

provinsje Fryslân  
College van Gedeputeerde Staten  
postbus 20120  
8900 HM LEEUWARDEN

Onderwerp woningbouwafspraken provinsje Fryslan en de gemeente Leeuwarden  
Uw kenmerk  
Ons kenmerk  
Dienst Fysiek Domein  
Sector GEB  
Contact [REDACTED]  
Bijlagen  
Datum 18 februari 2022

Geacht college,

De provinsje Fryslân en de gemeente Leeuwarden hebben op regelmatige basis overleg over de ontwikkelingen op de woningmarkt. Ook maken wij conform artikel 3.1.1. van de Verordening Romte Fryslân woningbouwafspraken. De huidige woningbouwafspraken lopen t/m 2025. Directe aanleiding voor de actualisatie/herijking is de bevolking- en huishoudensprognose Fryslân 2020. De situatie op de woningmarkt vraagt daarnaast naar onze mening om ook om geactualiseerde afspraken. Deze actualisatie betreft dan de periode 2020 tot en met 2029.

#### Samenwerkingsafspraken

We werken samen aan een nieuwe samenwerkingsagenda. De gezamenlijke ambitie: dynamische stad en vitale dorpen heeft een relatie met het wonen in de gemeente. We hebben gezamenlijk de urgentie onderkend dat we nu in de fase zitten waarin we woningbouw moeten versnellen.

#### Hoe groot is de opgave/woningbehoefte?

De combinatie van bevolkings- en huishoudensprognoses en de realisatie in de afgelopen jaren levert een goed beeld op van de woningbouwopgave voor de komende tien jaar.

#### *Uitbreidingsvraag*

- De prognoses 2020-2030 laten voor de gemeente Leeuwarden een groei van 3.560 huishoudens zien.

Om hier planologisch in te voorzien, vragen we 130% plancapaciteit, dit om bij onverwachte planuitval snel te kunnen blijven voorzien in de behoefte. Dit betekent dat we voor  $3.560 * 130\% = 4.628$  woningen planologische ruimte nodig hebben.

#### *Vervangingsvraag*

De bestaande woningvoorraad wordt de komende jaren stevig vernieuwd, onder andere door sloop en vervangende nieuwbouw. Sloop is echter alleen mogelijk indien voorafgaand aan deze forse sloopopgave eerst vervangende nieuwbouw is gepleegd. Voor een deel vindt deze compensatie plaats op buitenstedelijke locaties, zodat we daar ook gemêleerde wijken met voldoende aanbod voor sociale huur creëren. Deze tijdelijk vervangingsvraag vraagt een plus op de programmering. Op korte termijn zal de nieuwe wijk De Fellingen (onderdeel Middelsee fase II) met 650 woningen hier invulling aangeven.

Op basis van historische cijfers en de voorgenomen plannen van de corporaties, komen we voor de periode tot 2029 uit op minstens 1.200 woningen die gesloopt worden.

#### *Nationaal woningbouwtekort*

Een eventuele extra inzet door de gemeente Leeuwarden om het nationale woningtekort in te lopen maakt geen onderdeel uit van deze afspraken.

#### *Benodigde planologische bouwruimte*

De totale planologische bouwruimte die Leeuwarden voor de periode 2020 tot en met 2029 nodig heeft, komt minimaal uit op:

4.628 woningen toevoegen incl. 130% overcapaciteit  
1.200 nieuwbouw vooruitlopend op sloop  
**5.828 totaal**

Met de planologische ruimte voor 5.828 woningen kunnen we voldoende plancapaciteit in ontwikkeling brengen om de geprognosticeerde behoefte van 3.560 woningen + vervangingsvraag van 1.200 woningen op te vangen.

#### **Ruimtelijke programmering**

In onze omgevingsvisie 2021 (Vergroenen, Verbinden, Verwaarden) hebben we aangegeven dat wij van mening zijn dat de toekomstige ruimtevrage voor stedelijk wonen binnen de bestaande stad en binnen de huidige uitbreidingsgebieden past.

#### Buitenstedelijke bouw

De uitleglocaties Blitsaerd, De Zuidlanden en Middelsee. In de eerste twee realiseren we in hoofdzaak een suburbaan woonmilieu. De resterende plancapaciteit in beide locaties betreft 1.268 woningen en we verwachten dat deze in 2029 voltooid zijn. Daarmee zijn deze locaties dan afgerond.

