

Friese Woningmarkt in beweging

Uitvoeringsagenda Wonen 2021-2023

28 april 2021

Inhoudsopgave

Samenvatting	3
Hoofdstuk 1: Aanleiding	
1.1. Inleiding	6
1.2. Ambitie	7
1.3. Kaders	9
1.4. Proces en draagvlak	11
Hoofdstuk 2: Analyse	
2.1. Autonome ontwikkeling bevolking en huishoudens	12
2.2. Kwaliteit woningvoorraad en woonomgeving	15
2.3. Flexibele woonvormen	16
Hoofdstuk 3: Context, rollen en verantwoordelijkheden	
3.1. Rollen en taken op de woningmarkt	20
3.2. Koppelkansen met ander beleid en opgaven	22
Hoofdstuk 4: Wat willen we bereiken en wat gaan we daaraan bijdragen?	
4.1. Doelen en ambities	26
4.2. Inzet ten behoeve van een toekomstbestendige woningvoorraad	27
Hoofdstuk 5: Hoe gaan we bijdragen?	31
Hoofdstuk 6: Sturing door PS	32
Bijlagen:	33
1. Factsheet Friese Bevolkingsprognose 2020	
2. Overzicht doelgroepen flexwonen (omvang, aanbod en opgaven)	
3. Rapport Flexwonen (Companen, 29 oktober 2020)	

Samenvatting

Goed wonen is een basisbehoefte van mensen. Maar goed wonen is meer dan een dak boven het hoofd. Een prettige woning in een fijne woonomgeving vormt een belangrijke factor voor het welbevinden en het geluk van mensen. In dat opzicht draagt goed wonen wezenlijk bij aan onze inzet voor 'Geluk op 1' en 'Brede Welvaart' in ons Bestuursakkoord. Fryslân heeft veel aantrekkelijke woonkwaliteiten te bieden: verschillende woonvormen en woningtypen in diverse woonmilieus, in steden, dorpen en landelijk, met aantrekkelijke stedelijke en dorpse centra, landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden in de omgeving. Kortom: het is goed wonen in Fryslân en dat willen we uitdragen.

Voor de korte termijn hebben we te maken met de autonome bevolkings- en huishoudensontwikkeling zoals we deze de afgelopen jaren feitelijk hebben waargenomen en die zich (vooralsnog) ook naar de middellange termijn doortrekt.

We zien daarnaast echter ook dat de dynamiek op de Friese woningmarkt momenteel groot is. Nieuwe kansen, uitdagingen en ontwikkelingen dienen zich aan: de steeds verdergaande digitalisering mede in relatie tot thuiswerken, Covid-19, overdruk in steden en verandering van behoeften in het algemeen, en de Lelylijn. De Friese woningmarkt is duidelijk in beweging, maar daarnaast zijn er ook nog veel onzekerheden.

Om in te spelen op ontwikkelingen en kansen te verzilveren werken wij intensief samen met onze gemeenten maar ook met de andere partners die gelieerd zijn aan de Friese woningmarkt. Door middel van een gezamenlijke Friese Woonmonitor, waarbij zowel overheden als marktpartijen (Wenje Oerlis) informatie met elkaar delen, verwachten wij snel en tijdig gezamenlijk goede stappen te zetten in de Friese woningmarkt.

Om te anticiperen op kansen, uitdagingen en ontwikkelingen zijn we als Friese overheden dynamisch. Om onze ambities te realiseren werken provincie, gemeenten en Wetterskip in Fryslân zoveel mogelijk samen als één overheid om in te kunnen spelen op ontwikkelingen vanuit de Mienskip of het bedrijfsleven. We werken vanuit het principe van gelijkwaardigheid met respect voor ieders rol op de woningmarkt.

Naast de nieuwe ontwikkelingen verliezen we niet de huidige Friese woningvoorraad uit het oog. De herstructureringsopgave die we in Fryslân zien is aanzienlijk en vraagt nadrukkelijk actie.

In deze Uitvoeringsagenda Wonen beschrijven wij via een aantal **korte termijn acties**, hoe wij de komende periode samen met onze partners, ieder vanuit eigen rol en verantwoordelijkheid, met de dynamiek op de Friese woningmarkt om zullen gaan. Hierbij kijken wij met een brede, integrale blik naar wonen: wonen heeft raakvlakken met meerdere opgaven, zoals een schone en veilige leefomgeving, circulair bouwen, innovatie, energietransitie, klimaatadaptatie, leefbaarheid en vitaliteit. Door de ontwikkelingen op het gebied van wonen gezamenlijk aan te pakken, kunnen we tegelijk andere opgaven versterken; dit werkt omgekeerd evenzeer.

De Uitvoeringsagenda Wonen is geen statisch, maar een **dynamisch document**; bij nieuwe kansen en ontwikkelingen zullen we de uitvoeringsagenda tussentijds aanpassen. Bijvoorbeeld ten aanzien van de ontwikkelingen rondom de mogelijke komst van de Lelylijn. De Lelylijn speelt in op het vergroten van de agglomeratiekracht en zal mogelijk leiden tot extra woningbouw en een versterking van het stedelijk netwerk in Noord-Nederland. Hiervoor stellen het Rijk en de overheden in noordelijk verband een deltaplan voor Noord-Nederland op met daarin een ruimtelijk economisch toekomstperspectief, met aandacht voor werkgelegenheid, wonen en leefkwaliteit. Het deltaplan wordt aangeboden aan het kabinet. Mocht positieve besluitvorming rondom de Lelylijn plaatsvinden dan zal deze Uitvoeringsagenda geactualiseerd worden.

Een Friese woningmarkt met voldoende kwalitatief goede en betaalbare woningen in een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, levert een positieve bijdrage aan zowel de Brede Welvaart als aan de genoemde Sustainable Development Goals. Een Friese Woningmarkt die in balans is, maar ook altijd in beweging.

De komende jaren willen wij samen met onze partners op de Friese woningmarkt met deze ambitie aan de slag, met respect voor ieders rol, taken en verantwoordelijkheden op het woondossier. De rol van de provincie hierbij is beperkt. De provincie maakt bovenregionale afwegingen (o.a. het voorkomen van onderlinge concurrentie en het sturen/de regie op zuinig en meervoudig ruimtegebruik; hierbij benut de provincie de vier inhoudelijke principes uit de Omgevingsvisie), kan autonoom gewenste ontwikkelingen stimuleren en faciliteren, en kan kansen signaleren en agenderen om opgaven aan elkaar te verbinden. Het is aan de regio/gemeenten om te bepalen waar (in welke dorpen of steden) gebouwd gaat worden en voor welke doelgroep (type woning).

De komende 10 jaar groeit het aantal huishoudens in Fryslân nog zeker met 10.500. Wij willen de bestaande woningvoorraad kwalitatief goed laten aansluiten op de huidige en toekomstige vraag. Dit ook ter versterking van de leefbaarheid van onze steden, wijken en dorpen. Om dit ook daadwerkelijk mogelijk te maken pakken wij samen met onze partners de handschoen op om, ieder vanuit zijn eigen rol, met oog voor de toekomst, maatwerkgericht en zo flexibel mogelijk goede afspraken te maken over nieuwbouw, herbouw, vernieuwbouw, herstructurering, transitie, transformatie en herbestemming. Het DNA van onze dorpen en steden en onze unieke landschappen zijn het visitekaartje van Fryslân waar we trots op zijn. Vooral ook in het binnenstedelijk gebied zien wij kansen om de leefbaarheid verder te versterken.

Op basis van het voorgaande zien wij de volgende **vijf centrale ambities** (in willekeurige volgorde):

1. Onderzoek doen naar actuele en mogelijk toekomstige trends en ontwikkelingen (zoals de Lelylijn, Covid 19, digitalisering, overdruk in steden en verandering van behoeften in het algemeen) en het benutten van de kansen die deze bieden in het versterken van de (ruimtelijke) Friese sociaal economische structuur in het algemeen, en de Friese woningmarkt in het bijzonder. Kansen verzilveren;
2. Een kwalitatieve verbeteringslag voor de verouderende Friese woningvoorraad om te komen tot een meer toekomstbestendige, duurzame, circulaire en betaalbare woningvoorraad die aansluit op de behoefte van onze (toekomstige) inwoners. Dit biedt economisch gezien ook mogelijkheden op het gebied van innovatie en werkgelegenheid;
3. Met een flexibele woonschil tegemoet komen aan de behoefte van specifieke doelgroepen bewoners met een tijdelijke woonbehoefte (zoals seizoenwerkers, arbeidsmigranten, spoedzoekers etc.).
4. Voorkomen dat er (op termijn) een woningoverschot ontstaat, met risico's op leegstand, verpaupering, waardedaling, achteruitgang van de leefbaarheid en verdere verslechtering van de kwaliteit van de bestaande voorraad en van de ruimtelijke kwaliteit.
5. Het aanpakken van het huidige woningtekort en het voorkomen ervan in de toekomst, zodat doelgroepen een (betaalbare) woning kunnen vinden en de Brede Welvaart niet in gevaar komt.

In het verlengde van deze ambities formuleren wij de **overkoepelende centrale doelstelling** van ons provinciale woonbeleid in deze Uitvoeringsagenda Wonen als volgt:

Een toekomstbestendige woningvoorraad en aantrekkelijke leefomgeving voor alle (toekomstige) inwoners van Fryslân.

Met betrekking tot de genoemde ambities, valt deze centrale doelstelling uiteen in de volgende **subdoelen**:

- a. Plezierig wonen in een verscheidenheid aan woonbuurten en woningen, waarbij het woningaanbod - nieuw én bestaand - aansluit op de (toekomstige) vraag van inwoners en van mensen die zich in Fryslân willen vestigen, en de doorstroming in de Friese woningvoorraad wordt bevorderd.
- b. De Friese woningvoorraad en woonomgeving dragen in positieve zin bij aan Brede Welvaart in Fryslân, het koppelen van omgevingskwaliteiten aan de identiteit van Fryslân en ook specifiek aan de gezondheid, het welzijn en het geluksgevoel van de Friese inwoners.
- c. Bestaande verouderde woningen en de directe woonomgeving zijn grootschalig opgeknapt (bouwkundig, functioneel, energetisch en klimaatadaptief), via een integrale aanpak, waarbij ook koppelkansen met verduurzaming, ruimtelijke kwaliteit en erfgoedwaarden, klimaatadaptatie, en circulair bouwen zijn benut.
- d. Zorgvuldig ruimtegebruik door optimale benutting van woningbouwmogelijkheden in bestaand bebouwd gebied, door hergebruik/herbestemming, tijdelijke woonvormen, herstructurering, sloop (eventueel met vervangende nieuwbouw) en transformatie van bestaande bebouwing.
- e. Goede huisvesting voor doelgroepen met een tijdelijke woonvraag. Bij de uitwerking maken we gebruik van de adviezen van Companen.

Om dit te kunnen bereiken zien wij onze provinciale inzet op het woondossier, samen met de woonpartners, de komende jaren als volgt:

1. We blijven periodiek provinciale bevolkings- en huishoudensprognoses opstellen.
2. We gaan een kwalitatief onderzoek uitvoeren naar de staat van de Friese woningvoorraad en brengen de Friese herstructurerings- en investeringsopgave in beeld.
3. We onderzoeken de mogelijkheden om te komen tot een herstructureringsaanpak en een herstructureringsregeling/-fonds.
4. We stellen een regeling op voor de cofinanciering van projecten in het kader van het Volkshuisvestingsfonds.
5. We stellen een regeling op voor de cofinanciering van de Rijksregeling Flexpools.
6. We zetten een tijdelijke regeling herbestemming/transformatie/sloop op, in combinatie met flexwonen.
7. We gaan met de gemeenten en partners in regioverband meerjarige woonagenda's opstellen.
8. We gaan een Friese Woonmonitor opstellen.
9. Lobby.

Hoofdstuk 1: Aanleiding

1.1. Inleiding

Goed wonen is een basisbehoefte van mensen. Maar goed wonen is meer dan een dak boven het hoofd. Een prettige woning in een fijne woonomgeving vormt een belangrijke factor voor het welbevinden en het geluk van mensen. Goed wonen draagt kortom in belangrijke mate bij aan 'Brede Welvaart'¹.

Het woondossier is zeer actueel. Door allerlei ontwikkelingen, waarvan de gevolgen nog niet altijd te overzien zijn, moeten we dynamisch en flexibel met dit dossier omgaan. Hierbij kan gedacht worden aan de Lelylijn, de woningnood in delen van Nederland, maar ook de effecten van Covid-19 op woontrends op de langere termijn.

Ook bij het Rijk staat Wonen hoog op de agenda. Dit is dan ook een uitgelezen moment om de Friese context onder de aandacht te brengen bij het Rijk. Wat hebben wij als Fryslân het Rijk te bieden op het woondossier?

Fryslân heeft veel aantrekkelijke woonkwaliteiten: verschillende woonvormen en woningtypen in diverse woonmilieus (stad, dorp of landelijk), met aantrekkelijke stedelijke en dorpse centra, landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden in de omgeving. Kortom: het is goed wonen in Fryslân en dat willen we uitdragen.

