

UITVOERINGSPROGRAMMA BETAALBAAR WONEN 2025

INHOUDSOPGAVE

Blz. 04	Samenvatting
Blz. 07	1 Aanleiding en doel uitvoeringsprogramma
Blz. 09	2 Situatieschets: betaalbaar wonen in Leeuwarden
Blz. 16	3 Opgave A: Vraagdruk in de sociale huur (op korte termijn) tegengaan
Blz. 20	4 Opgave B: Beter spreiden van betaalbare woningen
Blz. 23	5 Opgave C: Betaalbare nieuwbouw volgens Regionale Woondeal
Blz. 26	6 Opgave D: Dalende trend in sociale huur (op lange termijn) omkeren
Blz. 30	7 Risico's en beheersmaatregelen
Blz. 33	8 Monitoring en benodigde investering
Blz. 36	9 Bijlage(s) <i>Begrippenlijst</i> <i>Financiële verevening sociale woningbouw</i> <i>Stappenplan vergroten investeringsruimte in eigen woningmarktregio</i>

SAMENVATTING

Aanleiding en doel

Als gemeente Leeuwarden willen we zorgen voor meer betaalbare woningen. Het totaal aantal huishoudens in Leeuwarden groeit sneller dan verwacht. Elk jaar zijn er tot en met 2040 800 tot 1.000 nieuwe woningen nodig. Meer dan de 700 woningen die afgelopen 5 jaar gemiddeld hebben toegevoegd. We moeten dus méér en sneller bouwen.

Van die woningen vinden we het belangrijk dat ze voor verschillende leeftijden en inkomensgroepen aantrekkelijk zijn. Ook voor diegenen met een bescheiden inkomen. Maar de beschikbaarheid van betaalbare woningen staat al een aantal jaren flink onder druk. Dat geldt niet alleen in de gemeente Leeuwarden, maar in heel het land. Het rijk eist dan ook van gemeentes dat minimaal twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar is, waarvan 30% sociale huur.¹

In dit uitvoeringprogramma beschrijven we welke ingrepen we doen om de komende jaren voor voldoende betaalbare woningen te zorgen. En dat die woningen op de passende plekken in de stad en dorpen landen. Dat doen we aan de hand van vier opgaves (A, B, C en D):

Opgave A. Vraagdruk in de sociale huur (op korte termijn) tegengaan
Opgave B. Een betere spreiding van het betaalbare woningaanbod
Opgave C. Betaalbare nieuwbouw volgens afspraken Regionale Woondeal
Opgave D. Dalende trend van het aandeel sociale huur omkeren

Per opgave benoemen we welke ingrepen nodig zijn. De opgaven en in totaal twaalf ingrepen zijn, naast de uitvoering van de afspraken met het rijk, een uitwerking van de ambities in het beleidsprogramma 'Wonen in de stad' en de motie 'meer sturing op 30% sociale huur in nieuwbouwprogramma' d.d. 13 november 2023.

Opgave A. Vraagdruk in de sociale huur op korte termijn tegengaan

Ten eerste willen we de oplopende vraagdruk op sociale huur zo snel mogelijk verminderen. Het doel is dat woningzoekers binnen 6 tot 12 maanden een passende sociale huurwoning vinden. Hiervoor focussen we ons op sneller sociale huurwoningen te kunnen toevoegen, de doorstroom te verbeteren, bestaande woningen beter te gebruiken en tijdelijk meer woningen beschikbaar te maken voor spoedzoekers.

¹ Onder betaalbare woningen verstaan we: sociale huurwoningen (tot €900,07 huur), middenhuurwoningen (€900,07 tot €1.184,82) en betaalbare koop (tot €355.000). Prijspeil per 1-1-2025.

De ingrepen op een rij:

1. Sneller sociale huurwoningen bouwen: Samenwerken via versnellings-tafel om de bouw te versnellen en corporaties helpen om op bestaande terreinen uit te breiden, bijvoorbeeld via optoppen.
2. Doorstroming naar betaalbare koop verbeteren: Een kleinere instap om een betaalbare koopwoning te kopen en bestaande betaalbare koopwoningen beschermen met regels tegen opkoop voor verhuur of tweede woningen.
3. Doorstroming voor ouderen stimuleren: Eenvoudiger maken voor ouderen om te verhuizen tussen corporaties en meer geclusterde woonvormen voor kwetsbare oudere inwoners.
4. Beter gebruik maken van bestaande woningen: Meer mogelijkheden geven voor gedeelde woonvormen, zoals samenwonen in één huis.
5. Structurele schil van tijdelijke flexwoningen voor spoedzoekers

Opgave B. Beter spreiden van betaalbare woningen

Als gemeente streven we naar buurten waar mensen met verschillende inkomens samen kunnen wonen. In wijken met minder dan 30% sociale huur willen we méér sociale huurwoningen toevoegen. In wijken met 30% of meer sociale huur willen we er juist op meer woningen voor midden- en hogere inkomens te bouwen. Omdat de situatie in de stad en de dorpen verschillend is, wordt er voor beide een aparte aanpak gekozen. Het doel blijft om de kloof tussen wijken te verkleinen en iedereen een prettige woonplek te bieden.

De ingrepen op een rij

6. Betere spreiding in de stad: Vuistregels woonprogramma voor wijken met minder dan 30% huur en wijken met meer dan 30% sociale huur.
7. Betere spreiding over de dorpen: Vuistregels woonprogramma voor alle dorpen.

Opgave C. Betaalbare nieuwbouw volgens afspraken Regionale Woondeal

De afspraak met het rijk en de provincie is dat minstens twee derde van de nieuwbouwwoningen in de gemeente betaalbaar zijn, waarvan 30% sociale huur. Deze doelen worden met de huidige plannen die op papier staan, met 70% betaalbaar en 30% sociale huur, behaald.

De grootste uitdaging is dat de plannen die op papier staan, ook daadwerkelijk gebouwd worden. Met een op te richten ‘aanjaagteam’ willen we deze plannen snel definitief maken. Daarnaast zetten we financiële regelingen in om het bouwen van betaalbare woningen te stimuleren, waaronder een vereveningsfonds. Hierbij betalen ontwikkelaars die minder dan 70% betaalbare woningen bouwen, een bijdrage. Dit geld wordt gebruikt om andere partijen, zoals corporaties, te ondersteunen bij het bouwen van meer sociale huurwoningen. De concrete uitwerking hiervan volgt in de Nota grondbeleid (Q4 2025).

De ingrepen op een rij:

8. ‘Aanjaagteam betaalbare nieuwbouw’ oprichten: Een team opzetten om plannen voor betaalbare nieuwbouw sneller definitief te maken met focus op plannen met sociale huur binnen grote gebiedsontwikkelingen tot en met 2030.
9. Financiële stimuleringsregelingen inzetten: Regelingen zoals de Realisatiestimulans en het vereveningsfonds gebruiken om betaalbare nieuwbouw financieel te ondersteunen.

10. Formele afspraken met ontwikkelaars maken: Formeel vastleggen hoeveel betaalbare woningen er in nieuwbouwprojecten gebouwd worden.

Opgave D. Dalende trend van aandeel sociale huur omkeren

Als we ons alleen richten op 30% sociale huur in de nieuwbouw, houden we het aandeel sociale huurwoningen in Leeuwarden niet op peil. Dit komt doordat we aantal grote herstructureringsopgaven hebben (Heechterp en Swettehiem in Westeinde).

Het doel is om deze dalende trend om te keren. Dit vraagt om ingrepen met effecten op de lange termijn, zoals het zoeken van méér locaties voor sociale huurwoningen en het vergroten van de financiële slagkracht van de corporaties. We richten ons hier op de plannen ná 2030.