#### *Middelsee fase II*

Middelsee is de laatste uitbreidingswijk van Leeuwarden. Fase II is hierin het grootste deelgebied en omvat ca. 2175 woningen. Hier realiseren we o.a. een gemengd, stevig stedelijk programma van wonen en voorzieningen. Het vervult daarmee een centrale rol in de woningbouwprogrammering tot zeker 2035. Hiervoor is het nodig dat we, vooruitlopend op de nieuwe woningwet, voldoende planologische programmeerruimte krijgen. We kunnen dan binnen het programma versnellen, vertragen, verdichten of verdunnen naar gelang de (woningmarkt)omstandigheden, zeker de komende jaren is het nodig dat we hier een fors woningbouwprogramma realiseren. Omdat we na Middelsee geen

nieuwe uitleglocaties ontwikkelen voldoet de gevraagde planologische programmeerruimte aan de eisen van zorgvuldig ruimtegebruik. De planologische programmeerruimte is ook nodig om voldoende tempo in de stedelijke vernieuwing te krijgen. Het is immers niet mogelijk om sloopplannen te maken indien er voor de vervangende nieuwbouw nog geen planologische ruimte gecreëerd is. Kortom, realisatie van fase II loopt door tot buiten de afsprakenhorizon, maar goedkeuring om deze nu planologisch vast te leggen is naar onze mening nodig om voldoende adaptief op de woningvraag in te kunnen spelen.

### Verhouding binnen- en buitenstedelijk bouwen

#### Stad Leeuwarden

Wij vragen, net als in de voorgaande afspraak, dat Leeuwarden binnenstedelijke planfondloos kan bouwen. Het merendeel van de woningbouw is steeds binnenstedelijk opgevangen en we gaan ervan uit dat binnenstedelijke toevoegingen een substantiële bijdrage blijven leveren. We gaan ervan uit dat na 2030 de woningbouw hoofzakelijk nog in bestaand bebouwd gebied toegevoegd zal worden.

#### Dorpen

De afgelopen jaren hebben we een terughoudend beleid gevoerd ten aanzien van het toevoegen van woningen in de dorpen. Deze beleidslijn zetten we voort, maar wel met een nadere nuancering. Binnen bestaand bebouwd gebied zien we ruimte om met voldoende kwaliteit woningen toe te voegen. Dit doen wij middels herbestemming, woningsplitsing en verdichting. Hiermee willen we ruimte beiden aan jongvolwassenen en doorstroming op gang brengen. We zien dat de vraag in de grotere kernen van de gemeente, zoals Stiens en Grou, een stevige groei kent. We willen hiervoor dan ook meer ruimte reserveren. In andere voorzieningskernen willen we samen met u in gesprek over mogelijkheden voor kleinschalige uitleglocaties. Een en ander is uitgewerkt in het (ontwerp) beleidskader 'wonen in de dorpen'.

#### Balans

Programmatisch vragen wij u ruimte te bieden voor 5.828 woningen waarbij we uitgaan van 130% overcapaciteit en ruimte voor vervanging. Een deel van deze vervanging loopt vooruit op de sloop en vindt vooral plaats in De Fellingen (onderdeel van Middelsee fase II).

In lijn met voorgaande jaren en om te komen tot een goede balans binnen-buitenstedelijk vragen wij u programmatisch 70% buitenstedelijk te mogen programmeren tot 2030. Dit betekent 70% van 4.628 een totaal van ca. 3.240 woningen, met als plus voor de vervanging van de sociale voorraad in De Fellingen van zo'n 370 woningen waarmee het totaal uitkomt op 3.610. Voor de doorlooptijd Middelsee fase II spreken wij af als eigenaar te faseren en te sturen op de doorlooptijd en gezamenlijk met u 2 keer per jaar de voortgang en de effecten te monitoren op zowel de verhouding en relatie tot het binnenstedelijk gebied (toekomstige ontwikkeling Spoordok, Cambuur en Nieuw Oud Oost) maar ook in relatie tot de omliggende regio's.

Binnenstedelijk hebben we als grootste komende opgave het in ontwikkeling brengen van Spoordok. Hierover trekken we al gezamenlijk op en dit blijven we

graag zo doen. De ontwikkelcapaciteit voor wonen van Spoordok is nog met veel onzekerheden omgeven, maar zal minimaal 2.000 woningen groot zijn. Vooralsnog moeten we bij deze locatie ervan uitgaan dat het zwaartepunt van de productie na 2030 ligt  
Verder hebben wij nog het gebied rond het huidige Cambuurstadion, Nieuw Oud Oost. In dit gebied zien wij ruimte voor 500 woningen.