De dynamiek op de woningmarkt is momenteel groot. We zien diverse kansen, uitdagingen en ontwikkelingen op de Friese woningmarkt. In deze uitvoeringsagenda 2021-2023 beschrijven wij via een aantal **korte termijn acties**, hoe wij de komende periode samen met onze partners, ieder vanuit eigen rol en verantwoordelijkheid, met deze dynamiek om zullen gaan. Hierbij kijken wij met een brede, integrale blik naar wonen: wonen heeft raakvlakken met meerdere opgaven, zoals een schone en veilige leefomgeving, circulair bouwen, innovatie, energietransitie, klimaatadaptatie, leefbaarheid, cultureel erfgoed en vitaliteit. Door de ontwikkelingen op het gebied van wonen gezamenlijk aan te pakken, kunnen we tegelijk andere opgaven versterken; dit werkt omgekeerd evenzeer.

Om te anticiperen op deze kansen, uitdagingen en ontwikkelingen, zijn we als Friese overheden dynamisch. Om onze ambitie te realiseren werken provincie, gemeenten en Wetterskip in Fryslân zoveel mogelijk samen als één overheid om in te kunnen spelen op vraag gestuurde ontwikkelingen vanuit de Mienskip of het bedrijfsleven.

Naast de nieuwe ontwikkelingen moet ook de huidige Friese woningvoorraad niet uit het oog verloren worden. De herstructureringsopgave die we in Fryslân zien is aanzienlijk en vraagt nadrukkelijk actie.

In deze Uitvoeringsagenda Wonen werken we voor de korte termijn acties uit in de volgende onderdelen:

- Probleemanalyse (wat speelt er?) (Hoofdstuk 2);
- Context (rollen en taken; wie doet wat?; relatie met ander beleid) (Hoofdstuk 3);
- Wat willen we bereiken en wat gaan we daarvoor doen? (doelen, ambities, instrumentarium en provinciale rol) (Hoofdstuk 4);
- Hoe gaan we bijdragen? (welke middelen hebben we beschikbaar en nodig?) (Hoofdstuk 5);
- Sturing door PS (welke sturingsmechanismen hebben PS in de uitvoering van de uitvoeringsagenda?) (Hoofdstuk 6).

¹ Brede welvaart: alles wat de kwaliteit van leven in het hier en nu beïnvloedt en de mate waarin dat ten koste gaat van latere generaties of van mensen elders in de wereld (CBS 2019). Het gaat over het geheel van kwaliteit van leven, leefomgeving en economische welvaart; welvaart en welzijn komen hier bij elkaar. Naast economische aspecten is de brede welvaart dus ook gerelateerd aan ecologische en sociaal-maatschappelijke aspecten.

1.2. Ambitie

Brede Welvaart

Brede Welvaart vormt de rode draad in het Bestuursakkoord. Friezen geven de leefbaarheid in de provincie een 8 en wij hebben de ambitie om dat cijfer minimaal in stand te houden. Wij vinden het belangrijk om daarbij niet alleen naar de economische maar ook naar de ecologische en sociaal-maatschappelijke aspecten van welvaart te kijken. Daarom staan de resultaten van het Bestuursakkoord voor een groot deel in het teken van Brede Welvaart.

Het CBS monitort in de Monitor Brede Welvaart & Sustainable Development Goals 2020 de zogenoemde Brede Welvaart alsook de Sustainable Development Goals op landelijke schaal. Ten aanzien van Brede Welvaart wordt hierbij gekeken naar het hier en nu, aangevuld met een doorkijk naar later en elders als het gaat om economisch-, natuurlijk-, menselijk- en sociaal kapitaal. Brede Welvaart wordt in deze monitor in kaart gebracht op verschillende thema's, met bijbehorende indicatoren: welzijn, materiële welvaart, gezondheid, arbeid/vrije tijd, wonen, samenleving, veiligheid en milieu. Binnen het thema Wonen hanteert men de volgende twee indicatoren: de kwaliteit van de woning en de tevredenheid met de woning. Vanaf najaar 2020 zal het CBS ook de regionale brede welvaart in beeld brengen. De provincie zal samen met het Fries Sociaal Planbureau in een beschouwende rapportage in beeld brengen hoe Fryslân er voor staat op Brede Welvaart. Daarnaast is een werkgroep bezig met de implementatie van Brede Welvaart in de provinciale organisatie en in provinciaal beleid. Daarbij wordt ook gekeken hoe we de CBS monitor kunnen verrijken met specifiek Friese informatie via de Staat van Fryslân.

Wonen is één van de thema's van Brede Welvaart, en heeft daardoor betekenis voor de mate waarin sprake is van Brede Welvaart in Fryslân en het geluksgevoel van onze Friese inwoners.

Daarnaast besteden de **Sustainable Development Goals**² (SDG's) ook aandacht aan Wonen en de Leefomgeving:

- SDG 11.1 Duurzame steden en gemeenschappen: wonen (het aantal, de kwaliteit en de betaalbaarheid van koop- en huurwoningen, de koop- of huurwoningen die mensen hebben en de kans op doorstroming, de woonomgeving en ervaren woonlasten, de tevredenheid van mensen met hun woning en hun woonomgeving);
- SDG 11.2 Duurzame steden en gemeenschappen: leefomgeving (de ervaring van de leefomgeving, de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving, het gebruik van de leefomgeving, de beschikbare ruimte en de uitgaven aan de bescherming van de kwaliteit van de leefomgeving).

Een Friese woningmarkt met voldoende kwalitatief goede en betaalbare woningen in een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, levert een positieve bijdrage aan zowel de Brede Welvaart als aan de genoemde Sustainable Development Goals. Een Friese Woningmarkt die in balans is, maar ook altijd in beweging. In hoofdstuk 4 werken wij de (sub)doelen en onze concrete inzet verder uit, die de komende jaren moeten bijdragen aan het bereiken van deze ambitie.

² De Sustainable Development Goals (SDG's - Duurzame Ontwikkelingsdoelstellingen) zijn in 2015 door de Verenigde Naties vastgesteld als de nieuwe mondiale duurzame ontwikkelingsagenda voor 2030. Ze worden gepromoot als de wereldwijde doelstellingen voor duurzame ontwikkeling. De SDG's zijn van 2016 tot 2030 van kracht, en vervangen de millenniumdoelstellingen die eind 2015 zijn vervallen. Er zijn 17 doelstellingen en 169 onderliggende targets om deze doelen te operationaliseren.

Nieuwe trends en toekomstige ontwikkelingen

Deze Uitvoeringsagenda Wonen is geen statisch, maar een **dynamisch document**; bij nieuwe kansen en ontwikkelingen zullen we de uitvoeringsagenda tussentijds aanpassen. Voor de korte termijn hebben we te maken met de **autonome bevolkings- en huishoudensontwikkeling** zoals we deze de afgelopen jaren feitelijk al hebben waargenomen en die zich (vooralsnog) ook naar de middellange termijn doortrekt.

Echter, we zien nu ook dat **nieuwe ontwikkelingen** zorgen voor een eigen dynamiek op de Friese woningmarkt. Ontwikkelingen die mogelijk zorgen voor een extra migratie richting onze provincie. Denk hierbij aan de steeds verdergaande digitalisering mede in relatie tot thuiswerken en de aanleg van breedband in onze provincie, de mogelijke gevolgen van Covid-19, overdruk in steden en de mogelijke verstedelijking door de mogelijke komst van de Lelylijn. Omdat er nog maar zeer kort sprake is van al deze nieuwe ontwikkelingen weten we nog niet wat deze structureel gaan betekenen voor de migratie naar Fryslân en de Friese woningmarkt.

Monitoring van deze ontwikkelingen en het blijvend volgen van de effecten op onze Friese woningmarkt is meer dan ooit essentieel. Samen met onze partners van het Wenje Oerlis, waarin overheden en marktpartijen samenwerken, zetten wij daarom een Woonmonitor Fryslân op. Zo kunnen wij ontwikkelingen goed blijven volgen om tijdig in te kunnen spelen op eventuele trendbreuken. Niet elke nieuwe ontwikkeling leidt echter tot een trendbreuk. Van een trendbreuk is sprake wanneer over een langere periode de verandering zichtbaar blijft.

Op dit moment is nog niet duidelijk welke effecten de Coronacrisis heeft op het verhuisgedrag in Nederland. Zijn meer verhuizingen van buiten Fryslân naar Fryslân toe een nieuw fenomeen? Is deze ontwikkeling structureel of incidenteel en compenseert deze ontwikkeling de sterfte (die hoger is dan de geboorte) en ook het vertrek van mensen uit Fryslân naar andere delen van Nederland? Wat zijn de gevolgen van de oplopende werkloosheid en de daarmee gepaard gaande financiële onzekerheid bij consumenten? Wij verwachten dat in de tweede helft van 2021, door middel van een onderzoek naar migratiepatronen, al dan niet via de Friese Woonmonitor, meer zichtbaar zal zijn of er sprake is van een Corona effect (hogere migratie naar Fryslân, minder vertrek) en/of een structurele ontwikkeling of trendbreuk. Daar waar er onderbouwd kansen zijn, zullen wij deze samen met onze partners benutten.

Een toekomstige ontwikkeling die ten tijde van het schrijven van de Uitvoeringsagenda Wonen hoog op de agenda is gekomen is de mogelijke komst van de **Lelylijn** en de kansen die dit kan bieden in het versterken van de (ruimtelijke) Friese sociaaleconomische structuur.

Deze Uitvoeringsagenda Wonen is vooral gericht op de korte- en middellange termijn (tot 2030). De mogelijke komst van de Lelylijn betreft een ontwikkeling voor de (middel)lange termijn.

De Lelylijn speelt in op het vergroten van de agglomeratiekracht en zal mogelijk leiden tot extra woningbouw en een versterking van het stedelijk netwerk in Noord-Nederland.

Op welke aard en schaal dit gaat gebeuren is vooralsnog niet bekend en hangt vooral ook samen met de besluitvorming over de komst van de Lelylijn. Hiervoor stellen het Rijk en de overheden in noordelijk verband een deltaplan voor Noord-Nederland op met daarin een ruimtelijk economisch toekomstperspectief, met aandacht voor werkgelegenheid, wonen en leefkwaliteit. Het deltaplan wordt aangeboden aan het kabinet.

Zoals gezegd is de Uitvoeringsagenda Wonen een dynamisch document. Als ontwikkelingen, bijvoorbeeld met betrekking tot de Lelylijn, versnellen, dan worden ook de mogelijke gevolgen voor wonen in de Uitvoeringsagenda Wonen opgenomen en wordt deze geactualiseerd.

1.3 Kaders

Deze Uitvoeringsagenda Wonen geeft uitvoering aan twee **toezeggingen** die aan PS zijn gedaan:

- **Toezegging nr. 2111** (25 september 2019, behandeling ontwerp-Omgevingsvisie): *It kolleezje komt mei in beliedsbrieff Wenjen. Dizze beliedsbrieff jout neiere ynfolling oan it bestjoersakkoart op dit mêd. Ek wurdt yngien op hoe't it kolleezje oan gemeenten útleit dat der ekstra romte is foar ynwreiding foar wentebou.*
- **Toezegging nr. 2396** (24 juni 2020, behandeling Kadernota 2021): *As de nije befolkingssprognôazes der binne, sille Deputearre Steaten dêroer yn diskusje mei Provinsjale Steaten: wat sizze dy prognôazes oer de takomst wentebou en kinne wy dêr nij belied op ûntwikkelje.*

Met betrekking tot het beleidsdomein Wonen zijn daarnaast in **het Bestuursakkoord "Geluk op 1"** direct en indirect (via andere opgaven) doelen en resultaten geformuleerd. Deze komen verderop in dit document nader aan de orde.

Deze uitvoeringsagenda is een nadere uitwerking van **de Omgevingsvisie³ "De Romte Diele"**. In diverse paragrafen van de door PS-vastgestelde Omgevingsvisie worden verschillende principes, kaders en uitgangspunten in relatie tot Wonen genoemd:

Inhoudelijke principes Omgevingsvisie⁴:

1. Zuinig ruimtegebruik | De Friese ruimte doelmatig benutten, onder andere door verschillende vormen van ruimtegebruik te combineren.
2. Omgevingskwaliteit als ontwerpbasis | Nieuwe ontwikkelingen bouwen voort op bestaande omgevingskwaliteiten. Aandacht voor eigenheid en identiteit.
3. Koppelen van ambities | Plannen en projecten dragen bij aan meerdere ambities. Dit kan door opgaven met elkaar te verweven, slimme combinaties te maken en koppelkansen te benutten.
4. Gezondheid en veilig | We nemen gezondheid en veiligheid mee in plannen en zoeken actief hoe we kunnen bijdragen aan een gezonde, prettige leefomgeving. De milieukwaliteit moet minimaal aan de wettelijke normen voldoen.