De ingrepen op een rij:

11. Méér locaties voor sociale huurwoningen (na 2030): Onderzoeken of op gemeentelijke grond ruimte is voor meer sociale huurwoningen, met nadruk op Middelsee, en proactief zoeken naar nieuwe locaties voor het bouwen van sociale huurwoningen voor na 2030.
12. Meer financiële mogelijkheden (na 2030): Investeringsruimte vergroten op schaal van eigen woningmarkt, door middel van regionale samenwerking en aan te sluiten bij landelijk lobby.

Risico's: impact en beheersmaatregelen

Via bovenstaande ingrepen beschrijven we hoe we regie willen voeren om voldoende betaalbare woningen te realiseren. Bij een deel van de ingrepen zijn we afhankelijk van externe (f)actoren waarop wij geen invloed hebben, maar die wel impact kan hebben op de uitvoerbaarheid van het programma.

De belangrijkste risico's zijn daarbij: de beperkte investeringscapaciteit van corporaties, onzekerheid door wijzigingen in landelijk beleid, belemmeringen in de voortgang van woningbouw (zoals netcongestie en stijgende bouwkosten), en onvoorspelbare huishoudensgroei versus langetermijnplanning. Per risico zijn beheersmaatregelen uitgewerkt, zoals jaarlijkse evaluaties, flexibel programmeren en nauwe samenwerking in met de ontwikkelde partijen aan de voorkant van een gebiedsontwikkeling.

Monitoring en benodigde investering

Per ingreep is geïnventariseerd welke investering er nodig is om de ingreep te kunnen doen. Sommige ingrepen doen we al (opkoopbescherming), en is geen extra inzet meer nodig. Sommige ingrepen zijn we mee gestart en krijgen een vervolg (versnellingstafel²) en sommige ingrepen moeten we nog mee starten (stappenplan eigen woningmarktregio, aanjaagteam). De grootste investering is de capaciteit vrijmaken voor een tijdelijk 'anjaagteam' (ingreep 8, ingreep 12).

Daarnaast is er per opgave en ingreep in kaart gebracht wanneer het doel is behaald en hoe we de voortgang van het halen van die opgave monitoren. Dit laatste gebeurt voornamelijk via de jaarstukken en de jaarlijkse prestatieafspraken.

² Via versnellingstafels gemeente, provincie, ontwikkelaars en corporaties knelpunten, en worden er afspraken gemaakt over hoe projecten kunnen worden versneld.

1 INTRODUCTIE: VERGROTEN BESCHIKBAARHEID VAN BETAALBARE WONINGEN

1.1 Aanleiding: Streven naar een mix, landelijke verplichting en koers tot en met 2040

Sneller en méér bouwen

Het aantal huishoudens in gemeente Leeuwarden groeit sneller dan verwacht. En zoals we in het beleid 'wonen in de stad' al aankondigen: als deze groei aanhoudt, zijn tot en met 2040 800 tot 1.000 extra woningen per jaar nodig. Veel meer dan de 700 woningen per jaar die we de afgelopen 5 jaar gemiddeld hebben toegevoegd. We moeten dus sneller en méér bouwen.

Van die duizenden woningen die we extra toevoegen, vinden we het belangrijk dat die woningen voor een breed aantal doelgroepen aantrekkelijk zijn. *'We willen een ongedeelde gemeente zijn waarin iedereen zich thuis voelt. Daarom bieden we in onze wijken en dorpen een gevarieerd woningaanbod voor verschillende leeftijden en inkomensgroepen. We vinden een goede woning voor iedereen belangrijk, maar die moet ook betaalbaar (...) zijn.'*³

Landelijke verplichting: Vergroten van het betaalbaar woningaanbod

Een gevarieerd woningaanbod per wijk of dorp is niet vanzelfsprekend. De beschikbaarheid van betaalbare woningen staat al een aantal jaren flink onder druk. Dat geldt niet alleen in de gemeente Leeuwarden, maar feitelijk in heel het land. Het rijk heeft daarop geanticipeerd: één van de belangrijkste opgaven van de Nationale woon- en bouwagenda (2023) en het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting (2025⁴) is het vergroten van het betaalbaar woningaanbod. Zo is onder andere verplicht gesteld dat in elke gemeente tenminste twee derde van nieuwbouwwoningen een betaalbare woning is, waarvan 30% een sociale huur. Dit is vastgelegd in de Regionale Woondeals (2022-2030), die op het moment van schrijven worden herijkt.

Motie gemeenteraad: Uitvoeringsprogramma betaalbaar wonen

Naar aanleiding van bovenstaande doelstellingen heeft de gemeenteraad de motie 'meer sturing op 30% sociale huur in nieuwbouwprogramma' d.d. 13 november 2023 aangenomen. In de motie wordt het college verzocht om aan te geven op welke wijze de 30% sociale huur in het nieuwbouwprogramma wordt vormgegeven. Het verzoek is om daarbij ook de optie van een vereveningsfonds voor sociale woningbouw en betaalbare koop te betrekken.

1.2 Doel uitvoeringsprogramma: beschikbaarheid betaalbaar wonen vergroten

In dit *uitvoeringsprogramma betaalbaar wonen* beschrijven we welke ingrepen we willen doen om ervoor te zorgen dat er voldoende betaalbare woningen worden toegevoegd, en dat ze op de passende plekken in de stad en dorpen

³ Uit: Coalitieakkoord gemeente Leeuwarden (2022-2026)

⁴ Het aangepaste wetsvoorstel is 13 februari 2025 naar de Tweede Kamer gestuurd. Datum van behandeling is nog onbekend.

landen. We focussen ons hierbij ten eerste op de vraagdruk en nieuwbouw-opgave op korte termijn (tot en met 2030). Maar kijken ook naar de gevolgen voor het betaalbaar aanbod op lange termijn (2040).

Wat is 'betaalbaar'?

Voor de definitie van wat een betaalbare woning is, houden we de definitie aan die in de Friese Regionale Woondeal wordt genoemd, namelijk:

- * Sociale huurwoningen: Huurwoningen met een huurprijs tot de socialehuurgrens (€ 900,07, tot en met 143 punten).
- * Middenhuurwoningen: Huurwoningen vanaf de socialehuurgrens tot vrijesectorgrens (van € 900,07 tot € 1.184,82, vanaf 143 tot en met 186 punten)
- * Betaalbare koop: Koopwoningen tot 355.000 euro v.o.n.⁵

Afwijkende 'Friese' grens

De Friese betaalbaarheidsgrens wijkt af van de landelijke betaalbaarheidsgrens (405.000 euro v.o.n.⁶) omdat de inkomens gemiddeld lager zijn dan het landelijk gemiddelde.

1.3 Samenhang met andere programma's en beleidskaders

Dit programma is een uitwerking van de ambities van het rijk, de ambities in het 'beleidsprogramma Wonen in de Stad' en beantwoordt het verzoek in de motie van de raad. Daarnaast sluit de uitwerking aan op de uitgangspunten van de andere beleidsdocumenten van wonen: Volkshuisvestingsvisie (2021), het beleid 'Wonen in de dorpen' (2022) en het beleid 'Wonen met zorg' (2024). Deze beleidsdocumenten zijn op haar beurt weer gebaseerd op de uitgangspunten uit het coalitieakkoord (2022-2026) en de Omgevingsvisie (2021).

Naast dit uitvoeringsprogramma wordt er gewerkt aan een uitvoeringsprogramma 'gebiedsoverstijgend kostenverhaal' en de 'nota grondbeleid'. In deze programma's wordt bepaald hoe we de financiële haalbaarheid van het betaalbaar aanbod in het nieuwbouwprogramma bewerkstelligen.