We blijven u periodiek informeren over de voortgang van de grote projecten en de totale productiecijfers. Zoals we eerder al gezamenlijk geconstateerd hebben, is precies voorspellen van binnenstedelijke ontwikkelingen niet haalbaar.

#### Studentenhuisvesting

Leeuwarden huisvest een grote studentenpopulatie. De afgelopen jaren stabiliseert het aantal HBO studenten en is sprake van een beperkte, maar gestage groei van WO studenten. Met de terugkeer van de basisbeurs verwachten we dat het aantal uitwonende studenten verder gaat groeien. Het beleid van de gemeente is gericht op toename van studentenhuisvesting in de vorm van kleine zelfstandige studio's bij de kennisinstellingen en in de binnenstad. Dit beleid blijkt zeer succesvol, waardoor we in 6 jaar tijd circa 1.400 eenheden hebben toegevoegd. We willen minimaal nog eens 1.000 toevoegen voor de lokale vraag. Indien Leeuwarden meer als overloop van Groningen gaat dienen, is aanvullende productie nodig.

Zoals afgesproken zorgen we ervoor dat studentenhuisvesting ook daadwerkelijk door de doelgroep bewoond wordt. Het gaat hier om vervangende huisvesting (van kamerwoning naar zelfstandige studio) en om die reden is al eerder met u afgesproken om deze woningproductie buiten de totale aantallen te houden.

#### Planaanbod

Artikel 3.1.1. van de Verordening Romte Fryslân geeft aan dat het gemeentelijke woningbouwprogramma uit het woonplan de instemming van Gedeputeerde Staten behoeft. Een overzicht van ons programma is bijgevoegd.

Op dit moment werken wij met u samen aan de pilot voor de Friese planmonitor. In deze monitor hebben wij al onze binnenstedelijk projecten opgenomen. Ervaring leert ook dat binnenstedelijk projecten zeer dynamisch zijn waarmee de status van een dergelijk binnenstedelijk overzicht snel zijn waarde verliest. We hebben daarom een schatting gemaakt van de productie op binnenstedelijke projecten. Inzicht in de meest actuele stand van plannen binnenstedelijk zit in de planmonitor.

#### Wettelijk kader

Het bovengenoemde voorstel is om te komen tot een nieuwe regionale afspraak. Deze afspraak is vertaald in een woningbouwprogramma. Deze past naar onze mening binnen de eisen die de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling stelt en voldoet aan artikel 3.1.1 van de Verordening Romte Fryslân 2014.

#### Herijken

Prognoses zijn van karakter omgeven door onzekerheden, zoals ook het verleden heeft geleerd. Vandaar dat wij graag regelmatig met u de actuele stand van

zaken en de nieuwste inzichten willen doornemen, om daarmee te bepalen of het nodig is om onze gezamenlijke afspraak te actualiseren dan wel te herijken. Samen met u zien wij hiervoor de nieuwe prognoses in 2022 als een eerste aanzet hiertoe. Tevens stellen wij voor om minimaal tweejaarlijks overleg te hebben over de voortgang van de woningbouwproductie van de gemeente Leeuwarden.

Samenvattend:

Het lijkt ons goed om voor de periode 2020 t/m 2029 het volgende vast te leggen:

- Wij vragen een planologische beweegruimte (130% van de woningbehoefte tot 2030, 3.560) voor 4.628 woningen;
- Vooruitlopend op de sloop en herstructureringsopgave vragen wij een extra toevoeging van 1.200, waarvan we een deel ook buitenstedelijk opgevangen wordt in o.a. De Fellingen;
- De beoogde plancapaciteit tot 2030 komt hiermee op 5.828 woningen;
- Waarvan 3.240 buitenstedelijk en de extra vervangingsvraag in De Fellingen met ca. 370 woningen;
- Binnenstedelijk blijft plafondloos bouwen gehandhaafd;
- Wij vragen planologische medewerking aan bestemmingsplan Middelsee fase II. Realisatie van dit bestemmingsplan ligt deels buiten de horizon van deze afspraken maar creëert, voorafgaande aan de nieuwe woningwet, ruimte en flexibiliteit om sturen op de woningbouwopgave aangezien de grond in onze eigendom is.
- Studentenhuisvesting wordt los van de groei van de reguliere woningvoorraad gezien en wij zetten ons in om dit planologisch een aparte status te doen toekomen of dit op andere wijze vast te leggen.
- Binnen bestaand bebouwd gebied van de dorpen is ruimte om de gewenste initiatieven op basis van het (ontwerp) beleidskader 'wonen in de dorpen' te realiseren.
- In 2023 gaan wij naar aanleiding van de nieuwe provinciale prognoses opnieuw in overleg over deze woningbouwafspraken om deze al dan niet bij te stellen.
- We overleggen periodiek over de huidige en komende plannen en draaien mee in de pilot "digitaal provinciaal planaanbod".
- Tweejaarlijkse actualisatie van de afspraken.