Samenwerkingsprincipes Omgevingsvisie⁵:

5. Rolbewust | Als provincie kiezen we onze rol bewust. We doen dit tijdig en in samenspraak met partners en inwoners. Naast de meer klassieke rollen als presterende en rechtmatige overheid, komt nadruk te liggen op netwerkende en participerende rollen.
6. Decentraal wat kan | Taken in de leefomgeving worden in principe uitgevoerd door gemeenten en waterschappen. De provincie neemt vooral verantwoordelijkheid voor belangen die de hele provincie raken en voor wettelijke provinciale taken.
7. Ja, mits | Van bepalen naar aansluiten en ondersteunen. Met een open houding, uitgaan van wat mogelijk is. Beleid is flexibel en biedt ruimte voor maatwerk per gebied. Bij situaties die niet binnen onze ambities en wettelijke taken passen, zijn we duidelijk in een zo vroeg mogelijk stadium.
8. Aansluiting zoeken | We sluiten aan bij wat er al in de samenleving gebeurt. De provincie tuijt niet iets nieuws op als er al initiatieven bestaan die aan dezelfde doelen bijdragen.
9. Sturen op proces, ruimer op inhoud | We geven samen met betrokkenen onze doelen aan en sturen vervolgens op het proces om daar te komen. Procesregels worden vastgelegd in de omgevingsverordening.

³ Vastgesteld in de PS-vergaderingen van 16 en 23 september 2020.

⁴ Hoofdstuk 4.1. van de Omgevingsvisie "De Romte Diele"

⁵ Hoofdstuk 4.2. van de Omgevingsvisie "De Romte Diele"

Kaders Omgevingsvisie:

Benutting van bestaande locaties en bestaande capaciteit staat voorop. Wanneer in het bestaand bebouwd gebied niet aan de behoefte kan worden voldaan, is uitbreiding van stad of dorp mogelijk. Uitbreiding zal afgestemd moeten zijn op herstructurering van de woningvoorraad en van verouderde bedrijventerreinen en kantoorlocaties, zodat het totale aanbod aansluit op de vraag. Omvang en invulling van de uitbreiding passen in het samenhangend netwerk van steden en dorpen.⁶

Uitgangspunten/Acties Omgevingsvisie:

- *Transitie bebouwd gebied*

Transitie bebouwd gebied: ondersteunen opknappen van bestaande bebouwing. Veel particuliere woningen zullen de komende 10 – 15 jaar in de verkoop komen als gevolg van de vergrijzing. Een deel van deze woningen heeft een matige bouwkundige, functionele en energieprestatie kwaliteit. Renovatie en soms sloop met vervangende nieuwbouw zijn nodig voor een toekomstbestendige woningvoorraad.⁷

- *Hergebruik is het nieuwe bouwen*

Het verbeteren van bestaand bebouwd gebied moet gecombineerd worden met optimale benutting ervan voor nieuwe woningen en bedrijvigheid. Het ontwikkelen van uitleglocaties is weliswaar vaak eenvoudiger, maar heeft tot gevolg dat herstructurering en transformatie moeilijker van de grond komen. En het leidt tot verspilling van ruimte. Door renovatie, sloop, hergebruik en nieuwbouw in samenhang te bezien, kunnen woonkwaliteiten tot ontwikkeling komen die optimaal aansluiten op erfgoed en het cultuurhistorische DNA van steden en dorpen. Tegelijk kunnen deze woonkwaliteiten wervend werken en nieuwe doelgroepen bewoners aantrekken, jong en oud, en ook van buiten Fryslân. Zulke sociaaleconomische impulsen zijn goed voor de vitaliteit van gebieden en sluiten bij uitstek aan op de Friese context.⁸

- *Verantwoord ruimtegebruik*

Vanuit de wettelijke verantwoordelijkheid voor zorgvuldig en verantwoord gebruik van de schaarse ruimte, zorgen we voor regionale afstemming van plannen voor woningbouw, bedrijventerreinen en kantoorvolume. We maken met gemeenten in regioverband meerjarige programmeringsafspraken over passend aanbod, zowel kwantitatief als ook kwalitatief wanneer dat gewenst is; met de Waddeneilandgemeenten maken we bilaterale afspraken. Via flexibele programmering kan worden ingespeeld op veranderingen in de markt. We voeren hiervoor periodiek prognoses uit naar de behoefte aan woningbouw en monitoren ontwikkelingen en herijken geregeld regionale afspraken met gemeenten.⁹

- *Toepassing Ladder voor duurzame verstedelijking*

We ondersteunen gemeenten met het toepassen van de Ladder voor duurzame verstedelijking¹⁰. Van belang hierbij is dat stedelijke functies naar aard en schaal passen bij stad of dorp, en daarop aansluiten. En dat ze goed ontsloten worden, waarbij vervoersknooppunten zoveel mogelijk benut worden. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor

⁶ Pagina 46 van de Omgevingsvisie "De Romte Diele"

⁷ Pagina 65 van de Omgevingsvisie "De Romte Diele"

⁸ Pagina 65 van de Omgevingsvisie "De Romte Diele"

⁹ Pagina 46 van de Omgevingsvisie "De Romte Diele"

¹⁰ De Ladder voor Duurzame Verstedelijking zit in het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening en verplicht gemeenten de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te onderbouwen en vervolgens te kijken of aan die behoefte door herstructurering, transformatie in bestaand bebouwd gebied kan worden voldaan, voordat een uitbreidingslocatie wordt ontwikkeld

de verdeling van woningbouw en aanleg van bedrijfslocaties over hun kernen; in hun visies/plannen bepalen ze waar dit gebeurt en in welke kwaliteit. Bij nieuwe inzichten en ontwikkelingen kan van afspraken worden afgeweken. Dit biedt flexibiliteit, ook om in te spelen op kwaliteiten waar aantoonbaar behoefte aan is. Op programmaniveau werken we deze acties uit. Daar zullen we ook aandacht besteden aan hergebruik van vrijkomende bebouwing.¹¹

Met de Uitvoeringsagenda Wonen geven wij, binnen onze bevoegdheid, uitvoering aan deze principes, kaders en uitgangspunten op het terrein van Wonen. Verderop in dit document zullen deze dan ook nadrukkelijk terugkomen.

1.4. Proces en draagvlak

Totstandkoming en status van de Uitvoeringsagenda Wonen

In het kader van participatie is voorafgaand aan de Omgevingsvisie gestart met de Friese aanpak¹². In plaats van zelf invulling te geven aan de inhoud, doelen en ambities voor de Omgevingsvisie hebben er verschillende dialoogsessies met relevante stakeholders uit de Mienskip plaatsgevonden. In deze dialoogsessies gaven de deelnemers ten aanzien van het onderdeel Wonen het volgende aan:

- de urgentie van maatschappelijke opgaven als energietransitie, klimaatadaptatie, verduurzaming en herstructurering van het bebouwd gebied, en herstel van de biodiversiteit;
- de kwaliteit van steden en dorpen; in dit verband waren er zorgen over leegstand, de kwaliteit van de woningvoorraad en de bereikbaarheid van voorzieningen.

Omdat er in het kader van het proces rondom de totstandkoming van de Omgevingsvisie al uitgebreide consultatie van de stakeholders in het woondomein heeft plaatsgevonden, en mede naar aanleiding van de toezegging aan de Staten, is ervoor gekozen geen Startnotitie op te stellen, maar direct een Uitvoeringsagenda uit te werken. Deze Uitvoeringsagenda kan derhalve in het verlengde hiervan gezien worden als een nadere uitwerking van de principes en kaders van de Omgevingsvisie op het gebied van Wonen. Daarbij is deze Uitvoeringsagenda een voorloper op het programma Leefbaar, Vitaal en Bereikbaar uit de Omgevingsvisie die nog nader zal worden uitgewerkt. Dit programma heeft een bredere insteek en richt zich op alle sociaal ruimtelijke aspecten in de gehele bebouwde omgeving waarbij er samenhang is tussen wonen, bedrijven, voorzieningen, kantoren, gezondheid en leefomgeving in relatie tot de demografische ontwikkelingen.

Brede afstemming

Bij de totstandkoming van deze uitvoeringsagenda heeft brede (ambtelijke/bestuurlijke) afstemming plaatsgevonden, zowel intern als extern met onze stakeholders. Er is een informerende bijeenkomst geweest met de woordvoerders van de Statenfracties (30 september 2020), en zijn de belangrijkste stakeholders op het woondossier in de gelegenheid gesteld om input en feedback te leveren via het Wenje Oerlis of bilateraal (gemeenten).

¹¹ Pagina 46 van de Omgevingsvisie "De Romte Diele"

¹² De Friese Aanpak is een samenwerkingsverband van Friese gemeenten, Wetterskip Fryslân en provincie Fryslân voor de implementatie van de Omgevingswet, waarin gezamenlijke processtappen worden gezet (zoals het organiseren van bijeenkomsten en de Omgevingslabs) en gezamenlijk wordt gewerkt aan inhoudelijke bouwstenen voor o.a. Omgevingsvisies en -programma's.

Hoofdstuk 2: Analyse

2.1. Autonome ontwikkeling bevolking en huishoudens

De autonome ontwikkeling van de bevolking en huishoudens is bepalend voor het aantal en ook het soort woningen waaraan behoefte is.

Om goed vinger aan de pols te houden en eventuele trendbreuken of accentverschuivingen te identificeren, brengt de provincie Fryslân regelmatig een Bevolkings- en Huishoudensprognose uit voor Fryslân¹³. Deze Friese prognose is een afgeleide van het PRIMOS-model. In de PRIMOS prognose vormen voorgenomen bouwprogramma's de basis, terwijl de Friese prognose vooral uitgaat van migratie. In de afgelopen jaren zien we dat de uitkomsten van beide prognoses steeds meer overeenkomen voor Fryslân als geheel. In vergelijking met andere actuele prognoses voor Fryslân (Primos 2019 en CBS/Pearl 2019) komt de Friese bevolkingsprognose 2020 voor de periode 2020 tot 2030 iets hoger uit qua bevolkings- en huishoudensontwikkeling.

Voor de langere termijn laten landelijke prognosemodellen voor Fryslân een omslagpunt zien van afnemende groei. Door ontwikkelingen als migratie, corona etc. verschuift het omslagpunt soms in de tijd, maar de trend blijft vooralsnog hetzelfde.

In de prognose (zie Bijlage 1: Factsheet Friese Bevolkingsprognose 2020) zijn de actuele trends en inzichten m.b.t. geboorte, sterfte, migratie en huishoudensvorming doorgerekend naar de toekomst. Op grond van de actuele leeftijdsopbouw en huishoudenssamenstelling van de gemeenten worden verwachtingen geschetst voor wat betreft het toekomstig aantal inwoners en huishoudens in Fryslân. Dit gebeurt op provinciaal, regionaal en gemeentelijk¹⁴ niveau. De prognose vormt voor diverse stakeholders (onder andere gemeenten, woningcorporaties en het Fries Sociaal Planbureau) input voor beleid of een nieuwe basis voor vervolgonderzoek.

Deze prognose (waarbij ook wordt vergeleken met de landelijke prognose) vormt de basis en richting voor het provinciaal woonbeleid en de regionale woningbouwafspraken.

De 'top' in de woningbehoefte en daarmee ook de woningvraag ligt vooral in de periode tussen 2020-2025.

In de ontwikkeling van de huishoudens is tevens rekening gehouden met de gevolgen en de huishoudensbehoefte die ontstaat door extramuralisering, zelfstandige studentenhuysvesting en/of andere doelgroepen bv tiny houses, starters en seniorenhuysvesting qua wonen.

Wat betekent dit voor de woningbehoefte en het woningaanbod (regionale woningbouwafspraken)

De Friese Bevolkings- en Huishoudensprognose vormt de basis voor de te maken regionale woningbouwafspraken.

In de Omgevingsvisie is opgenomen dat GS in het kader van de woningbouwprogrammering met de gemeenten (in regioverband) afspraken maken over de samenhang tussen herstructurering, sloop, nieuwbouw en verduurzaming. Hierbij houden we rekening met de woningbehoeften op zowel de korte als de lange termijn.

Binnenstedelijke transformatie/herstructurering, transitie en herbestemming versterken de binnenstedelijke structuur en vergroten de leefbaarheid van onze steden en dorpen.

¹³ In de GS-vergadering van 30 juni 2020 is de Friese bevolkings- en huishoudensprognose 2020 vastgesteld en ter kennisgeving toegestuurd aan PS. Zie bijlage 1: Factsheet Friese Bevolkingsprognose 2020.

¹⁴ Wel dient bedacht te worden dat uitkomsten op gemeentelijk niveau meer onzeker zijn dan op provinciaal en regionaal niveau.

Bovendien sluit dit ook aan bij ons **principe in de vastgestelde Omgevingsvisie van zuinig en meervoudig ruimtegebruik**. Deze kansen in het binnenstedelijk gebied verdienen voorrang boven uitleglocaties, dit ter versterking van de leefbaarheid van stedelijke en dorpse centra.

Geen grenzen inbreiding mits goede afspraken over uitbreiding

We stellen geen grenzen aan woningbouwprojecten op inbreidingslocaties, onder de voorwaarde dat we met de gemeenten/regio's tot goede afspraken komen over uitbreiding van stad of dorp¹⁵. Dit conform het samenwerkingsprincipe **Ja, mits** uit de Omgevingsvisie, en de toekomstige Omgevingswet. De keuze waar de afgesproken woningbouwruimte ingevuld wordt, voor welke doelgroep en in welk type/segment is aan de gemeente/regio. De gemeente/regio heeft de verantwoordelijkheid voor een goede kwalitatieve invulling van de ruimte die is afgesproken. Daarbij vragen wij via het **principe Omgevingskwaliteiten** als ontwerpbasis om voort te bouwen op bestaande kwaliteiten (omgevingskwaliteit zoals landschap, erfgoed, stedenbouwkundige structuren, waterstructuur, natuur en infrastructuur). Dit principe gaat uit van maatwerk; elke plek is immers anders en heeft andere kwaliteiten. Uitgaande van de omgevingskwaliteiten van een gebied wordt gezocht naar de juiste plek.