1.4 Leeswijzer

We starten het document met een schets van de huidige situatie, daarna bespreken we de vier opgaven besproken. Per opgave zoomen we in op de verschillende ingrepen en de betrokken partijen. Tot slot beschrijven we hoe we die ingrepen monitoren en welke investeringen ervoor nodig zijn om de ingrepen uit te voeren.

⁵ Peildatum is 1-1-2025. De betaalbaarheidsgrens en eventuele indexering wordt met herijking Regionale Woondeal heroverwogen.

⁶ Peil 2025, grens wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI).

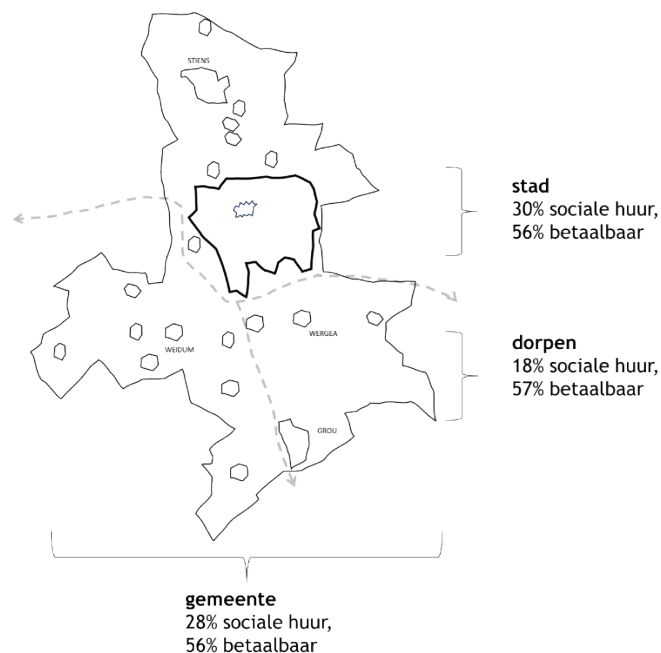
2 EEN SITUATIECHETS: BETAALBAAR WONEN IN LEEUWARDEN

1.1 Huidige aanbod: ruim 80% betaalbaar, en 28% sociale huur

Gemeente Leeuwarden telt ruim 65.600 woningen⁷, waarvan ruim 80% betaalbaar is. 28% daarvan is op dit moment een sociale huurwoning. Deze sociale huurwoningen zijn grotendeels in beheer bij de drie actieve corporaties: Elkien (53%), WoonFriesland (44%) en Woonzorg Nederland (2%, alleen ouderen).

Het merendeel van het sociale huuraanbod staat in de stad. De verhoudingen in de stad liggen dan ook aanzienlijk anders dan in de dorpen. In de stad is 30% van de woningen een sociale huurwoning tegenover 18% in de dorpen. De spreiding van de sociale huurwoningen is zowel in afzonderlijke wijken van de stad als in de dorpen ongelijk. In sommige stadswijken is het aandeel 65% (zoals Bilgaard en Heechterp), terwijl het in andere wijken minder dan 15% is (zoals Camminghaburen en De Zuidlanden). In dorpen varieert het aandeel sociale huur van 25% (Grou) tot 5% (Goutum).

Het aandeel betaalbaar (betaalbare koop, goedkope particuliere huur en middenhuur) is wel weer vergelijkbaar: 56% in de stad en 57% in de dorpen. Wel is de opbouw van dit betaalbaar aanbod anders. In de stad bestaat betaalbaar aanbod vooral uit goedkope particuliere huur en middenhuur en in de dorpen vooral uit betaalbare koop.



Figuur 2.1: Overzicht van de verhoudingen van het aanbod van sociale huurwoningen en betaalbare aanbod in de gemeente, stad en dorpen.

⁷ CBS, peildatum 2024

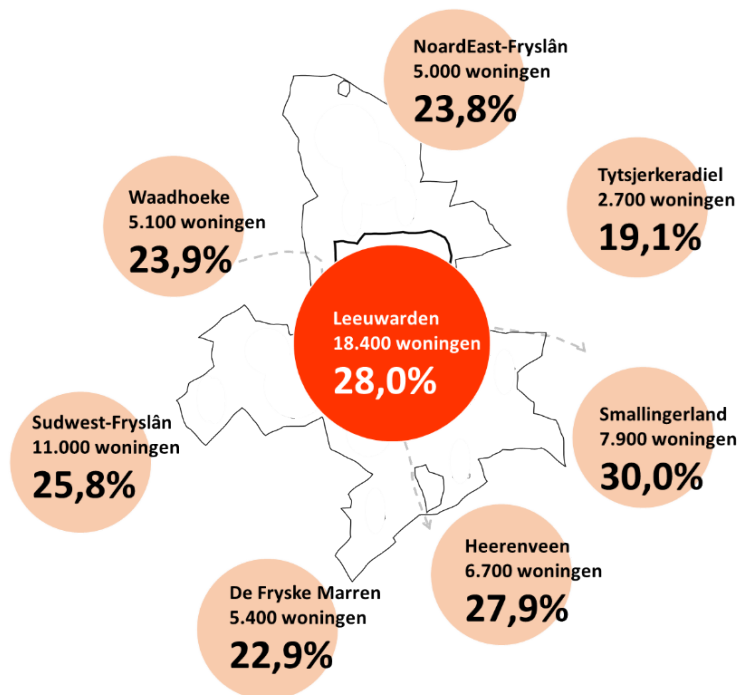
2.1 Vergelijking met andere gemeentes

Het rijk streeft naar een meer evenredige verdeling tussen de verschillende gemeenten. Het landelijke gemiddelde (28,3%) wordt hierbij als richtlijn aangehouden. Het aandeel sociale voorraad in de gemeente Leeuwarden (28,0%) is op dit moment ongeveer gelijk aan het landelijke gemiddelde.



Figuur 2.2: Sociale woningvoorraad, Gemeente Leeuwarden versus landelijke voorraad

Van een evenredige verdeling van sociale huur in de omgeving van Leeuwarden is nog geen sprake. Smallingerland is met 30% ruim koploper. De Fryske Marren en Tytsjerksteradiel zitten met 22% en 19% duidelijk veel lager. Op Smallingerland na hebben alle gemeentes in de omgeving de opgave om het aandeel sociale huurwoningen te laten toenemen. In Leeuwarden staat wel verreweg de grootste voorraad (18.400). Als we het aandeel op peil willen houden, is de grootste bouwopgave van sociale huurwoningen daarom wel in Leeuwarden.



Figuur 2.3: Gemeente Leeuwarden vergeleken met aangrenzende gemeentes qua aandeel en aantal sociale huurwoningen.

2.2 Situatie 2018-2024: Oplopende vraagdruk en schaarste

Tussen 2018 en 2024 zijn er netto bijna 4.700 nieuwe woningen in Leeuwarden bijgekomen, wat neerkomt op gemiddeld 780 per jaar. Van deze woningen telt

het CBS 170 sociale huurwoningen, wat een bescheiden 4% van de toevoegingen is.⁸ Dit beperkte aantal komt deels doordat corporaties veel hebben ingezet op verduurzaming en herstructureringen, waarbij oude sociale huurwoningen zijn gesloopt en vervangen. Het aandeel sociale huur in Leeuwarden is de afgelopen jaren daardoor met 2% gedaald (van 30% naar 28%). Tegelijkertijd is het aanbod aan dure woningen, vooral aan de zuidkant van de stad, juist uitgebreid.

Dat het aantal sociale huurwoningen nauwelijks is uitgebreid, is één van de redenen dat de vraagdruk fors is toegenomen. Uit onderzoek van Planbureau Fryslân⁹ blijkt dat de gemiddelde inschrijfduur in de provincie is gestegen van 28 naar 41 maanden. Daarnaast is er veel minder doorstroming en het aantal beschikbare huurwoningen is in de provincie met 15% is gedaald. De oplopende vraagdruk komt door meer vraag van kwetsbare groepen, zoals dak- en thuislozen, en dat ouderen in hun eengezinswoningen blijven wonen. Ook is het vanuit de sociale huur lastig een woning te kopen als gevolg van de hoge huizenprijzen.