We verwachten dat de provinsje Fryslân en de gemeente Leeuwarden met deze afspraken voor de periode 2020 t/m 2029 ervoor kunnen blijven zorgen dat de woningmarkt in Leeuwarden voldoende dynamiek houdt, voldoende gevarieerde huisvesting kan bieden en er voorkomen wordt dat er onnodig groene ruimte buiten bebouwd gebied wordt gebruikt voor woningbouw.

Dit voorstel om te komen tot woningbouwafspraken staat los van het Deltaplan. Wij zien het Deltaplan als een kans voor het noorden en onze stad en werken graag verder met de provincie aan de verwezenlijking van dit ambitieuze plan. Hierover maken we dan te zijner tijd graag specifieke afspraken.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester,

secretaris,

Planaanbod gemeente Leeuwarden 2020 - 2029 en 2030 - 2039 peildatum 16 feb 2022																							
wijk	projectnaam	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Totaal	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	Totaal
aanduiding in geel zijn (deels)zachte plannen	BAG											Totaal											Totaal
<b>Leeuwarden binnenstedelijk locaties</b>																							
divers	(50% zacht)	450	350	300	300	300	300	300	300	300	300	3200	250	250	200	200	200	200	200	150	150	150	1950
<b>subtotaal</b>		<b>450</b>	<b>350</b>	<b>300</b>	<b>300</b>	<b>300</b>	<b>300</b>	<b>300</b>	<b>300</b>	<b>300</b>	<b>300</b>	<b>3200</b>	<b>250</b>	<b>250</b>	<b>200</b>	<b>200</b>	<b>200</b>	<b>200</b>	<b>200</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>1950</b>
<b>Leeuwarden uitleglocaties</b>																							
De Zuidlanden																							
De Zuidlanden	Techum		2	8	8							18											0
De Zuidlanden	Wiarda		24	8	9							41											0
De Zuidlanden	Overijselselaan		36	24								60											0
De Zuidlanden	Unia west				30	40	51	51	28			200											0
De Zuidlanden	Unia oost							23	50	40	37	150											0
De Zuidlanden	De Klamp		115	111	54	5						285											0
De Zuidlanden	De Hem						70	90	90	80	65	395											0
De Zuidlanden	Middelsee fase 1			75	100	120	123	98	98	110	26	750											0
De Zuidlanden	Middelsee fase 2 (Fellingen)					80	80	80	100	100	140	580											70
De Zuidlanden	Middelsee fase 2 (overig)						20	20	20	60	100	220	180	250	250	225	225	175					1305
De Zuidlanden	Middelsee Barrehus						15	25	40	30	27	137											0
De Zuidlanden	Werpsterhoek											0				20	25	25	50	50	18		188
Leeuwarden alg.	divers			15	15	15	15	15	15	15	10	115	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	200
Blitsaerd	Blitsaerd		8	20	40	40	11					119											0
<b>subtotaal</b>		<b>166</b>	<b>185</b>	<b>261</b>	<b>256</b>	<b>300</b>	<b>385</b>	<b>402</b>	<b>441</b>	<b>435</b>	<b>405</b>	<b>3236</b>	<b>270</b>	<b>270</b>	<b>270</b>	<b>265</b>	<b>270</b>	<b>220</b>	<b>70</b>	<b>70</b>	<b>38</b>	<b>20</b>	<b>1763</b>
<b>Dorpen inbreidinglocaties</b>																							
Grou	Minne Finne		8	2								10											
Grou	Hellingshaven				5							5											
Grou	nij Friesmahiem		21	2								23											