Waddeneilanden

Voor de Waddeneilanden geldt dat de Friese Bevolkings- en Huishoudensprognose door de eigen specifieke dynamiek op de eilander woningmarkt, niet leidend is voor de te maken maatwerkafspraken met de eilanden. Om te komen tot passende afspraken per eiland maken we gebruik van een regionaal woningmarktonderzoek en vervolgens de verdiepende woningmarktonderzoeken per eiland.

Woningbehoefte

Voor de periode 2020 tot 2030 bedraagt de (kwantitatieve) **woningbehoefte**¹⁶ voor heel Fryslân ca. 10.150 woningen. Er is voldoende harde plancapaciteit beschikbaar binnen Fryslân om te voorzien in deze woningbehoefte voor de komende 10 jaar. Het gaat echter ook om (deels kwalitatief verouderde) plannen die niet of slechts deels tot ontwikkeling zijn gekomen. Vraag is of deze plannen op de juiste plek liggen en of de juiste kwaliteit (type) woningen is opgenomen in deze plannen. De gemeenten maken overigens de keuze waar (welke kernen) en wat (type woningen en voor wie) gebouwd gaat worden. In een demografische transitiefase (woningbehoefte op korte termijn; daarna afnemende woningbehoefte) is het programmeren van woningbouw een lastige exercitie. Enerzijds komt dit omdat gemeenten/ontwikkelaars willen inspelen op kansen, anderzijds hebben gemeenten te maken met lange procedures, overeenkomsten en grondposities van derden, waardoor de werkelijkheid de oude plannen inhaalt. Het resultaat hiervan is dat overtollige plancapaciteit of 'overcapaciteit' gewenste, vaak kwalitatieve (type, doelgroep) ontwikkelingen in de weg zit. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking (Besluit Ruimtelijke Ordening, artikel 3.1.6) schrijft namelijk voor dat de harde plancapaciteit de behoefte niet mag overstijgen. Er is dus sprake van overcapaciteit als er meer en andere typen woningen gepland zijn dan waar behoefte aan is. Een beperkte overcapaciteit is acceptabel en soms zelf wenselijk om flexibiliteit te kunnen bieden bij planuitval. Overcapaciteit kan betekenen dat er onvoldoende bewegingsruimte kan zijn voor nieuwe gewenste plannen zonder hierbij (fors) boven de te verwachten woningbehoefte uit te komen. Anticiperen op mogelijke krimp over vijf of tien jaar betekent niet dat er nu niet toegevoegd kan worden voor de actuele vraag. Een dorp, een gemeente of corporatie mag natuurlijk de ambitie tonen om die krimp zo klein mogelijk te houden of te doen omslaan in groei.

¹⁵ Pagina 67 van de Omgevingsvisie "De Romte Diele"

¹⁶ Benodigde aantallen woningen om te kunnen voorzien in de behoefte voor de komende jaren.

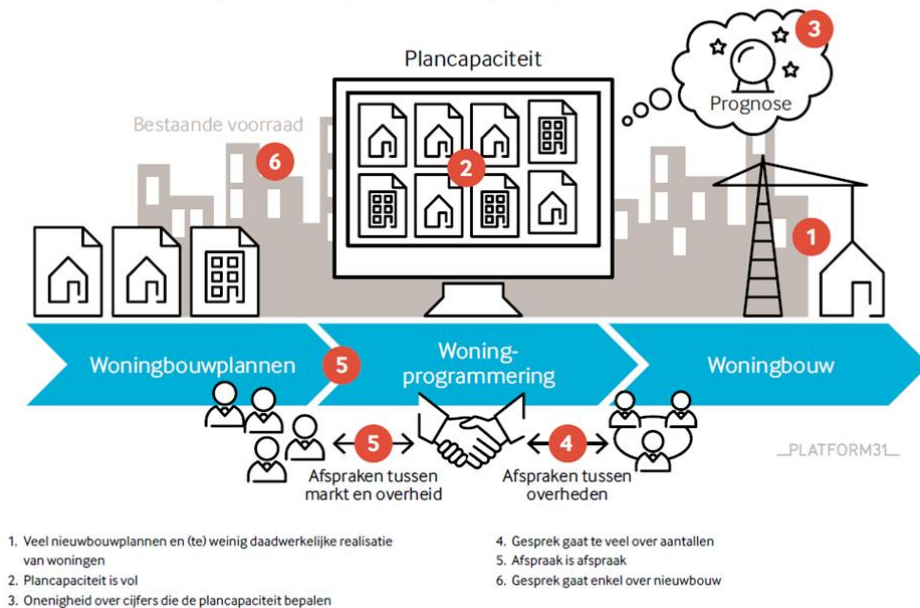
Bouwen voor veranderende behoeften vraagt om wendbaarheid tussen locaties. Een kritische blik van de gemeentebesturen en het durven maken van keuzes in de bestaande woningbouwplannen/ bestemmingsplannen in relatie tot de te verwachten demografische ontwikkeling en daaruit voortvloeiende woningbehoefte is nodig. Door te herprogrammeren en te deprogrammeren kan overcapaciteit teruggebracht worden en ruimte gecreëerd worden voor kwalitatief hoogwaardige woningbouwplannen die goed aansluiten bij een toekomstbestendige woningvoorraad. Door enerzijds te starten met het opruimen van incurante bestaande woningbouwplannen/ bestemmingsplannen kunnen anderzijds nieuwe initiatieven op kwaliteit beoordeeld worden. Het één hoeft niet op het ander te wachten; het kan tegelijkertijd.

Nieuwbouw – Bestaande bouw

In het verleden heeft nieuwbouw voor de top van de woningmarkt een belangrijke bijdrage geleverd aan het vergroten van de kwaliteit van de woningvoorraad. Ook nu blijft nieuwbouw nog steeds nodig, maar de komende jaren zal dit ook steeds vaker zijn om kwaliteit toe te voegen. Dit ter vervanging van verouderde bestaande bouw.

Om in de toekomst een overschot in de **bestaande** woningvoorraad te voorkomen vraagt dit om een goede visie voor zowel de korte termijn als voor de lange termijn vooral om het risico op leegstand en leefbaarheids-problemen in de toekomst te voorkomen. Passend bij de regio, met een goede **regionale/gemeentelijk visie** op de toekomst van de bestaande woningvoorraad, worden ook hierover regionale maatwerkafspraken gemaakt.

Problemanalyse huidige woningprogrammering



Adaptief programmeren

In het kader van experimenteren met de nieuwe Omgevingswet is door Platform 31 gekeken naar de mogelijkheden van adaptief programmeren in woningbouwprogramma's. Wat is adaptief? Wanneer er veranderingen kunnen optreden die vooraf niet te zijn voorzien (onzekerheden), is de mogelijkheid van aanpassing (adaptief vermogen) noodzakelijk. Onzekerheden over de toekomst vragen om een werkwijze met een groot vermogen tot aanpassing; een werkwijze met een adaptief vermogen. Het is beter om plannen en programma's niet (meer geheel) in beton te gieten, maar ze adaptief te maken. Zo ontstaat ruimte om plannen aan te passen wanneer de omstandigheden daarom vragen.

Adaptief vermogen gaat daarmee verder dan het inspelen op verschillende scenario's waarbij verschillende routes vastliggen.

De rol die de provincie hierin neemt is door het bieden van meer woningbouwruimte in de regionale woningbouwafspraken en het maken van realistische afspraken over de bandbreedte van programmeren, realisatie en flexibele bewegingsruimte.

Afspraken omtrent een bandbreedte zijn nodig ter voorkoming van een te forse capaciteit die toekomstige leegstand, verpaupering en onderlinge concurrentie tussen regio's/gemeenten in de hand kan werken. In de huidige regionale woningbouwafspraken gebeurt dit ook al; **met elke regio maken we flexibele afspraken die de gemeenten meer bewegingsruimte bieden ten opzichte van de behoefte. Dit sluit aan bij het ja, mits principe van de Omgevingsvisie**

Adaptief programmeren kan dan ook betekenen dat er concrete afspraken worden gemaakt omtrent deprogrammering zodat er ruimte vrij komt voor plannen die kwalitatief wenselijk en nodig zijn. Hiervoor bieden wij ruimte.

2.2. Kwaliteit woningvoorraad en woonomgeving

In Fryslân is het prettig wonen. Fryslân onderscheidt zich door haar rust en ruimte, unieke landschappen en een eigen identiteit. Het wonen kenmerkt zich door verschillende woonmilieus, van landelijk/dorps wonen tot meer stedelijk wonen.

Echter in bepaalde segmenten (type woningen) van de woningmarkt zitten overschotten en tekorten. Dit komt vooral doordat een aanzienlijk deel van de bestaande woningvoorraad relatief oud is en vaak gebouwd in de (bouwtechnisch) kwetsbare perioden 1920-1945 en 1945-1990. Fryslân heeft daarmee, ook in vergelijking met andere delen van Nederland, een sterk verouderde woningvoorraad.

Meer dan 70% van deze woningvoorraad is in particulier bezit. Deze woningvoorraad voldoet grotendeels niet aan de (verwachte) kwalitatieve vraag van nu en de komende jaren (mede ingegeven door de demografische ontwikkeling/verandering, huishoudensverduunning). Een deel van deze voorraad draagt ook bij aan de identiteit van onze steden en dorpen en het Friese landschap.

Om de woningvoorraad maar ook de identiteit van onze dorpen, steden en het landschap aantrekkelijk te houden, is het nodig om een groot deel van de Friese woningvoorraad aan te passen naar de gevraagde kwaliteit van nu en de toekomst, en tegelijkertijd hierbij in te spelen op de klimaat-, circulaire- en duurzaamheidsdoelstellingen. Dit is van belang om naar de toekomst toe leegstand in zowel de huursector als de koopsector te voorkomen, maar ook om wonen betaalbaar te laten zijn.

Zo'n 30% van de Friese woningvoorraad is corporatiebezit. De Friese woningcorporaties hebben in het verleden de verantwoordelijkheid voor het eigen woningbezit altijd genomen. Zij willen dit ook in de toekomst graag doorzetten, door stevig in te zetten op kwaliteitsverbetering (herstructurering) en verduurzaming. De snelheid waarmee dit de komende jaren nog gaat plaatsvinden is sterk afhankelijk van het investerend vermogen van de corporaties in relatie tot de verhuurdersheffing. Door afdracht van de verhuurdersheffing aan het Rijk, kunnen corporaties in Fryslân jaarlijks ruim € 40 miljoen minder investeren in de woningvoorraad.

Welzijn

Een kwalitatief goede woningvoorraad die toekomstbestendig is en die aansluit bij de verwachte vraag in de komende jaren draagt bij aan Brede Welvaart, zoals wij hiervoor in hoofdstuk 1. al beschreven. Dat geldt eveneens voor de positieve bijdrage die een woning

die goed van kwaliteit is levert aan het aanzien van de fysieke leefomgeving¹⁷. Toekomstbestendig wonen in steden en dorpen waar het prettig wonen en verblijven is draagt bij aan een goede tevredenheidsscore die de inwoners van Fryslân geven aan hun leefomgeving. Kwalitatief goede woningen in een groene leefomgeving met Friese identiteit dragen tevens bij aan de gezondheid en het welzijn van onze inwoners. De Bewonersraad en de woningcorporaties doen regelmatig onderzoek naar de tevredenheid en de beleving van de bewoners ten aanzien van de woning en de woonomgeving.

Omvang herstructureringsopgave

Een belangrijke opgave vloeit voort uit de veroudering van de voorraad. Hoewel woningen lang mee gaan, moeten ze na verloop van tijd worden afgeschreven (en bij voorkeur gesloopt) of door middel van een ingrijpende investering zodanig worden opgeknapt dat ze weer voldoen aan de eisen van deze tijd. Aandacht voor erfgoed en ruimtelijke kwaliteit is hierbij ook belangrijk.

De Friese corporaties slopen jaarlijks rond de 0,5% van de sociale huurvoorraad en zijn, ondanks naar beneden bijgestelde ambities, nog altijd van plan rond de 0,8% per jaar te verbeteren. Daarbij gaat het om ingrijpende verbeteringen van een omvang van 20.000 euro of meer, nog los van investeringen in duurzaamheid. In totaal gaat het dan om ruim 1.000 aan te pakken corporatiewoningen per jaar (1,3% van de voorraad).

In de particuliere sector wordt zelden gesloopt, maar zal de verbeteropgave in dezelfde orde van grootte liggen, hetgeen komt op 1.600 ingrijpend te verbeteren woningen per jaar.

De noodzaak de bestaande voorraad aan te pakken zal de komende tijd toenemen.

Een relatief groot deel van de voorraad (één op de drie) stamt uit de periode 1965-1985 en zal de komende twintig jaar de leeftijd van 50 jaar passeren. Veel woningen uit die tijd zijn matig van kwaliteit, vaak bouwtechnisch en soms ook functioneel.