Naast sociale huur is er ook schaarste in andere segmenten, met name in de betaalbare koop.¹⁰ Huizenprijzen in Leeuwarden zijn de afgelopen jaren sterk gestegen, terwijl hogere rentestanden ervoor zorgen dat huishoudens minder kunnen lenen. Hierdoor kunnen starters moeilijk opbieden tegen doorstromers, en is het koopaanbod steeds lastiger te bereiken voor de lage- en midden-inkomens.¹¹

2.3 Situatie 2025-2030: Veel plannen, maar afnemend aandeel betaalbaar

In tegenstelling tot de afgelopen jaren wordt de komende jaren de sociale én betaalbare voorraad fors uitgebreid. Tot en met 2030 zijn er plannen voor 7.300 nieuwe woningen, waarvan 70% betaalbaar: 30% sociale huurwoningen en 40% betaalbare koop- en middenhuurwoningen. De plannen tot en met 2030 voldoen aan de afspraken in de Regionale Woondeal, waarbij is afgesproken dat tenminste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar is. Zie figuur 2.4.

	planaanbod inclusief sloop	sociale huur	betaalbaar	vrije sector
aantal woningen	7.300	2.190	3.000	2.110
aandeel per segment		30%	41%	29%
aandeel betaalbaar vs. vrije sector		71%		
conform afspraken woondeal		67%		
		30%		

Figuur 2.4: Bruto planaanbod woningen tot en met 2030 en afspraken Regionale Woondeal (67% betaalbaar, 30% sociale huur)

Minus sloop blijven er netto 6.000 woningen over. Van deze netto toevoeging is twee derde betaalbaar en 24% sociaal. De meeste sociale huurwoningen worden gebouwd door de drie actieve corporaties. Elkien en WoonFriesland plannen elk 200 woningen per jaar, en Woonzorg Nederland 50 woningen. Zie figuur 2.5.

⁸ Dit is op basis van data CBS (richtlijn in document), in eigen data zijn de aantallen hoger.

⁹ Uit: 'Vraagdruk Sociale Woningcorporaties Fryslân 2024', Planbureau Fryslân

¹⁰ Uit: 'Schaarste onderzoek in Leeuwarden', RIGO, 30 mei 2023

¹¹ Deze doelgroep loopt tot circa € 69.000 aan inkomen (1,5 keer modaal) en kan een (maximale) hypotheek nemen van circa € 310.000 euro.

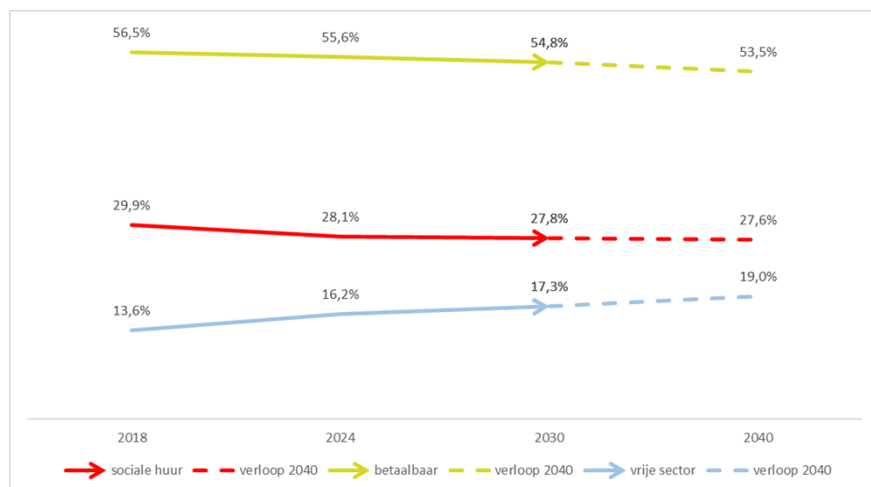
totale planaanbod				in de planning per organisatie					aandeel hard/loopt op totaal		
	aantal woningen	waarvan sociaal	aandeel sociaal	Organisatie	bruto	netto	waarvan hard/loopt (bruto)	waarvan hard/loopt (bruto)			
bruto netto	7.300 6.000	2.190 1.455	30% 24%	WoonFriesland	880	720	460	52%	bruto netto	1.450 800	66% 55%
				Elkien	635	60	635	100%			
				Woonzorg	400	400	95	24%			
				Gemeente	190	190	190	100%			
				Markt/stichting	85	85	65	76%			
totaal				2.190	1.455	1450					

Figuur 2.5: Plannen voor sociale huurwoningen uitgesplitst naar ontwikkelaar.

Effect op de woningvoorraad

De stelregel is dat ongeveer 75% van de plannen daadwerkelijk wordt gerealiseerd.¹² Dat betekent dat er vanaf 2025 ongeveer (6.000 woningen in plannen x 75% =) 4.600 woningen worden toegevoegd. Eind 2030 telt Leeuwarden dan naar verwachting (65.600 + 4.600 =) 70.200 woningen.

Hoewel er een forse toevoeging van betaalbare woningen plaatsvindt, verschuiven de verhoudingen in de woningvoorraad door de woonprogramma's in de huidige plannen. Het aandeel sociale huur en betaalbare koop daalt, terwijl het aandeel dure koop- en huurwoningen toeneemt. Ondanks dat we dus voldoen aan de afspraken uit de Woondeal, gaat het aandeel betaalbaar en sociale huur wel wat achteruit. Zie figuur 2.6.



Figuur 2.6: De verhoudingen van sociaal, betaalbaar en vrije sector/hog segment op de totale woningvoorraad op basis van plannen 2030, doorgetrokken naar 2040.

2.4 Openstaande opgave 2031-2040: Minimaal 2.300 sociale huurwoningen

Zoals in het beleidskader 'wonen in de stad' is aangegeven, hebben we tot en met 2040 in Leeuwarden 13.000 tot 19.500 woningen in plannen nodig. We hebben tot en met 2030 al 6.000 woningen in de plannen staan. De minimale opgave van 2031 tot en met 2040 is dat we dus nog (13.000 - 6.000=) 7.000

¹² Sommige plannen vertragen of sneuvelen. Voor 100% productie rekenen we met 130% benodigde plancapaciteit. Of andersom: Van de plannen wordt 75% gerealiseerd.

woningen aan plannen nodig hebben. Van 3.800 van die 7.000 woningen is er al een locatie op het oog: Middelsee, Werpsterhoek en Spoordok. Voor de andere 3.200 woningen dienen nog locaties nog te worden aangewezen.

Als we de dalende trend van het aandeel van sociale huur willen omkeren, hebben we tenminste 28% aan sociale huurwoningen nodig. Dat betekent dat we netto 1.960 sociale huurwoningen in de plannen nodig hebben. Zie figuur 2.7.

	min opgave 2031 t/m 2040	min aandeel sociaal	min aantal sociale huurwoningen
1. Nieuwbouw	7.000	28%	1.960
- Middelsee fase II	1.500	15%	225
- Spoordok fase II	1.300	30%	390
- Werpsterhoek	1.000	30%	330
- Overige plannen	3.200	32%	1.015
2. Herstructurering	500		500
- Swettehiem (start vóór 2031)	150	100%	150
- Valeriuskwartier (idem)	200	100%	200
- Vervanging woningen Habion	150	100%	150
Totaal aantal woningen (1+2)	7.500		2.460

Figuur 2.7. Minimale opgave van 2031 t/m 2040: totaal aantal woningen in plannen, aantal sociale huurwoningen, nieuwbouw vs. herstructurering

Daarnaast zijn er nog een aantal grote herstructureringsopgaves waar ongeveer 350 woningen worden gesloopt en opnieuw gebouwd (Valeriuskwartier, Swettehiem¹³). En verkoopt corporatie Habion 4 locaties aan ontwikkelaars niet zijnde corporaties. De onttrekking van dit corporatiebezit betekent een extra opgave van nog eens 150 sociale huurwoningen.¹⁴¹⁵

De minimale benodigde productie van 2031 t/m 2040 komt daarmee op (1.960 + 350 + 150 =) 2.500 sociale huurwoningen, zo'n 250 woningen bruto per jaar.