Grou	Groenekruis				8	8						16											
Grou	Stationsweg 35				14							14											
Stiens	Lutskedyk		28	28								56											
Stiens	Hege Hearewei				18							18											
Stiens	De Skalm, P. Jurjenstr				28							28											
Stiens	Petterhusterdijk			10								10											
Mantgum	SvGalemawei			9								9											
Mantgum	Keuningshof			3	3							6											
Jirnsum	Rijksweg 135			1	2							3											
Koarnjum	Martenawei			4								4											
36 dorpen	vooral herontwikkeling		10	15	30	45	70	70	70	70	70	450	50	50	50	50	50	50	50	40	30	20	440
<b>subtotaal</b>		<b>53</b>	<b>67</b>	<b>74</b>	<b>108</b>	<b>53</b>	<b>70</b>	<b>70</b>	<b>70</b>	<b>70</b>	<b>70</b>	<b>705</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>40</b>	<b>30</b>	<b>20</b>	<b>440</b>
<b>Dorpen uitleglocaties</b>																							
Wirdum & Swichum e.	Wirdum, Hikkemieden		2	3	8	10	10	10	2			45											
Wytgaard e.o.	Wytgaard, nieuwe uitleg		2	12	4							18											
Wergea	Grut Palma		2	4								6											
Stiens	Steenslan1 +2 (2 = zacht)		5	3		10	25	25	10			78											
Mantgum	CPO				6	6						12											
Jorwert	CPO					6						6											
Hijum	Spoarleane			2	2							4											
Hylaard	Nijkleaster				7							7											
36 dorpen	divers		15	15	20	20	20	20	20	20	20	150	10	10	10	10	10	10	10	5	5	5	85
<b>subtotaal</b>		<b>43</b>	<b>11</b>	<b>39</b>	<b>42</b>	<b>52</b>	<b>55</b>	<b>55</b>	<b>32</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>369</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>85</b>
<b>Totaal</b>																							
<b>Totaal uitleg</b>		<b>209</b>	<b>196</b>	<b>300</b>	<b>298</b>	<b>352</b>	<b>440</b>	<b>457</b>	<b>473</b>	<b>455</b>	<b>425</b>	<b>3605</b>	<b>280</b>	<b>280</b>	<b>280</b>	<b>275</b>	<b>280</b>	<b>230</b>	<b>80</b>	<b>75</b>	<b>43</b>	<b>25</b>	<b>1848</b>
<b>Totaal inbreiding</b>		<b>503</b>	<b>417</b>	<b>374</b>	<b>408</b>	<b>353</b>	<b>370</b>	<b>370</b>	<b>370</b>	<b>370</b>	<b>370</b>	<b>3905</b>	<b>300</b>	<b>300</b>	<b>250</b>	<b>250</b>	<b>250</b>	<b>250</b>	<b>250</b>	<b>190</b>	<b>180</b>	<b>170</b>	<b>2390</b>
<b>Bruto woningbouwproductie</b>		<b>712</b>	<b>613</b>	<b>674</b>	<b>706</b>	<b>705</b>	<b>810</b>	<b>827</b>	<b>843</b>	<b>825</b>	<b>795</b>	<b>7510</b>	<b>580</b>	<b>580</b>	<b>530</b>	<b>525</b>	<b>530</b>	<b>480</b>	<b>330</b>	<b>265</b>	<b>223</b>	<b>195</b>	<b>4238</b>
<b>Sloop</b>		<b>245</b>	<b>160</b>	<b>160</b>	<b>160</b>	<b>160</b>	<b>160</b>	<b>160</b>	<b>160</b>	<b>160</b>	<b>160</b>	<b>1685</b>	<b>160</b>	<b>160</b>	<b>160</b>	<b>160</b>	<b>160</b>	<b>160</b>	<b>160</b>	<b>160</b>	<b>130</b>	<b>100</b>	<b>1510</b>
<b>Netto woningbouwproductie</b>		<b>467</b>	<b>453</b>	<b>514</b>	<b>546</b>	<b>545</b>	<b>650</b>	<b>667</b>	<b>683</b>	<b>665</b>	<b>635</b>	<b>5825</b>	<b>420</b>	<b>420</b>	<b>370</b>	<b>365</b>	<b>370</b>	<b>320</b>	<b>170</b>	<b>105</b>	<b>93</b>	<b>95</b>	<b>2728</b>
<b>0</b>																							