Ervaring met het budget Investering Stedelijke Vernieuwing (ISV) heeft geleerd dat daarvoor van publieke en private partijen in totaal ca. € 160 miljoen per jaar nodig is. Uitgangspunt was een jaarlijkse ISV-bijdrage van ca. € 8 miljoen, en een gemiddelde multiplier van 20 (d.w.z. dat de investeringskosten van de herstructurering 20 keer zoveel bedragen als de verleende ISV-subsidie). Dit leverde een jaarlijkse investering op in de herstructurering van ca. € 160 miljoen: € 8 miljoen ISV, € 8 miljoen gemeentelijke bijdrage, en € 144 miljoen door corporaties en marktpartijen.¹⁸ Dit illustreert dat overheidsmiddelen belangrijk zijn als aanjaaggeld en katalysator van wenselijke ontwikkelingen.

De exacte huidige herstructureringsopgave en bijbehorende investeringsopgave is voor Fryslân op dit moment nog onvoldoende in beeld. De verwachting is echter dat de opgave anno 2021 nog groter is. De mogelijkheden voor financiële investeringen zullen sterk afhankelijk zijn van het Regeerakkoord van het nieuwe kabinet (verhuurdersheffing, ISV4 etc.) **De komende tijd zullen wij samen met onze partners de actuele herstructurerings- en investeringsopgave in beeld brengen.**

2.3. Flexibele woonvormen

Aan de ene kant heeft de woningmarkt te maken met in-elastisch aanbod: woningen aanpassen op de vraag gaat traag. Aan de andere kant zien we groeiende groepen die juist snel of tijdelijk een woonoplossing zoeken. Dan gaat het bijvoorbeeld om kenniswerkers, arbeidsmigranten en spoedzoekers. Hierdoor ontstaat er een mismatch tussen vraag en

¹⁷ Onderdelen die in elk geval onder de fysieke leefomgeving vallen: bouwwerken, infrastructuur, watersystemen, water, bodem, lucht (incl. geur), donkerte, landschappen, natuur, cultureel erfgoed en werelderfgoed. De natuurlijke omgeving, waaronder ook cultuurlandschappen, behoort geheel tot de fysieke leefomgeving. Onder de fysieke leefomgeving vallen ook objecten die mensen gemaakt hebben en langdurig op dezelfde plek aanwezig zijn. (Omgevingsvisie "De Romte Diele")

¹⁸ Fryslân opkreezje en evaluatie ISV 3 2010-2015

aanbod. Er is sprake van een 'tijdelijke' woningvraag, waar flexibele circulaire woonvormen mogelijk een oplossing kunnen vormen.

Wonen kan op verschillende manieren flexibel zijn. Landelijk wordt gesproken over flexwonen als één van de volgende aspecten van tijdelijke aard is:

- **De woning:** dit zijn dan vaak woningen die gedeeltelijk of geheel in de fabriek 'gebouwd' worden, en daardoor makkelijk verplaatsbaar zijn;
- **De locatie:** op bijvoorbeeld een braakliggend terrein dat tijdelijk gebruikt kan worden om flexwoningen op te zetten, maar denk ook aan een leegstaand gebouw waarin tijdelijk gewoond wordt;
- **De bewoning:** hier is sprake van als er een tijdelijk huurcontract wordt gebruikt. De woning of de locatie kan dan wel permanent zijn: de bewoning is dat niet.

Om te kunnen bepalen hoe groot de behoefte naar flexwonen in Fryslân is heeft het adviesbureau Companen onderzoek gedaan naar de tijdelijke woonbehoefte van de diverse doelgroepen in Fryslân te weten: starters en senioren (conform Bestuursakkoord en Omgevingsvisie), arbeidsmigranten en kenniswerkers, seizoenswerkers (Waddeneilanden), spoedzoekers (scheiding, uitstroom maatschappelijke opvang, huisuitzettingen, zwervjongeren, ex gedetineerden, statushouders etc.) en studenten.

In het onderzoek is vooruitgekeken naar 2030, waarbij ook rekening is gehouden met de mogelijkheden in de bestaande woningvoorraad. Vandaaruit is gekeken naar de aanvullende behoefte (in de vorm van uitbreidings-/transformatiebehoefte), de kwaliteit die wordt gevraagd door de verschillende doelgroepen en de rol van de verschillende stakeholders op het gebied van flexwonen.

Als we kijken naar de verwachte instroom van starters de komende jaren, dan heeft deze doelgroep vooral een structurele woonvraag, tenzij ze horen bij de doelgroep die bewust uit eigen persoonlijke overweging en voorkeur kleiner en/of tijdelijk wil wonen (flexwonen als leefstijl).

Wellicht dat een gebrek aan aanbod starters kan bewegen om op zoek te gaan naar ander aanbod dan reguliere woningen. Flexibele woonvormen kunnen hier in sommige gevallen een mogelijke oplossing bieden. Ook hier zijn regionale verschillen. Daarbij kan het gaan om lokaal maatwerk. Op kernniveau kunnen tijdelijke woningen bijdragen aan het invullen van de woningbehoefte op korte termijn, zonder dat dit het risico op leegstand op lange termijn vergroot. Dit moet dan wel passen bij de cultuur in een kern, en daarmee bij de lokale kwalitatieve woningbehoefte. Ook hier blijven de inhoudelijke principes van de Omgevingsvisie van belang. Omdat het gaat om een tijdelijke woning die op den duur weer uit de markt genomen moet worden, zal er zicht moeten zijn op een alternatief na de tijdelijke termijn, dit mede in het kader van een rendabele exploitatie. Elke woning in welke vorm dan ook biedt een onderkomen aan een huishouden en is ook opgenomen in de bevolkings- en huishoudensprognose als huishouden.

Knelpunt bij nieuwe tijdelijke woonconcepten is de looptijd van het project. Dergelijke projecten renderen niet binnen termijnen van 10 tot 15 jaar. Daarnaast zal er zicht moeten zijn op de kansen omtrent verplaatsing van deze woonconcepten.

In Bijlage 2 is het complete overzicht van de verschillende doelgroepen met een tijdelijke woonbehoefte opgenomen. Daarin wordt ingegaan op de omvang van deze doelgroepen, het aanbod en de opgaven.

Primair ligt de verantwoordelijkheid voor de huisvesting van diverse doelgroepen bij de gemeente en de corporatie, eventueel in samenwerking met andere partijen zoals werkgevers en zorgpartijen. Ten aanzien van de invulling kan gekozen worden voor een flexibele schil of een permanente vorm. Huisvesting van de diverse doelgroepen betreft ook het bieden van een kwalitatief passend woningaanbod, zelfstandig dan wel onzelfstandig.

Tijdelijke huisvesting in een permante zelfstandige woning geeft invulling aan de woningbehoefte die wordt gezien voor de komende jaren en valt binnen de afgesproken woningbouwruimte van een regio.

Ook planologisch tijdelijke vormen van zelfstandige huisvesting geven invulling aan de woningbehoefte die wordt gezien voor de komende jaren. In de regionale woningbouwafspraken kan experimenteel voor tijdelijke innovatieve en circulaire vormen passend qua aard en schaal bij de woningbehoefte van deze regio worden gekeken naar *maatwerkafspraken* binnen de regionale woningbouwafspraken.

Het onderzoek van Companen geeft goed aan dat flexwonen niet de oplossing is voor elk vraagstuk op de Friese woningmarkt. Kansen in de bestaande woningvoorraad dan wel overig vrijkomend vastgoed en de daarmee samenhangende kwaliteitsslag kunnen eerst beter benut worden.

Op basis van de confrontatie van de (toekomstige) vraag en aanbod naar flexibele woonvormen/tijdelijke huisvesting (zie ook hiervoor bij hoofdstuk 2.3.) heeft Companen de volgende conclusies/aanbevelingen geformuleerd:

- Flexwonen biedt geen oplossing voor de nog relatief korte periode van woningbehoeftegroei (de demografische hobbels). Vanuit het 'brede welvaarts' begrip zoeken mensen een vaste plek in een wijk of dorp. Dit vraagt nieuwbouw die aansluit op hun woonvraag. Flexwonen past dan minder, zeker ook omdat mensen dan mogelijk elders alternatieven zoeken. Tegelijkertijd verandert de vraag wel in alle delen van Friesland (los van groei of krimp). De woningvoorraad heeft vaak een eenzijdige samenstelling die niet altijd aansluit bij deze diverse vraag. Een flexibel aanpasbaar woonproduct (modulair en demontabel) is dan waardevol vanuit toekomstwaarde van vastgoed.

De provincie kan toepassing van flexibele woonproducten stimuleren door kennisdeling rond goede voorbeelden, en door het faciliteren van vraagbundeling, ten behoeve van haalbare businesscases.

- De komende jaren zal de behoefte vanuit groepen die snel en / of tijdelijk een woning zoeken toenemen (spoedzoekers, uitstroom uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen, en voor (long-stay) arbeidsmigranten). Dit kan gelet op de aard van de vraag (vaak betaalbaar en klein) door een betere benutting van de bestaande voorraad, bijvoorbeeld door woningsplitsing of verkamerde verhuur van woningen. Gemeenten staan hiervoor primair aan de lat via hun woonbeleid.
Door kennisdeling over instrumentarium rond splitsing en verkamerde verhuur kan de provincie bijdragen aan een betere benutting van de voorraad.
- Veel vraag van deze groepen landt in de reguliere woningvoorraad. Dit heeft soms negatieve gevolgen voor de toekomstwaarde van woningen (een extra risico in woningmarkten waar ontspanning optreedt), en heeft ook effecten op leefbaarheid in buurten. Daarmee ligt er een extra opgave in de bestaande woningvoorraad. Koppeling met andere opgaven, zoals verduurzaming van bestaande woningen, biedt een **kans om de urgentie voor de noodzakelijke aanpak van de bestaande woningvoorraad te ondersteunen** (en vice versa).
- Niet alle gemeenten hebben in gelijke mate aandacht voor de vraag van de genoemde groepen, terwijl deze vraag in alle delen van de provincie naar voren komt (in verschillende mate). Advies is dat de provincie **via drie instrumenten een gelijkwaardige inzet van alle gemeenten borgt**: 1) door informatievoorziening en onderzoek, 2) door afstemming rond verdeelafspraken en 3) door beleidsregels in de Verordening Romte (verplichting om hier subregionaal afspraken over te maken). Daar komt wel bij dat opgaven niet in elke gemeente of sub-regio even sterk spelen. Regionaal maatwerk is daarom nodig.

- De grootste groei van vraag naar Flexwonen komt van arbeidsmigranten die in short- en mid-stay in Friesland verblijven. Het gaat hierbij om 1.970 extra woonplekken tot 2030, en nog eens circa 250 plekken voor arbeidsmigranten die in Friesland werken maar elders wonen. Daarmee ligt er een substantiële 'groeiopgave'. Deze opgave spreidt zich over de provincie. Dit kan deels in de bestaande woningvoorraad, maar in grote delen van Friesland leidt dit tot verdringing van andere woningzoekenden. Specifiek aanbod is nodig. Advies is dat de provincie de **huisvesting arbeidsmigranten faciliteert vanwege vestigingsklimaat en een gezond woonklimaat**, zeker gelet op de omvang van de opgave. Dit kan door met gemeenten beter zicht te creëren op het huidige aanbod, door ruimtelijke kaders hiervoor te creëren, en door **het stimuleren van afstemming tussen gemeenten**. Ook kan de provincie minimumeisen stellen aan kwaliteit van huisvesting – bijvoorbeeld de SNF-norm. Hierbij heeft de provincie dan een coördinerende rol: zorgen dat de gemeenten zich aan die eisen conformeren.
- Flexibele woonvormen zijn niet altijd rendabel te realiseren; zeker als sprake is van tijdelijke woonvormen/bestemming. De opbrengsten wegen dan niet op tegen de ontwikkel- en bouwkosten. Demontabele en verplaatsbare woningen hebben potentieel een langere exploitatieperiode, maar dan moet verplaatsing na 10 of 15 jaar gegarandeerd kunnen worden. **Subsidiëring van flexwoonprojecten** kan dus bijdragen aan het realiseren van dergelijke tijdelijke concepten.

Hoofdstuk 3: Context, rollen en verantwoordelijkheden

In dit hoofdstuk beschrijven wij welke kaders en uitgangspunten op dit moment het provinciale Woonbeleid bepalen, en wat wij op dit moment als Provincie al doen, zowel specifiek binnen het woondomein als binnen aanpalende opgaven/beleidsterreinen.

3.1. Rollen en taken op de woningmarkt

Op de woningmarkt zijn veel spelers actief die ieder een eigen rol innemen. Dit kan gaan om een rol die reeds wettelijk is voorgeschreven, maar het kan ook gaan om het innemen van een rol omdat er sprake is van een groot maatschappelijk belang waar regie dan wel verbinding voor nodig is. In het huidige stelsel hebben het Rijk, de provincies en de gemeenten ieder hun eigen verantwoordelijkheden en bevoegdheden. Het Rijk is systeem- en procesverantwoordelijk en de gemeenten zijn verantwoordelijk voor het realiseren van voldoende woningen (resultaatverantwoordelijk). Hierbij overigens de kanttekening dat de gemeenten zelf geen woningen bouwen, maar dat zij wel de keuze maken waar woningen worden gebouwd (d.m.v. bestemmingsplannen) en voor wie woningen worden gebouwd (opgenomen in de woonvisie). De rol van de provincie op de woningmarkt is beperkt. De provincie maakt bovenregionale afwegingen (o.a. het voorkomen van onderlinge concurrentie en het sturen/de regie op zuinig en meervoudig ruimtegebruik; hierbij benut de provincie de vier inhoudelijke principes uit de Omgevingsvisie), kan autonoom gewenste ontwikkelingen stimuleren en faciliteren, en kan kansen signaleren en agenderen om opgaven aan elkaar te verbinden.