Beperkte investeringscapaciteit corporaties

De drie actieve corporaties hebben bij een eerste inventarisatie al aangegeven dat ze met de huidige investeringscapaciteit gezamenlijk niet de minimale opgave van 2.500 sociale huurwoningen ná 2030 kunnen realiseren. Een belangrijke belemmering om die plannen te maken, is de beperkte investeringscapaciteit van corporaties in Leeuwarden (228 miljoen euro¹⁶). Ingrepn als huurverlaging voor de lage inkomens en huurbevrozing van afgelopen tijd hebben de investeringsruimte nog meer ingeperkt.

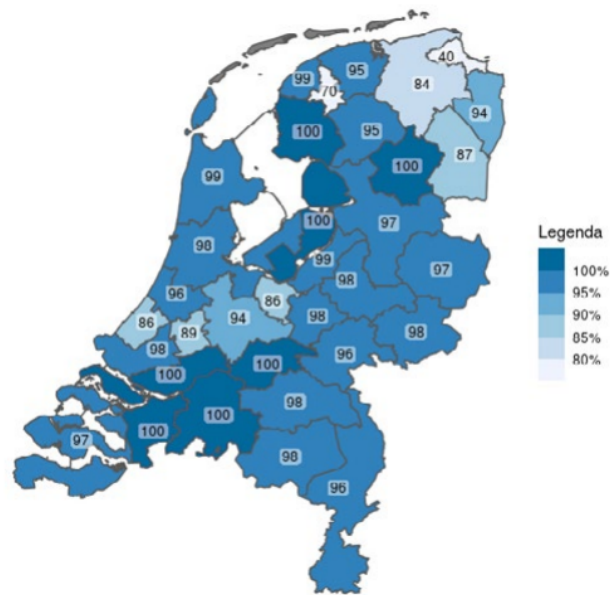
Ook is bekend dat de andere Friese corporaties de actieve corporaties in Leeuwarden niet voldoende kunnen ondersteunen.

¹³ Start van beide projecten is wel vóór 2031, maar definitieve afronding ná 2031. Aantallen zijn een grove indicatie.

¹⁴ Het gaat om (150) zelfstandige en (90) onzelfstandige (zorg)woningen. De onttrekking van de onzelfstandige plekken laten we hier buiten beschouwing.

¹⁵ Bij verkoop zijn de rechten van de zittende huurders van rechtswege geborgd en de complexen moeten ten minste nog 7 jaar als sociale huurwoningen verhuurd worden. Na deze periode mag de aankopende partij de woonsegmenten naar eigen invulling veranderen.

¹⁶ Uit: Staat van de corporaties (2025), Autoriteit woningcorporaties



Figuur 2.11. Indicatie tekort aan investeringscapaciteit corporaties ten opzichte van de nieuwbouwopgave in de betreffende gemeente.¹⁷

Volgens diverse financiële experts zijn er manieren om de investeringsruimte voor woningcorporaties te vergroten.¹⁸ Denk bijvoorbeeld aan andere toetsings-criteria om te bepalen hoeveel corporaties mogen lenen. Tot nu toe zijn er nog geen concrete maatregelen hierin genomen.

2.5 Toekomstige opgaven betaalbaar wonen in Leeuwarden

Uit bovenstaande situatieschets is op te maken dat de opgave voor betaalbaar wonen in Leeuwarden bestaat uit het vergroten én versnellen van de beschikbaarheid van de sociale huurwoningen en de spreiding ervan te verbeteren. De situatie in de stad vraagt daarin een andere aanpak dan in de dorpen. De beperkte investeringscapaciteit van de corporaties is met name voor de opgave ná 2030 een zorg. Dit vraagt om ingrepen met effect op de lange termijn.

Het aanbod van woningen in de goedkope particuliere huur, middenhuur en betaalbare koop zijn in Leeuwarden relatief ruim. Hier ligt de opgave dus niet perse op het vergroten van het aanbod, maar meer om de in- en doorstroom naar dit betaalbaar aanbod eenvoudiger te maken. En daarnaast, net als bij de sociale huurwoningen, de spreiding ervan te verbeteren.

Bovenstaande hebben we vertaald naar 4 opgaves voor het betaalbaar wonen in Leeuwarden:

- Opgave A. Vraagdruk in de sociale huur tegengaan (op korte termijn)
- Opgave B. Beter spreiden van het betaalbare woningen
- Opgave C. Betaalbare nieuwbouw volgens afspraken Regionale Woondeal
- Opgave D. Dalende trend in sociale huur omkeren (op lange termijn)

¹⁷ Uit: Staat van de corporaties (2025), Autoriteit woningcorporaties

¹⁸ Economisch Instituut voor de Bouw (EIB), Finance Ideas o.l.v. Johan Conijn

In de volgende hoofdstukken zoomen we per opgave in op de doelstelling en bijhorende ingrepen en specificatie per ingreep.

3 OPGAVE A: VRAAGDRUK IN DE SOCIALE HUUR (OP KORTE TERMIJN) TEGENGAAN

3.1 Doelstelling en ingrepen

Wat?

De eerste opgave waar we in Leeuwarden voor staan, is om de oplopende vraagdruk in de sociale huur tegen te gaan. In de prestatieafspraken van 2025 is al de afspraak gemaakt dat actieve woningzoekers voor sociale huurwoningen binnen 6 tot 12 maanden een woning vinden, die in grote mate aansluit bij de gewenste plek, type en prijsklasse. Het streven is om de komende jaren dit niet verder te laten oplopen. Daarnaast is het belangrijk dat er altijd woningaanbod beschikbaar is voor woningzoekers die met spoed een woning nodig hebben, maar niet voor urgentie in aanmerking komen.

Om de vraagdruk te verminderen, is de meest doeltreffende ingreep om zo snel mogelijk meer sociale huurwoningen toe te voegen. Daarnaast is het belangrijk om de geringe doorstroom weer op gang te krijgen, de bestaande voorraad beter te benutten en de piekvraag voor spoedzoekers tijdelijk op te kunnen vangen.

De ingrepen op een rij:

1. Nieuwbouw van sociale huurwoningen versnellen
2. Doorstroom bevorderen naar betaalbare koop
3. Doorstroom bevorderen van ouderen
4. Beter benutten bestaande voorraad
5. Flexibele schil voor piekvraag spoedzoekers

3.2 Uitleg per ingreep

1. Nieuwbouw van sociale huurwoningen versnellen

Versnellingstafel

Via versnellingstafels met ontwikkelaars, corporaties en provincie bespreken we knelpunten, en maken we afspraken hoe we projecten kunnen versnellen. We kiezen een programmatische aanpak, zodat uitval van één project snel wordt opgevangen door een ander project. Waar nodig, regelen we via subsidieaanvragen cofinanciering om onrendabele onderdelen van gebiedsontwikkeling toch mogelijk te maken (WBI en SBI).

