schoolstraat 32	R	Binnenstedelijk		1			1				1			1								1
	Ieswei 30	R	Buitenstedelijk		1			1				1			1								1
	Ieswei 25	R	Buitenstedelijk		1			1				1			1								1
	Bedrijventerrein Jisteboerewei	R	Buitenstedelijk		3				3			3			1	1	1						3
	De Geasten (particulier initiatief)	V	Binnenstedelijk		3			3				3					3						3
Munein	Uitbreiding - Aukje Wijbengastrjitte 3 t/m 11	R	Binnenstedelijk		7			7				7	7										7
	Flokhernepead 6	R	Buitenstedelijk		1			1				1	1										1
	Kaetsjemuoi-wei 33	R	Buitenstedelijk		1			1				1	1										1
Noardburgum	Swarte Mar 9 (woon/werk)	R	Binnenstedelijk		1			1				1	1										1
	Tsjerkepaed 1 A	R	Binnenstedelijk		1			1				1	1										1
	Tsjerkepaed 32 A	R	Binnenstedelijk		1			1				1	1										1
	Kukhernewei 66	R	Buitenstedelijk		1			1				1	1										1
	Zevenhuisterweg 43a	R	Binnenstedelijk		1			1				1	1										1
	Westersingel 1 C	R	Buitenstedelijk		1			1				1			1								1
	Stateheide 2a	R	Buitenstedelijk		1			1				1			1								1
	Tsjerkepaed 21	R	Binnenstedelijk		1			1				1			1								1
	Westersingel 7 (ten oosten van Kuiperweg 10)	R	Binnenstedelijk		1			1				1			1								1
	Bedrijfswoning Vouwwagencentrum (Rijksstraatweg 14)	R	Buitenstedelijk		1				1			1			1								1
	Zomerweg 72	R	Buitenstedelijk		1			1				1			1								1
	Reiddekkersstrjitte (tegenover nr 4)	V	Binnenstedelijk		1			1				1				1							1
	Swarte Mar 15 (woon/werk locatie)	V	Binnenstedelijk		1			1				1				1							1
	Zevenhuisterweg 45a	V	Binnenstedelijk		1			1				1				1							1
	Noardburgum West nabij It Heech	V	Buitenstedelijk	10	15			15	10			25			25								25
	Zevenhuisterweg A (tussen 74 en 76)	V	Binnenstedelijk		1			1				1			1								1
	Rijksstraatweg 62b	V	Binnenstedelijk		1			1				1			1								1
	De Zwette 22	O	Binnenstedelijk		11				11			11				11							11
Oentsjerk	Zevenhuizen 7	R	Buitenstedelijk		1			1				1	1										1
	De Pleats 12	R	Binnenstedelijk		1			1				1	1										1
	Rengersweg 62	R	Binnenstedelijk		1			1				1	1										1
	Rengersweg 2 A	R	Binnenstedelijk		1			1				1	1										1
	Rengersweg 24	R	Binnenstedelijk		1			1				1	1										1
	Wynzerdyk 20/20 A	R	Buitenstedelijk		2			2		2		2			2								2
	Rengersweg 21 (voormalige school)	R	Binnenstedelijk	10				10				10			10								10
	Bedrijventerrein Sanjesfjild	R	Buitenstedelijk		6				6			6				6							6
	Douwelaan 86-88	V	Binnenstedelijk		1			1				1			1								1
Ryptsjerk	De Tunen 1/3/5/7/13	R	Binnenstedelijk		9			9				9	9										9
	Binnendijk nr 8	R	Binnenstedelijk		1			1				1	1										1
	Nieuwbouw rond De Tunen	R	Buitenstedelijk		9			9				9				9							9
	Frouckjestate/ Binnendyk 74	R	Buitenstedelijk		1			1				1			1								1
Sumar	De Boarndobbe 5	R	Binnenstedelijk		1			1				1	1										1
	Heidereed 5	R	Buitenstedelijk		1			1				1	1										1
	Dorpsuitbreiding (nieuw, 2e fase) De Finne	R	Buitenstedelijk		8				8			8	1	2	1	4							8
	Jelke Sjoerdsloane 1	R	Buitenstedelijk		1			1				1			1								1
Suwâld	Uitbreidingsplan - De Wjukken	R	Buitenstedelijk		4			4				4	4										4
	Uitbreidingsplan - De Stelling 6 & 8	R	Buitenstedelijk		2			2				2	2										2
	Invullocatie Kerkbuurt (ten zuiden van nummer 48)	R	Binnenstedelijk		1			1		1		1					1						1
	Locatie Mostermune	V	Buitenstedelijk			6		2	4			6				6							6
Tytsjerk	Oan de Feart 6	R	Binnenstedelijk		2			2				2	2										2
	Aldemiede 16 A	R	Buitenstedelijk		1			1				1	1										1
	Uitbreidingsplan De Krite - De Krite 4	R	Buitenstedelijk		1			1				1	1										1
Wyns	Ter Gracht 7	R	Binnenstedelijk		6			6				6	4	2									6
	Wyns tussen 8 en 8b	R	Buitenstedelijk		3			3				3	3										3

Gemeentelijke woonplan Tytsjerksteradiel*																						
Dorp	Adres / Locatie	Status**	Binnen- of buitenstedelijk	Aantal koop	Aantal huur	Huur of koop n.t.b.	Geprogrammeerd algemeen	Geprogrammeerd afspraken Centrale As 150 extra woningen	(Nog) niet geprogrammeerd	Sloop	Bruto plancapaciteit	Fasering										Totaal
												2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031- 2040	
Totaal				145	492	82	577	139	18	28	755	176	47	139	194	95	66	19	20	0	0	755

* Dit woonplan moet worden gelezen in samenhang met de op 4 juli 2019 door de gemeenteraad vastgestelde ‘Woonvisie 2019-2024’.

**
O: Onderzoeksfase. Verkennend in gesprek met partijen. Aantallen indicatief.
V: Voorbereidingsfase. Stedenbouwkundige en volkshuisvestelijke invulling bekend. Planologische voorbereidingen.
R: Realisatiefase. Procedureel geregeld. Realisatie (in uitvoering) woningbouw.

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

Leeuwarden, 11 mei 2020

Ons kenmerk : 01734328
Afd./Opgave : Omgevingszaken
Behandeld door : / (058) 292 56 53 of
Uw kenmerk :
Bijlage(n) :

Onderwerp : Woningbouwafsprak 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 slooppjecten;

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 4^{de} kwartaal van 2022 en het proces om te komen tot een eindevaluatie in 2025 start in het 4^{de} 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 uitgangspunten 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. Botius - Riemersma, MBA MCM, secretaris

voor deze, de loco-provinciesecretaris

Bijlage bij brief voorstel woningbouwafpraak 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 woningbouw aantallen. 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 aangegeven 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.

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.