Het Rijk is systeemverantwoordelijk: zij zorgt voor een heldere verdeling van rollen en verantwoordelijkheden van de verschillende partijen op het terrein van wonen.

De doelstelling van het Rijk, opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), is te zorgen voor verdeling van de schaarse ruimte in Nederland. Het Rijk streeft naar een kwalitatief goede woningvoorraad die regionaal aansluit op de woonbehoefte van alle groepen.

Het is de rol van het Rijk om de kaders te stellen, te stimuleren, eventueel te sanctioneren, waar nodig middelen ter beschikking te stellen - bijvoorbeeld via de huurtoeslag, de hypotheekrenteaftrek of de regeling woningbouwimpuls voor gemeenten - en met gemeenten en provincies samen te werken om (bovenlokale, inclusief grensoverschrijdende) knelpunten op te lossen en realisatie van de nationale belangen te waarborgen.

In wet- en regelgeving (Grondwet, Wet ruimtelijke ordening (Wro), Woningwet 2015 en Huisvestingswet 2014) is vastgelegd welke bevoegdheden en juridische instrumenten de verschillende overheden hebben.

De provincie is op grond van de NOVI en de Wet ruimtelijke ordening (Wro) (en straks de Omgevingswet) verantwoordelijk voor een *zorgvuldig gebruik van de Friese ruimte*.

Een belangrijk onderdeel binnen de Wro zijn de *'provinciale belangen'*. Deze zijn vastgelegd in de Omgevingsvisie en juridisch verankerd in de Omgevingsverordening (nu nog Verordening Romte Fryslân).

Het voeren van de wettelijke regie op woningbouw, voor wat betreft de kwantitatieve programmatische kant, is gedecentraliseerd naar de provincies. Deze is vastgelegd in het provinciale ruimtelijk beleid, de Omgevingsvisie en de Verordening Romte Fryslân.

Hierin is aangegeven dat wij kwantitatieve afspraken (**regionale woningbouwafspraken**) maken over de woningbouwruimte in Fryslân.

Onderdeel van de regionale woningbouwafspraken is tevens een afspraak over het aandeel te realiseren woningen binnenstedelijk in relatie tot de nog benodigde en onderbouwde buitenstedelijke ruimte. De sturing op de verhouding **binnen- en buitenstedelijk bouwen** is landelijk maar ook provinciaal aangegeven als een belang. Een belangrijk principe dat wij hierbij hanteren is het **principe van zuinig en meervoudig ruimtegebruik**. Dit principe is ook juridisch vertaald in de huidige Verordening Romte Fryslân en in de nieuwe toekomstige

Omgevingsverordening. Bij de locatiekeuze, de inrichting en onderbouwing van plannen spelen dan aspecten als:

- de maatschappelijke behoefte aan nieuwe functies, waarbij demografische ontwikkelingen en regionale afstemming van belang zijn;
- het (intensiever) benutten van wat er al is, zoals bestaande bebouwing en infrastructuur;
- inbreiding voor uitbreiding;
- hergebruik van karakteristieke gebouwen en locaties (Oud voor Goud);
- de mogelijkheden om functies te combineren ('meervoudig ruimtegebruik');
- de mogelijkheden van tijdelijk ruimtegebruik, met als vertrekpunt dat alles te hergebruiken is (circulariteit in ruimtegebruik).

De provincie heeft beperkte invloed op de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Door middel van kennisdeling, agenderen en stimuleren kan hier gedeeltelijk vanuit de provinciale rol invloed op worden uitgeoefend. Sturing en wettelijke regie gaat over een klein deel van de woningvoorraad.

De woningbouwruimte (voor de regionale woningbouwafspraken) voor zowel de korte als voor de langere termijn wordt afgeleid uit de '**Prognose Bevolking en Huishoudens Fryslân**'. Deze prognoses geven hierdoor inzicht in de kwantitatieve woningbehoefte, maar ook de kwalitatieve behoefte (doelgroep, type woning), op zowel de korte als de lange termijn. Gemeenten gebruiken deze prognose mede voor het invullen van de benodigde kwaliteit woningen (welk type).

Elke 2 tot 3 jaar worden er nieuwe prognoses gemaakt en indien hiertoe aanleiding is worden de regionale woningbouwafspraken op basis hiervan herzien.

Het is aan de gemeente om in hun woonprogramma/woonvisie te bepalen waar (in welke dorpen of steden) gebouwd gaat worden en voor welke doelgroep (type woning).

Woonrends als woonhofjes (permanente zelfstandige woningen) en tiny houses (permanent dan wel tijdelijk) vallen ook onder de kwaliteit die gemeenten kunnen bieden aan diverse doelgroepen.

De gemeente is overigens **wettelijk verplicht** het benodigde aantal woningen op grond van woningbehoefte te motiveren alsmede aan te geven waarom een ontwikkeling niet binnenstedelijk/binnendorps kan plaatsvinden (artikel 3.1.6. Bro). Dit in het kader van de "Ladder voor duurzame verstedelijking", maar ook op grond van onze eigen principes van zuinig en meervoudig ruimtegebruik, alsook inbreiding voor uitbreiding. Een goede regionale woningbouwafpraak met een passend programma biedt gedegen (juridische) motivering en onderbouwing voor ruimtelijke plannen.

Binnen Fryslân is er sprake van regionale verschillen in de woningbehoefte en de woningbouwruimte¹⁹. Per regio verschillen de afspraken dan ook. Maatwerk is nodig in verband met het verschil in verloop van de demografische ontwikkeling, de bestaande woningvoorraad, maar ook of er reeds sprake is van overtollige harde plancapaciteit.

Overige wettelijke rollen en taken die de provincie tevens heeft op het gebied van wonen zijn:

- het op verzoek van één of meer gemeenten aanwijzen van een woningmarktregio (art. 3 lid 1. Huisvestingswet 2014);
- het overleggen met gemeenten over de huisvestingsverordening (art. 6 lid 1. Huisvestingswet 2014);
- het zorgdragen voor de bevordering en ondersteuning van stedelijke vernieuwing, in het bijzonder indien de provincie in het kader daarvan financiële middelen verstrekt (art. 80 lid 2 Woningwet);

¹⁹ Afspraak over het aantal woningen dat gebouwd kan worden in een afgesproken periode. Vaak een afgeleide van de woningbehoefte (+ reservecapaciteit om te kunnen schuiven bij uitval van projecten).

- het toezicht houden op de gemeenten als het gaat om de huisvesting van statushouders (Huisvestingswet 2014).

Daarnaast kan de provincie **autonoom** gewenste ontwikkelingen **stimuleren** door: financiële instrumenten (subsidies, fondsen etc.) (tijdens de economische crisis bijvoorbeeld het Aanvalsplan Friese Woningmarkt (€ 65 mln) en in 2018 met de regeling Herbestemming en Sloop Fryslân (€ 3 mln)), kennisontwikkeling en kennisdeling (prognoses, pilots, onderzoeken, monitoring en bijeenkomsten), het verbinden van partijen en het participeren in en benutten van netwerken (IPO, overleg Rijk, Wenje Oerlis, periodiek overleg gemeenten).

Gemeenten hebben een centrale rol op het gebied van wonen: Zij zijn regisseur van woningbouw op lokaal niveau, in samenspraak met alle betrokken partijen. Gemeenten sturen programmatisch op het aantal, het soort nieuw te bouwen woningen en de locatie van deze woningen.

De gemeente maakt de keuze om in de grotere voorzieningenkernen te bouwen of dit te doen in de kleine dorpen/kernen. Ook maakt de gemeente de keuze welke type woning (starters, gezinswoningen, seniorenwoningen etc.) gerealiseerd kan worden. Zij maken de bouw van nieuwbouwwoningen en type woningen ruimtelijk mogelijk. Juridische/wettelijke instrumenten zijn: bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen, grondbeleid, woonvisies en prestatieafspraken met de corporaties en huurdersbelang organisaties.

De Woningwet (2014) geeft aan hoe de verhouding tussen gemeenten, corporaties en huurders georganiseerd is. *Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het volkshuisvestingsbeleid*. Ook de gemeenten kunnen autonoom richting eigen organisaties, bedrijven en burgers acteren, op het gebied van financiële stimulering, kennisontwikkeling en -deling, en verbinden.

Projectontwikkelaars en woningcorporaties realiseren samen met bouwbedrijven nieuwe woningen. De middelen die hiervoor nodig zijn komen van investeerders en financiers. Onderscheidend hierbij is dat woningcorporaties invulling geven aan hun rol vanuit hun maatschappelijke taak en dit doen zonder winstoogmerk. Hierbij gaat het veelal om projecten waar grote behoefte aan is, de mensen hier niet zelf in kunnen voorzien en een groot deel van de markt nalaat hierin te voorzien (gelet op de onrendabele toppen die gepaard gaan met sociaal maatschappelijke woningbouwprojecten).

De nieuw opgeleverde woningen (min de gesloopte woningen) vormen samen met de bestaande woningvoorraad, het aanbod aan woningen. De corporaties maken hierover prestatieafspraken met de gemeenten en de huurdersbelangen over bijvoorbeeld een betaalbare woningvoorraad, energietransitie, kwaliteit van de woningvoorraad etc. De corporaties spelen ook een grote rol in de herstructurering, renovatie, sloop en vervangende nieuwbouw van woningen door middel van het eigen strategisch voorraadbeheer.

De (potentiële) **huurders en huiseigenaren** bepalen samen de vraag naar woningen. Bewonersorganisaties komen namens hen op voor hun belangen en letten er met name op dat woningen beschikbaar, bruikbaar en betaalbaar zijn. Ze zijn voor ons een belangrijke partner voor informatie en de inbreng van hun achterban.

3.2. Koppelkansen met ander beleid en opgaven

De ontwikkeling van (met name de kwaliteit van) de woningvoorraad heeft diverse raakvlakken met andere provinciale beleidsvelden en opgaven. Eén van de principes uit de Omgevingsvisie betreft 'koppelkansen'. Het gaat hierbij nadrukkelijk om het in beeld brengen van de verschillende koppelingen en kansen die hierin benut kunnen worden en geen verplichting tot koppelen van deze kansen. Wij beseffen ons hierbij dat betaalbaarheid

inzake de mogelijkheden van koppelen hierin dan ook door diverse partners een belangrijke afweging zal zijn. Wellicht kan dit ook aanleiding zijn tot het stimuleren van innovatieve ideeën.

Voor het woondossier zien wij deze ‘koppelkansen’ op de volgende vlakken:

- 1. Energiebesparing (isolatiemaatregelen)**
- 2. Transitie naar een aardgasvrije, duurzame warmtevoorziening (onder meer op basis van (een mix van) elektriciteit, aquathermie, waterstof, groen gas en biomassa) in de gebouwde omgeving (woningen en utiliteitsgebouwen)**

Deze opgaven hebben een link met de RES (Regionale Energie Strategie) Fryslân en het Klimaatakkoord.

Aan de transitie naar een aardgasvrije, duurzame warmtevoorziening zal verder uitwerking en invulling worden gegeven in de warmtetransitieplannen die de gemeenten in het kader van het Klimaatakkoord zullen opstellen.

Onze provinciale rol wordt op dit vlak omvat:

- de ontwikkeling van financiële instrumenten (ten aanzien van particuliere woning-eigenaren: een verduurzamingsregeling, een rentekortingsregeling, en extra mogelijkheden binnen het FSFE (Fûns Skjinne Fryske Enerzjyondersteuning));
- (pilot/voorbeeld/proef) projecten naar de kansen en (toepassings)mogelijkheden voor duurzame vormen van warmtevoorziening;
- het uitvoeren van onderzoeken (onder meer het rapport *Kansen voor waterstof in Fryslân, E&E advies, 28 april 2020*);
- informatievoorziening (energiecoaches, informatieloket), en
- provinciale coördinatie en ondersteuning van gemeenten bij het opstellen van warmtetransitieplannen.

Koppelkansen: Nieuwbouw en aanpak van de verouderde kwaliteit van de woningvoorraad in relatie tot de verduurzaming van woningen en de inrichting van klimaatadaptieve wijken.

3. Transitie naar een circulaire economie

In het Bestuursakkoord worden met betrekking tot circulariteit twee belangrijke thema's genoemd: Circulaire Economie (*we investeren in circulaire economie. Onder andere wordt de huidige voucherregeling voor het MKB uitgebreid met de mogelijkheid tot kennis ophalen over duurzaamheids- of circulariteitsvraagstukken*) en tijdelijke/flexibele (circulaire) huisvesting (*er zijn succesvolle voorbeelden van flexibele (circulaire) huisvesting gerealiseerd*) (zie hiervoor verder onder 2.3).