Wanneer: Al gestart in 2024, vervolg in 2025 in dezelfde samenstelling

Met/voor wie: Ontwikkelaars, corporaties en makelaars

Medewerking uitbreiding op/aan eigen vastgoed van corporaties

Mits stedenbouwkundige inpasbaar, werken we als gemeente mee aan uitbreidingen bij en/of optoppen op het eigen vastgoed van de corporaties. Uitbreidingen bij en/of optoppen op het eigen vastgoed zijn relatief eenvoudige ingrepen die snel voor meer aanbod van sociale huurwoningen kunnen zorgen.

WoonFriesland is in Leeuwarden al bezig met een haalbaarheidsonderzoek voor optoppen. Daarnaast participeert de gemeente in een landelijk werkgroep over optoppen. Met de bevindingen uit deze werkgroep onderzoeken we of en hoe we processen om op te toppen in Leeuwarden kunnen vereenvoudigen. Het inzetten van de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT) is daar één van. Zie ingreep 9.

Wanneer: 2025. Vuistregel gelden vanaf vaststelling beleid/uitvoeringsprogramma. Bevindingen landelijk werkgroep optoppen wordt in werkgroep 'beter benutten bestaande voorraad' van prestatieafspraken 2025 meegenomen, zie ingreep 4.

Met/voor wie: Gemeente met de drie actieve corporaties

2. Doorstroom naar betaalbare koop verbeteren

Instap naar koopwoning verkleinen: 30-10-30-30

We verkleinen de instap naar een koopwoning door bij nieuwbouw een extra, lager niveau van betaalbare koop te introduceren. De vuistregel bij woningbouwplannen is 30% sociale huur, 10% middensegment niveau 1 (tot 310.000 euro), 30% middensegment niveau 2 (betaalbaarheidsgrens Regionale Woondeal) en 30% hoger segment.

De betaalbaarheidsgrens niveau 1 baseren we op wat een huishouden met 1,5 modaal inkomen maximaal aan hypotheek kan lenen.¹⁹ Net als de landelijke betaalbaarheidsgrens, wordt niveau 1 jaarlijks bijgesteld conform CPI-index.

Wanneer: Vuistregel geldt vanaf vaststelling beleid + uitvoeringsprogramma

Met/voor wie: Initiatiefnemers

Bestaande betaalbare koopvoorraad toegankelijk houden: Opkoopbescherming en tweede woning

Woningzoekenden met een bescheiden beurs mogen het niet langer afleggen tegen beleggers of diegenen met hoge inkomens. Daarom hebben we reeds een Huisvestingsverordening Leeuwarden ingevoerd. Deze regelt dat in bepaalde wijken nu een opkoopverbod geldt tot woningen met een WOZ-waarde tot 260.000 euro.²⁰

Daarnaast is in de dorpskernen Grou en Warten het tweede woningbezit verboden. Daarmee krijgen huishoudens met lage en lage middeninkomens in deze gebieden een eerlijke kans op een betaalbare woning.

Wanneer: Huisvestingsverordening geldt vanaf 1-7-2024.

Met/voor wie: Gemeente

3. Doorstroom van ouderen bevorderen

Ouderen die nu in een reguliere sociale huurwoning wonen, worden gestimuleerd om te verhuizen naar een huurwoning geschikt voor 55+. Voor het aanbod voor 55+woningen is de vraagdruk namelijk lager dan in reguliere sociale huurwoningen. Dit willen we doen door middel van:

¹⁹ Indicatie maximaal leenbedrag is $4,5 \times 1,5 \times \text{modaal inkomen}$. Het modaal inkomen anno 2025: 46.500 euro bruto. Dus maximaal leenbedrag is $4,5 \times 1,5 \times 46.500 = 314.000$ euro. Dit bedrag ronden we af naar beneden.

²⁰ Prijspeil 2024

Inzet doorstroommakelaars ouderen

Corporaties zetten ‘wooncoaches’ in om te inventariseren of oudere bewoners nog voldoende passend wonen en zo niet, doorstroom naar alternatief aanbod samen met hen te onderzoeken. Dit kan ook doorstroom van huurders van corporaties met regulier aanbod (Elkien, WoonFriesland) naar de corporatie voor ouderenhuisvesting (Woonzorg Nederland) betekenen.

Wanneer: Al geborgd in prestatieafspraken 2025.

Met/voor wie: Gemeente, de drie actieve corporaties en huurdersorganisaties

Geclusterde woonvormen voor kwetsbare (oudere) inwoners toevoegen

Tot en met 2040 hebben we de opgave om 1.100 geclusterde woningen in plannen voor kwetsbare (oudere) inwoners toe te voegen, zoals in het beleid wonen met zorg is bepaald. De ambitie is dat 60-70% van deze opgave geschikt is voor lage en lage middeninkomens.

Met Woonzorg Nederland is de afspraak dat zij tenminste 400 geclusterde woningen toevoegen. In de prestatieafspraken met de drie actieve corporaties maken we afspraken over wie het andere aandeel geclusterde woningen op zich kan nemen. Dit kan naast nieuwbouw, ook transformatie van bestaande voorraad zijn.

Wanneer: Meenemen in prestatieafspraken 2026.

Met/voor wie: Gemeente en de drie actieve corporaties, in afstemming met zorgorganisaties.

4. Bestaande voorraad beter benutten

Een andere manier om de vraagdruk tegen te gaan, is om de bestaande voorraad beter te benutten. Dit doen we door samen met de corporaties te verkennen waar meer gedeelde woonvormen mogelijk zijn. Uitgangspunt is dat wanneer het qua leefbaarheid verantwoordelijk is, we een ruimer regime om gedeelde woonvormen mogelijk willen maken.

Binnen de organisatie van de prestatieafspraken gaat een werkgroep in 2025 aan de slag met het onderzoek naar verruimen van hospitaalregelingen en eventuele inzet friendscontracten. De werkgroep onderzoekt in hoeverre hier een wijziging voor sociale toeslagen of planologisch systeem nodig is.

Wanneer: 2025, werkgroep is al aan de slag. Oplevering resultaten eind 2025.

Met/voor wie: Werkgroep bestaat uit vertegenwoordigers van Elkien, WoonFriesland, Nieuw Elan en Bewonersraad onder regie van gemeente.

5. Flexwoningen voor piekvraag spoedzoekers

De toenemende vraag naar sociale huurwoningen wordt onder meer veroorzaakt door groeiende groep spoedzoekers, zoals mensen die uitstromen uit beschermd wonen of dreigen dakloos te worden. Om deze urgente groep tijdelijk te huisvesten, zetten we zogeheten ‘flexwoningen’ in: woningen die relatief snel kunnen worden geproduceerd en geplaatst, en makkelijk aan te passen zijn. Een flexwoning is een tijdelijke voorziening, waar bewoners 1-2 jaar wonen waarna ze uitstromen naar een reguliere woning.

Voor de komende 10 jaar hebben we in Leeuwarden in ieder geval 192 flexwoningen (Locatie de Pier). Hoeveel flexwoningen naast dit aanbod op de Pier nog nodig zijn, hangt af van toestroom van spoedzoekers én de snelheid van reguliere woningbouwplannen. Dit monitoren we jaarlijks. Ondertussen zijn we bezig met locatieonderzoek voor mogelijke uitbreidingsvraag.

Wanneer: Opgeleverd in 2024. Jaarlijkse monitoring of er extra vraag is.
Ondertussen locatieonderzoek gestart voor mogelijke uitbreiding.
Met/voor wie: Gezamenlijk initiatief van de gemeente Leeuwarden en het COA.

4 OPGAVE B. BETER SPREIDEN VAN BETAALBARE WONINGEN

4.1 Doelstelling en ingrepen

Wat?