Het thema Circulaire Economie is verder uitgewerkt in de Beleidsnota (Circulaire) Economie. Vanuit Circulaire Economie is de wens om kansen voor circulaire/klimaatadaptieve gebiedsinrichting/bouwen te benutten, in dit geval bijvoorbeeld bij (her)inrichting van woonwijken of woningbouwprojecten.

Koppelkansen: Nieuwbouw en aanpak van de verouderde kwaliteit van de woningvoorraad in relatie tot circulair bouwen en circulaire/ klimaatadaptieve gebiedsinrichting.

4. Behoud van een herkenbaar Fries landschap en behoud van karakteristiek erfgoed.

Boerderijen als ankerpunten in het Friese landschap, kerken, oude melkfabrieken etc. dragen bij aan de identiteit van het landschap en de steden en dorpen. En alhoewel de verduurzaming/het toekomstbestendig maken van deze gebouwen vaak kostbaar is, dient het wel een dubbel doel, namelijk het leefbaar houden van dorpen en het platteland en behoud van landschap karakteristiek erfgoed.

5. Gezond wonen in een gezonde, sociaal leefbare woonomgeving

In opdracht van de provincie en de initiatiefgroep Blue Zone wordt het ontwikkelplan "Bloeizone Fryslân" uitgewerkt. Een Blue Zone is een gebied waar mensen bovengemiddeld gezond en vitaal oud worden, onder meer door onderlinge verbondenheid. "Gezond wonen" is één van de elementen van een Blue Zone.

Met betrekking tot **sociale leefbaarheid** (Bestuursakkoord hoofdstuk 6. Leefbaar Fryslân) en wonen kunnen de volgende ontwikkelingen worden genoemd:

Invloed van de leefomgeving op de gezondheid en het welbevinden

De inrichting van de leefomgeving kan uitnodigen tot een gezonde leefstijl (meer groen, aantrekkelijk wandel/uitloopgebieden, inrichting van de openbare ruimte bankjes etc.). De Regiodeal Zuidoost geeft hier bijvoorbeeld uitwerking aan: in de kernen wil de regio de sociaaleconomische problematiek en de fysieke leefomgeving integraal aanpakken, zoals bij het succesvolle project 'aandachtsgebieden Oosterwolde en Noordwolde'. Daarnaast wordt er een regiofonds opgezet om initiatieven te stimuleren en te ondersteunen die het zelforganiserend vermogen, de sociale cohesie en leefbaarheid in de dorpen vergroten. Initiatieven ter verbetering van de fysieke leefomgeving vallen hier ook onder.

Leegstand en verpaupering van gebouwen en woningen.

Door ontwikkelingen in de volkshuisvesting, wonen bepaalde doelgroepen bovengemiddeld in bepaalde delen van de woningvoorraad. De combinatie van meer kwetsbare groepen in minder gewilde woningen/wijken geeft soms risico op verpaupering en leegstand. Het opknappen van woningen en buurten in samenhang met het begeleiden van kwetsbare groepen (met geregeld een meervoudige sociale problematiek) is dan wenselijk.

Tweede woningbezit/recreatiewoning

Tweede woningbezit (recreatie) in kernen en dorpen is van invloed op de leefbaarheid van de kernen. In tijden van een overschot in de woningvoorraad kan een tweede woning een oplossing bieden om verpaupering van het bezit tegen te gaan. Als er sprake is van een meer dynamische woningmarkt kan het echter ook leiden tot een vraagdruk naar woningen in bepaalde kernen en kan dit de doorstroming belemmeren. De vraag is of je dan nieuwe woningen gaat realiseren of dat een gemeente gaat handhaven zodat de woningen weer beschikbaar komen voor de doelgroep. Een groeiend aandeel tweede woningen kan de leefbaarheid in een dorp of kern aantasten. Sociale binding ontbreekt, en daarnaast kan dit negatieve gevolgen voor deelname aan het verenigingsleven en het in stand houden van basisvoorzieningen.

Koppelkansen: Kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad en de woonomgeving levert een bijdrage aan de gezondheid en het welzijn van inwoners en daarmee aan sociale leefbaarheid.

6. Extramuralisering van de zorg en ouderen langer thuis laten wonen

De extramuralisering van de zorg (mensen met een zorgbehoefte) en de opgave van het Rijk dat ouderen zo lang mogelijk thuis, in hun eigen leefomgeving, blijven wonen heeft ook gevolgen voor de woningmarkt. Er dient voldoende geschikt aanbod te zijn voor deze doelgroepen of het bestaande woningaanbod dient geschikt gemaakt te worden. Dit heeft gevolgen voor de eisen die aan een woning gesteld worden en kan leiden tot minder doorstroming en druk op bepaalde segmenten van de woningmarkt.

Koppelkansen: De eisen die de extramuralisering van de zorg en het langer thuis laten wonen van ouderen aan het woningaanbod stellen, zowel kwantitatief als kwalitatief.

7. Aanpak van funderingen van woningen in het veenweidegebied

In het Friese veenweidegebied hebben woningen te maken met verzakking van fundering als gevolg van de bodemdaling. Inschatting is dat ca. 3.000 – 7.000 woningen in het gebied nu of in de toekomst hiermee te maken zullen krijgen. Een aanpak hiervoor maakt integraal onderdeel uit van het Veenweideprogramma 2021-2030.

Op basis van het voorgaande is vanuit het woonspoor verder geen inzet op het Veenweide-dossier nodig. Dit wordt immers actief opgepakt in het Veenweideprogramma 2021-2030 en is daar voldoende geborgd.

Hoofdstuk 4: Wat willen we bereiken en wat gaan we daaraan bijdragen?

In dit hoofdstuk definiëren wij, op basis van hetgeen wij in de vorige hoofdstukken beschreven, de doelen en ambities van het provinciale Uitvoeringsprogramma Wonen voor de komende jaren. Daarnaast werken wij samen met onze partners via concrete acties mogelijke instrumenten verder uit.

4.1. Doelen en ambities

Op basis van de analyse in hoofdstuk 2 zien wij de volgende **vijf centrale ambities** (in willekeurige volgorde):

1. Onderzoek doen naar actuele en mogelijk toekomstige trends en ontwikkelingen (zoals de Lelylijn, Covid 19, digitalisering, overdruk in steden en verandering van behoeften in het algemeen) en het benutten van de kansen die deze bieden in het versterken van de (ruimtelijke) Friese sociaal economische structuur in het algemeen, en de Friese woningmarkt in het bijzonder. Kansen verzilveren;
2. Een kwalitatieve verbetering voor de verouderende Friese woningvoorraad om te komen tot een meer toekomstbestendige, duurzame, circulaire en betaalbare woningvoorraad die aansluit op de behoefte van onze (toekomstige) inwoners. Dit biedt economisch gezien ook mogelijkheden voor innovatie en werkgelegenheid;
3. Met een flexibele woonschil tegemoet komen aan de behoefte van specifieke doelgroepen bewoners met een tijdelijke woonbehoefte (zoals seizoenwerkers, arbeidsmigranten, spoedzoekers etc.);
4. Voorkomen dat er (op termijn) een woningoverschot ontstaat, met risico's op leegstand, verpaupering, waardedaling, achteruitgang van de leefbaarheid en verdere verslechtering van de kwaliteit van de bestaande voorraad en van de ruimtelijke kwaliteit.
5. Het aanpakken van het huidige woningtekort en het voorkomen ervan in de toekomst, zodat doelgroepen een (betaalbare) woning kunnen vinden en de Brede Welvaart niet in gevaar komt.

In het verlengde van deze ambities formuleren wij de **overkoepelende centrale doelstelling** van ons provinciale woonbeleid in deze Uitvoeringsagenda Wonen als volgt:

Een toekomstbestendige woningvoorraad en aantrekkelijke leefomgeving voor alle (toekomstige) inwoners van Fryslân.

Met betrekking tot de genoemde ambities, valt deze centrale doelstelling uiteen in de volgende **subdoelen**:

- a. Plezierig wonen in een verscheidenheid aan woonbuurten en woningen, waarbij het woningaanbod - nieuw én bestaand - aansluit op de (toekomstige) vraag van inwoners en van mensen die zich in Fryslân willen vestigen, en de doorstroming in de Friese woningvoorraad wordt bevorderd.
- b. De Friese woningvoorraad en woonomgeving dragen in positieve zin bij aan Brede Welvaart in Fryslân, het koppelen van omgevingskwaliteiten aan de identiteit van Fryslân en ook specifiek aan de gezondheid, het welzijn en het geluksgevoel van de Friese inwoners.
- c. Bestaande verouderde woningen en de directe woonomgeving zijn grootschalig opgeknapt (bouwkundig, functioneel, energetisch en klimaatadaptief), via een

integrale aanpak, waarbij ook koppelkansen met verduurzaming, ruimtelijke kwaliteit en erfgoedwaarden, klimaatadaptatie, en circulair bouwen zijn benut.

- d. Zorgvuldig ruimtegebruik door optimale benutting van woningbouwmogelijkheden in bestaand bebouwd gebied, door hergebruik/herbestemming, tijdelijke woonvormen, herstructurering, sloop (eventueel met vervangende nieuwbouw) en transformatie van bestaande bebouwing.
- e. Goede huisvesting voor doelgroepen met een tijdelijke woonvraag. Bij de uitwerking maken we gebruik van de adviezen van Companen.

4.2. Inzet ten behoeve van een toekomstbestendige woningvoorraad

In het verlengde van de in 4.1. genoemde ambities en doelen, en met inachtneming van de samenwerkingsprincipes van de Omgevingsvisie (zie paragraaf 1.2.) en de rollen, taken en verantwoordelijkheden van de verschillende partijen op de Friese woningmarkt (zie paragraaf 3.1.), zien wij onze provinciale inzet op het woondossier, **samen met de woonpartners**, de komende jaren als volgt:

1. We blijven periodiek provinciale bevolkings- en huishoudensprognoses opstellen

De bevolkings- en huishoudensprognoses geven goed inzicht in de kwantitatieve woningbehoefte op de korte, maar ook op de lange termijn. Als afgeleide hiervan is het mogelijk een inschatting te maken van de benodigde kwaliteit (type woning) gebaseerd op de ontwikkeling van doelgroepen en leeftijd. Het blijft daarom van belang om de bevolkings- en huishoudensontwikkeling te volgen, indien nodig tijdig ons beleid bij te stellen en met maatregelen daarop in te spelen, en afspraken met de gemeenten in regioverband te maken over de programmering van het daarbij passende woningaanbod.

2. We gaan een kwalitatief onderzoek uitvoeren naar de staat van de Friese woningvoorraad en brengen de Friese herstructurerings- en investeringsopgave in beeld.

Op dit moment beschikken wij niet over een Fryslân breed onderzoek naar de kwaliteit van de Friese woningvoorraad. Deze informatie is gefragmenteerd aanwezig in de regio's dan wel bij de afzonderlijke gemeenten die hier reeds zelf onderzoek naar hebben gedaan. Weten wat de kwaliteit van de huidige woningvoorraad is en welke wenselijk is voor een toekomstbestendige woningvoorraad is van groot belang. Sluit de huidige woningvoorraad voldoende aan bij de vraag van nu, maar ook die van de toekomst? Wanneer we spreken over kwaliteit dan betreft dit het type woning, het bouwjaar van de woning, de energetische staat van de woning, het woonoppervlak, de bouwtechnische staat, de indeling etc, maar ook de sociale cohesie in een gebied/wijk.

Ook beschikken we nog niet over een overzicht van de totale omvang van de herstructureringsopgave van de Friese woningvoorraad, en de daaruit voortvloeiende investeringsopgave. Om de hierna genoemde inzet en acties verder vorm en inhoud te kunnen geven, is deze informatie als startpunt echter onontbeerlijk.

Corporaties hebben vaak wel een goed zicht op de kwaliteit van de eigen woningvoorraad en brengen momenteel de langjarige investeringsopgave in beeld.

3. We onderzoeken de mogelijkheden om te komen tot een herstructureringsaanpak en een herstructureringsregeling/-fonds.

Meer dan 70% van de Friese woningvoorraad is particulier bezit. In dit deel van de woningvoorraad zal de herstructurering in de komende jaren geïntensiveerd moeten worden om (verdere) achteruitgang te kunnen keren. Duurzame herstructurering waarbij de kwaliteit

en de energiezuinigheid van bestaande woningen sterk verbetert, draagt in belangrijke mate bij aan het wooncomfort, gezondheid en de klimaatdoelstellingen, en daarmee aan een toekomstbestendige woningvoorraad.

Grootschalige herstructurering van de particuliere woningvoorraad is echter een zeer complexe opgave waarvoor meerdere partijen aan de lat staan en waarbij betaalbaar wonen voorop blijft staan.

Het eigendom is versnipperd en de financiële draagkracht van eigenaren om te herstructureren is vaak beperkt. Langer uitstel van de gezamenlijke aanpak van deze opgave zal leiden tot een hogere investeringsopgave.

Wij onderzoeken samen met onze partners mogelijkheden, vorm en inhoud van een herstructureringsfonds voor de lange termijn. We willen daarbij ook de verbinding zoeken met de ambities en opgaven op het gebied van verduurzaming, een gezonde woon- en leefomgeving, circulair, en klimaatadaptatie. Voor de financiering hiervan kijken wij ook naar Rijksmiddelen en Europese steunmogelijkheden. Dit fonds zal gekoppeld worden aan de meerjarige woonagenda's (zie hierna bij punt 7.).