In de Volkshuisvestingsvisie (2021) kiezen we voor een ‘ongedeelde stad en vitale dorpen’, waarmee we de kloof tussen kansarme en kansrijke wijken willen verkleinen. Dit uitgangspunt staat anno 2025 nog steeds overeind: We willen gemengde buurten met een gevarieerde woningvoorraad ontwikkelen die aantrekkelijk zijn voor een brede mix van inkomensgroepen.

Concreet betekent een betere spreiding dat we in wijken met minder dan 30% sociale huur, graag meer sociale huurwoningen willen toevoegen. En in wijken waar er 30% of meer sociale huur is, we juist de bouw van woningen voor midden- en hogere inkomens willen stimuleren.

Omdat het aanbod en spreiding van het betaalbaar aanbod in de stad en de dorpen zo van elkaar verschillen, kiezen we voor een aanpak voor de stad én een aanpak voor de dorpen.

De ingrepen op een rij

6. Betere spreiding in de stad: Vuistregels woonprogramma per wijk in de stad, afhankelijk van aandeel sociale huur en/of totale huur
7. Behoud spreiding over de dorpen: Vuistregels woonprogramma per dorp.

4.2 Uitleg per ingreep

6. Betere spreiding in de stad

In de stad onderscheiden we twee categorieën wijken:

Categorie I: Wijken met minder dan 30% sociale huurwoningen.

Categorie II: Wijken met 30% of meer sociale huurwoningen en de binnenstad

Categorie 1: Wijken met minder dan 30% sociale huurwoningen

In de wijken met minder dan 30% sociale huurwoningen gelden de volgende vuistregels, namelijk:

- * Een woningbouwplan bestaat uit: 30% sociale huur, 40% betaalbare koop of middenhuur en 30% hoog segment.
- * Bij 40% betaalbare koop is tenminste 10% betaalbare koop niveau 1 en 30% betaalbare koop niveau 2. ²¹
- * Een ontwikkelende partij mag afwijken van bovenstaande regels áls de partij zelf een compensatielocatie met méér betaalbare woningen realiseert. Als er geen compensatielocatie is, dient de partij een

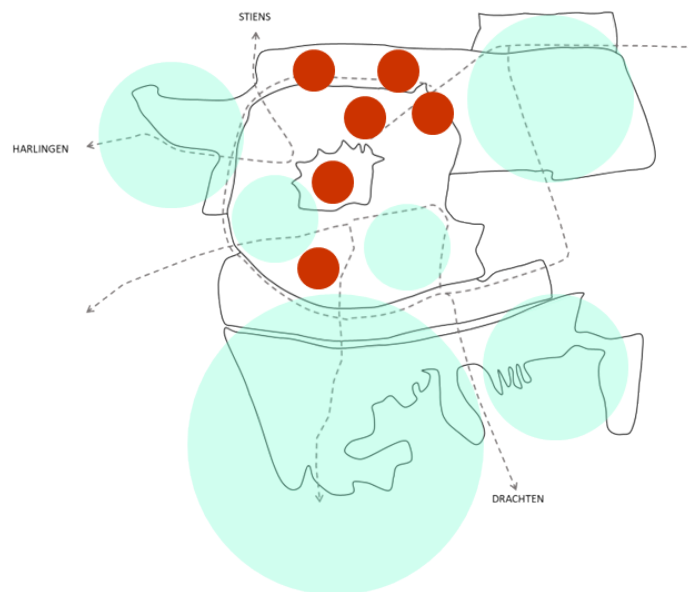
²¹ Betaalbare koop niveau I tot 310.000 euro, betaalbare koop niveau II tot 355.000 euro. Prijzen worden jaarlijks geïndexeerd.

financiële bijdrage aan de gemeente af te dragen, zie ingreep 9 vereveningsfonds.²²

Categorie II: Wijken met 30% sociale huurwoningen of meer en de binnenstad

In wijken met 30% sociale huurwoningen²³ of meer én de binnenstad gelden de vuistregels:

- * Elk woningbouwplan is een mix is van betaalbare koop, middenhuur of koop of huur in het hoge segment. De verdeling van deze segmenten is naar eigen inzicht van de ontwikkelende partij.
- * Er is géén uitbreiding van sociale huurwoningen, behalve als het om bijzondere woonconcepten gaat en/of om uitbreiding van sociale huurwoningen op het eigen terrein van de corporaties.



Figuur 5.1. Spreiding in de stad: Méér sociale huurwoningen in de wijken met minder dan 30% sociale huur (groen) en mix van middensegment en hoger segment in de wijken met 30% sociale huur of meer en de binnenstad (rood). In- of uitbreiding van sociale huurwoningen op het eigen terrein van de corporaties is in alle gevallen wel toegestaan.

We tellen de binnenstad ook bij deze categorie II mee. De binnenstad telt weliswaar minder dan 30% corporatiewoningen (24%), maar de woningvoorraad bestaat hier in totaal uit 80% huurwoningen. Daarvan is een aanzienlijk deel relatief goedkope particuliere huur.

Met oog op een gevarieerde woningvoorraad, sturen we daarom ook in de binnenstad op meer aanbod voor midden- en hoge inkomens. Met uitzondering van de studentenwoningen, die hier nog wel uitgebreid kunnen worden.

²² Zolang er nog geen Vereveningsfonds is, hanteren we maatwerk per woningbouwplan dat niet voldoet aan de vuistregel.

²³ Dat zijn op dit moment: Bilgaard & Havankpark, Vrijheidswijk, Heechterp-Schieringen, Nijlân & De Zwette, Huizum-West, Oud-Oost

7. Betere spreiding in de dorpen

Net als bij de wijken in de stad, is ook bij de dorpen een grote variatie in het aandeel sociaal huurwoningen: van 0% in Jellum tot en met 28% in Grou. Het verschil met de stad is dat het per kern om veel kleinere aantallen gaat én dat de vraagdruk in de dorpen (veel) lager is dan in de stad.²⁴ Ook bestaan de nieuwbouwplannen vaak uit plannen <30 woningen.

In tegenstelling tot de wijken in de stad streven we daarom niet perse naar een evenredige verdeling of 30% aan sociale huurwoningen per dorp. Wel sturen we op behoud van een gevarieerde woningvoorraad. Op die manier blijft er ook in de dorpen aanbod voor lage en lage middeninkomens, en in- en doorstroom mogelijk. Daarin zijn de sociale huurwoningen, ook bij een bescheiden aantal, een cruciaal onderdeel.

De meeste woningbouwplannen in de dorpen zijn <30 woningen, en daarbij is 30% sociale huur niet altijd haalbaar is. Voor corporaties zijn woningbouwplannen <10 woningen namelijk vrij kostbaar. Voor plannen onder de 30 woningen maken we daarom een uitzonderingsregel.

Voor de dorpen hanteren we de volgende vuistregels:

- * We staan géén onttrekkingen sociale huurwoningen in de dorpen toe. Sloop is mogelijk, maar dan dient op de locatie zelf of elders in het dorp weer eenzelfde aantal sociale huurwoningen teruggebouwd te worden.
- * Woningbouwplannen bestaan uit: 30% sociale huur, 10% betaalbare koop niveau 1 (tot 310.000 euro), 30% betaalbare koop niveau 2 (betaalbaarheidsgrens Regionale Woondeal) of middenhuur en 30% hoger segment.²⁵
- * Bij woningbouwplannen ónder 30 woningen mag het aandeel 30% sociale huur worden vervangen voor betaalbare koop niveau 1. Een woonprogramma bestaat dan tenminste bestaat uit: 40% betaalbare koop niveau 1, 30% betaalbare koop niveau 2 of middenhuur en 30% hoger segment.²⁶ Voor de betaalbare koop niveau I hanteren we een zelfbewoningsplicht van 5 jaar, afhankelijk van de woningvoorraad in het dorp.²⁷ Dit werken we verder uit in de Nota grondbeleid.
- * Een ontwikkelende partij mag afwijken van bovenstaande regels áls de partij zelf een compensatielocatie met méér betaalbare woningen realiseert. En als er geen compensatielocatie is, dient de partij een financiële bijdrage aan de gemeente af te dragen, zie ingreep 9.