4. We stellen een regeling op voor de cofinanciering van projecten in het kader van het Volkshuisvestingsfonds

In het eerste kwartaal van 2021 zullen de middelen van het Volkshuisvestingsfonds (landelijk € 450 miljoen) besteed worden. De verwachting is dat hiervoor in maart een regeling wordt opengesteld, waarbinnen gemeenten aanvragen voor projecten kunnen indienen.

Het Volkshuisvestingsfonds richt zich primair op herstructurering van de particuliere woningvoorraad en het aanpakken van kwantitatieve (leegstand/overschot/tekort) en kwalitatieve (slecht/verouderd) mismatch. Secundair ligt de focus op verduurzaming (o.a. verbetering energetische kwaliteit van de voorraad en verbeteren betaalbaarheid huishoudens) en leefbaarheid (meenemen fysieke ingrepen directe openbare ruimte bij herstructurering/intensieve verbouw projectgebied, verbetering woonomgeving door herinrichting en verlichting, en faciliteren klimaatadaptatie door herstructurering als natuurlijk moment te gebruiken).

In onze lobby richting het Rijk hebben wij gepleit voor een dergelijk fonds. Ook sluit dit fonds uitstekend aan bij de ambities en doelen zoals wij deze in de Uitvoeringsagenda Wonen (Hoofdstuk 4) hebben benoemd. Op basis hiervan is het gepast als de Provincie middelen beschikbaar stelt voor de cofinanciering van Friese gemeentelijke projecten die een bijdrage in het kader van de Rijksregeling aanvragen. Wij nemen hierdoor onze verantwoordelijkheid en kunnen daardoor op korte termijn al meters maken op het gebied van herstructurering. E.e.a. vooruitlopend op de uitkomsten van het traject zoals genoemd onder 3.

5. We stellen een regeling op voor de cofinanciering van de Rijksregeling Flexpools

We hebben onlangs een subsidie van € 442.149 ontvangen van het Rijk voor het inzetten van flexpools om ruimtelijke plannen te versnellen. De gemeente kan in dit kader expertise inhuren om planvorming omtrent herstructurering en transformatie te versnellen en tijdig een aanvraag in te dienen voor het Volkshuisvestingsfonds. Wij willen voor de besteding van deze middelen een subsidieregeling gaan opzetten.

Voorwaarde is dat eenzelfde bedrag als cofinanciering moet worden geregeld, of dat de tweejarige regeling met eigen middelen van de provincie en de Friese gemeenten met een jaar wordt verlengd. Voor die laatste optie hebben wij gekozen. Voor het opzetten van een regeling van € 442.149 (afgerond € 450.000) zou de financiering er dus als volgt uit komen te zien: subsidie van het Rijk € 450.000, cofinanciering gemeenten € 50.000, cofinanciering Provincie € 150.000. Dit is ook als zodanig met het Rijk afgesproken.

6. We zetten een tijdelijke regeling herbestemming/transformatie/sloop op, in combinatie met flexwonen

Vooruitlopend op de hiervoor onder 3. genoemde herstructureringsaanpak en het opzetten van een eventueel herstructureringsfonds, willen we de binnenstedelijke transformatie en de toepassing van de principes zuinig en meervoudig ruimtegebruik uit de Omgevingsvisie op de korte termijn verder stimuleren. Daarnaast willen wij hierbij (daar waar mogelijk) kansen benutten voor circulair (ver)bouwen en het energiezuiniger maken van woningen.

Dit doen we door opnieuw de regeling Herbestemming en Sloop Fryslân uit 2018 in te zetten, aangevuld met mogelijkheden voor ondersteuning van flexwonen (herbestemmen bevat al veel handvaten en mogelijkheden voor flexwonen).

Hierdoor geven wij ook mede invulling aan het resultaat van het Bestuursakkoord "er zijn succesvolle voorbeelden van flexibele (circulaire) huisvesting gerealiseerd". Doelgroep van een dergelijke regeling zijn particuliere woningeigenaren.

Gelet op de specifieke situatie van vrijkomende boerderijen en de specifieke woonbehoeftes waarin kan worden voorzien, onderzoeken wij de wenselijkheid van het opnemen van deze buitenstedelijke categorie in deze regeling.

7. We gaan samen met de gemeenten en partners in regioverband meerjarige woonagenda's opstellen

We blijven kwantitatief (bandbreedte) regionale woningbouwafspraken met regio's/ gemeenten maken. Gezamenlijk zetten wij in op (juridisch) flexibele en adaptieve programma's en planning om in te kunnen spelen op nieuwe ontwikkelingen. Deze regionale woningbouwafspraken gaan onderdeel uitmaken van regionale woonagenda's.

In deze woonagenda's maken wij per regio naast kwantitatieve afspraken ook afspraken, passend bij ieders rol, ambities, doelen en acties, met betrekking tot de kwaliteit van de woningvoorraad (het opknappen van bestaande woningen en woonomgeving, benodigde woonkwaliteiten en de inzet op een levensloopbestendige, energiezuinige, circulaire woningvoorraad en een klimaatadaptieve, gezonde woonomgeving). Ook de mogelijkheden voor flexibel wonen zullen worden opgenomen in de woonagenda. Ook hier is sprake van grote regionale verschillen in relatie tot de omvang en de behoefte van de verschillende doelgroepen. Dit vraagt dan ook om maatwerkafspraken per regio.

Een gemeentelijke dan wel regionale visie/plan met betrekking tot herprogrammering, deprogrammering, sloop, transitie, herstructurering en transformatie maakt hiervan eveneens deel uit.

Voorgenoemde onderwerpen met betrekking tot de kwantiteit en de kwaliteit van de woningvoorraad vormen gezamenlijk de regionale woonagenda. Kwantiteit en kwaliteit zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Basis voor de regionale woonagenda's wordt gevormd door de bevolkings- en huishoudensprognose (1.) en het kwalitatieve woononderzoek (2.), en de voortgang wordt gevolgd via de Woonmonitor (8.).

8. We gaan een Friese Woonmonitor opstellen

Vanuit onze partners in het Wenje Oerlis is de oproep gedaan gezamenlijk te komen tot een nieuw instrument, een Friese Woonmonitor.

Cijfers en signalen uit de woningmarkt zijn vaak onderwerp van discussie. Er is veel data en kennis beschikbaar. Overeenstemming over gezamenlijk gebruik van gegevens kan alle Friese partners op de woningmarkt ondersteunen en een belangrijke bijdrage leveren aan het maken van goede gezamenlijke afspraken voor een woningmarkt in balans.

Een monitor kijkt naar de meest recente ontwikkelingen en kan nieuwe signalen en trends eerder zichtbaar maken. Hiermee kunnen kansen en veranderingen vroegtijdig worden geïdentificeerd waarop sneller ingespeeld kan worden. Nieuwe inzichten, ontwikkelingen en trends worden met elkaar uitgewisseld. De provincie kan hierin faciliteren.

Monitoring biedt tevens zicht op het verloop van de afspraken die zijn gemaakt voor de woningmarkt. Loopt het nog zoals het zou moeten of is het wenselijk om tussentijds bij te sturen?

De monitor zal onder meer inzicht geven in:

- Wat is de behoefte?*
- Welke plannen liggen er?*
- Wat is er nodig voor een 'gezonde' woningmarkt?*
- Wat is de vraagdruk op de huurmarkt (type, segment, overschot of tekort)?*
- Wat is de vraagdruk op de koopmarkt (type, segment, overschot of tekort)?*
- Wat is de gewildheid op langere termijn?*
- Welke groepen vertrekken uit of verhuizen naar Fryslân (migratie)?*

9. Lobby

Samen met onze partners blijven wij inzetten op lobby richting het Rijk op de volgende thema's:

9a. Afschaffing van de verhuurdersheffing

PS hebben in november 2019 een motie (20191030) aangenomen dat GS actief richting het Rijk aandringen op afschaffing van de verhuurderheffing. Deze brief is in december 2019 samen met de VFG (Vereniging Friese Gemeenten) en de VFC (Vereniging Friese Corporaties) opgesteld en verzonden naar het Rijk. Het Rijk heeft hierop gereageerd en aangegeven dat vanaf 2019 het tarief op de verhuurdersheffing met € 100 miljoen is verlaagd en corporaties een korting kunnen aanvragen op de verhuurdersheffing bij duurzame investeringen.

Dit is voor Fryslân echter onvoldoende en wij blijven, samen met onze partners, bij het standpunt voor volledige afschaffing van de verhuurdersheffing. Wij zullen hierop in onze lobby richting het Rijk ook nadrukkelijk blijven inzetten.

9b. Instrumenten en financieringsmogelijkheden voor de Friese herstructureringsopgave

Wij continueren onze lobby richting het Rijk voor financiële ondersteuning van de Friese herstructureringsopgave.

9c. (Financiële) ondersteuning voor stimulering van klimaatadaptatie, circulariteit, natuurinclusiviteit en vergroening van wijken en nieuwe woningen/woonvormen

Wij voeren lobby richting het Rijk voor financiële ondersteuning/stimulans van het klimaatadaptief maken en vergroenen van wijken en het circulair, klimaatadaptief, klimaatneutraal en natuurinclusief bouwen van nieuwe woningen/woonvormen.

Hoofdstuk 5: Hoe gaan we bijdragen?

Ten aanzien van de middelen die we in de periode 2020-2023 nodig denken te hebben om de acties die wij in paragraaf 4.2 hebben genoemd uit te kunnen voeren, het volgende:

Onderzoeken

De verschillende onderzoeken die wij in het kader van deze Uitvoeringsagenda zullen gaan uitvoeren (bevolkings- en huishoudensprognose (1), kwalitatief onderzoek naar de staat van de Friese woningvoorraad en de herstructureringsopgave (2) en de Friese Woonmonitor (8)) kunnen bekostigd worden uit de middelen (Budget Monitoring Wonen en Woningbouwontwikkeling, € 56.400) die de Afdeling Omgevingszaken jaarlijks beschikbaar heeft voor dergelijke onderzoeken, studies etc.

Personele inzet

De uitvoering van de verschillende acties vraagt om ambtelijke en bestuurlijke inzet. De Dienst zal ervoor zorgdragen dat er voldoende capaciteit beschikbaar is voor de uitvoering van deze werkzaamheden.

Financieel instrumentarium

Friese Herstructureringsaanpak/-fonds

Ten aanzien van de provinciale cofinanciering van een gezamenlijke Friese Herstructureringsaanpak en een daaraan gekoppeld herstructureringsfonds (3) zullen wij t.z.t. een voorstel aan PS ter besluitvorming voorleggen.

Volkshuisvestingsfonds

Voor de cofinanciering van projecten in het kader van het Volkshuisvestingsfonds (4) zullen wij een budget van € 1 miljoen aanvragen via de eerste BERAP 2021. Dit aangezien het wenselijk is dat deze middelen in 2021 nog beschikbaar komen.

Rijksregeling Flexpools

Voor de cofinanciering van de Rijksregeling Flexpools (5) is een bedrag van € 150.000 nodig. Dit bedrag hebben wij inmiddels gedekt uit het Transitiefonds, onderdeel Wonen.

Nieuwe regeling herbestemming/transformatie/sloop i.c.m. flexwonen

Ten aanzien van een nieuwe regeling herbestemming/transformatie/sloop, in combinatie met Flexwonen (6), is een budget van € 1,5 miljoen wenselijk. Ter informatie: de Regeling Herbestemming en Sloop uit 2018 had een budget van € 3 miljoen. Voor deze regeling was destijds veel belangstelling en het budget was dan ook snel uitgeput.

Met een budget van € 1,5 miljoen zouden naar verwachting (minimaal) 30 aanvragen kunnen worden gehonoreerd, uitgaande van een subsidie van maximaal € 50.000 per aanvraag (e.e.a. conform de regeling uit 2018).

Van het gewenste bedrag € 1,5 miljoen dekken wij € 720.000 uit bestaande budgetten. Het resterende bedrag van € 780.000 zullen wij aanvragen via de Kadernota 2022.

Hoofdstuk 6: Sturing door PS

De doelen en resultaten zoals benoemd in hoofdstuk 4 zullen worden opgenomen in de begroting onder Programma 5. Mienskip, Beleidsveld 5.1 – Leefomgeving. De rapportages hiervan komen twee keer per jaar terug in een BERAP (reguliere P&C cyclus).

In paragraaf 1.2. hebben wij daarnaast het volgende aangegeven:

Deze Uitvoeringsagenda Wonen is geen statisch, maar een dynamisch document; bij nieuwe kansen en ontwikkelingen zal de uitvoeringsagenda tussentijds worden aangepast.

Uiterlijk in 2023 wordt de uitvoeringsagenda geëvalueerd en herijkt op basis van het Bestuursakkoord van het nieuwe college en de actuele ontwikkelingen op dat moment.

Vanzelfsprekend zullen de voorgenoemde aanpassingen c.q. herijking van de uitvoeringsagenda in nauwe afstemming met PS plaatsvinden.

Bijlagen

Bijlage 1 Factsheet Bevolkings- en Huishoudensprognose 2020

Bijlage 2 Overzicht doelgroepen flexwonen (omvang, aanbod en opgaven)

Bijlage 3 Onderzoek Flexwonen (Companen)