24 Uit: 'Vraagdruk Sociale Woningcorporaties Fryslân 2024', Planbureau Fryslân

25 Zie ook vuistregels beleidsprogramma 'wonen in de stad'

26 Idem

27 Verdere uitwerking in Nota grondbeleid

5 OPGAVE C. BETAALBARE NIEUWBOUW VOLGENS WOONDEALAFSPRAKEN 2030

5.1 Doelstelling en ingrepen

Wat?

Van de duizenden woningen die we extra willen toevoegen, vinden we het belangrijk dat een groot deel daarvan betaalbaar is. De afspraak met het rijk en de provincie is dat minstens twee derde van de nieuwbouwwoningen in de gemeente betaalbaar zijn, waarvan 30% sociale huur. Deze doelen worden met de huidige plannen die op papier staan, met 70% betaalbaar en 30% sociale huur, behaald.

Grootste uitdaging is dat de plannen die op papier staan, ook daadwerkelijk gebouwd worden. Het doel is om deze plannen snel definitief te maken. Soms is er hier financiële ondersteuning voor nodig. Het rijk heeft diverse stimuleringsregelingen geïntroduceerd. Naast de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (ingreep 1), is er sinds kort de Realisatiestimulans. Tot nu toe zijn deze stimuleringsregelingen nog niet ingezet.

Daarnaast is het voorstel een vereveningsfonds op te zetten. Ontwikkelaars die minder betaalbare woningen bouwen dan afgesproken, betalen een bijdrage. Dit geld kan worden gebruikt om andere partijen, zoals corporaties, te ondersteunen bij het bouwen van meer sociale huurwoningen. Daarin is het handig om met ontwikkelaars formeel afspraken te maken over het aandeel betaalbare woningen. De uitwerking hiervan volgt in de Nota grondbeleid (Q4 2025).

De ingrepen op een rij:

8. 'Zachte' plannen tot en met 2030 zo snel mogelijk omzetten naar 'harde' plannen door oprichten 'Aanjaagteam betaalbare nieuwbouw'.
9. Financiële stimuleringsregelingen met prioriteit inzetten: Realisatiestimulans en inrichten vereveningsfonds
10. Afspraken over aandeel sociaal en middensegment in nieuwbouw formaliseren.

5.2 Uitleg per ingreep

8. 'Zachte' plannen tot en met 2030 omzetten naar 'harde' plannen door oprichten 'Aanjaagteam betaalbare nieuwbouw'.

Om ervoor te zorgen dat alle plannen die op papier staan, daadwerkelijk kunnen worden gebouwd is extra inzet nodig. Zoals bij opgave A beschreven, gebeurt dit deels al door middel van de (provinciale) versnellingstafels. Hier wordt gesproken over algemeen in te zetten instrumenten om obstakels weg te nemen en daarmee plannen te versnellen.

Daarnaast willen we een ‘Aanjaagteam betaalbare nieuwbouw’ oprichten. Dit Aanjaagteam gaat aan de slag met de (sociale) programmering bij specifiek de grote gebiedsontwikkelingen. Doel van het Aanjaagteam is om de lastig te ontwikkelen projecten op gang te helpen, de opgave voor het geclusterd wonen voor kwetsbare inwoners aan te jagen en met de corporaties locaties in de grote gebiedsontwikkelingen concreet te maken voor specifiek de opgave in Leeuwarden. De focus ligt op de plannen van 2025 t/m 2030.

Door middel van structurele afstemming over de (sociale) programmering, locaties en stimuleringsregelingen (zie ingreep 9) heeft dit team meer overzicht en financiële slagkracht op schaal van de grote gebiedsontwikkelingen. Het team werkt met mijlpalen per gebied en monitoren die structureel.

Wanneer: In ieder geval 2025. Vervolg afhankelijk van resultaten.

Met/voor wie: Het team bestaat directeur Ruimtelijke en economische ontwikkeling en beheer, beleidsadviseur(s) wonen en planontwikkeling, ontwikkelmanager en projectleiders van de grotere gebiedsontwikkelingen van Middelsee/ Zuidlanden, Spoordok en Tesselschadestraat. Twee binnen dit team fungeren als kwartiermakers. Er is nauwe samenwerking met de assetmanagers en relatiemanagers van de drie actieve corporaties.

9. Financiële stimuleringsregelingen met prioriteit inzetten: Realisatiestimulans en vereveningsfonds

Inbedden Realisatiestimulans en Stimuleringsregeling Flex- en transformatiewoningen

Met de Realisatiestimulans ontvangen gemeenten een vast bedrag per betaalbare woning die gerealiseerd wordt, gemiddeld 7.000 euro per woning. De regeling geldt voor de bouw van sociale huurwoningen, middenhuur en betaalbare koopwoningen.

Met de Stimuleringsregeling Flex- en Transformatiewoningen (SFT) is er voor elke toegevoegde woning 14.000 euro beschikbaar. Deze regeling geldt voor flexwoningen, transformatiewoningen (omzetting bestaande gebouwen zonder woonfunctie naar woonfunctie) en woningen die worden toegevoegd aan een bestaand gebouw.

Het Aanjaagteam bij ingreep 8 heeft de opdracht om bovenstaande stimulansregelingen met prioriteit in te zetten, en in te bedden binnen de organisatie van de gemeente.

Wanneer: Regelingen gelden sinds begin 2025, inbedden uiterlijk Q2 in 2025 en in Q4 zijn beide regelingen tenminste ingezet.

Met/voor wie: Gemeente in samenwerking met ontwikkelende partijen.

Inregelen vereveningsfonds

Om een eerlijke financiële verdeling te verkrijgen tussen plannen met meer sociale woningbouw die minder renderen dan plannen met minder sociale woningbouw, gaan we werken met een vereveningsfonds. Concreet betekent dit dat ontwikkelende partijen die minder dan 30% sociale huurwoningen bouwen, een financiële bijdrage afdragen. Omgekeerd verstrekt de gemeente ontwikkelende partijen een subsidie per extra gerealiseerde sociale huurwoning als ze meer dan 30% sociaal bouwen.

Voor het instellen van zo'n financiële bijdrage hebben ons daarom laten adviseren op wat er op hoofdlijnen voor nodig is. Zie bijlage 2 voor een meer

uitgebreide toelichting hierop. Om bij plannen met minder dan 30% sociale huur een financiële bijdrage te kunnen vragen, zijn er zogeheten compensatielocaties nodig. Dat zijn gebieden of locaties waar méér dan 30% sociale huur kan worden toegevoegd. De belangrijkste opgave voor nu is om die compensatielocaties te bepalen. De verdere (financiële) uitwerking volgt in de nota grondbeleid (Q4 2025).

Wanneer: Uiterlijk in Q3 aanwijzen compensatielocaties (>30% sociale huur) in voorbereiding op uitwerking fonds in nota grondbeleid in Q4

Met/voor wie: Gemeente, afdeling planeconomie en grondzaken in samenwerking met wonen.

10. Sturing op aandeel sociaal en aandeel betaalbaar in nieuwbouw middels (anterieure) overeenkomsten.

Alvast vooruitlopend op het vernieuwde grondbeleid, gaan we per woningbouwplan verplicht stellen dat het aandeel sociaal en het aandeel middensegment wordt vastgelegd in formele afspraken. De vuistregels zoals benoemd bij opgave B zijn hierin leidend.

Voor de grote gebiedsontwikkelingen, Middelsee en Spoordok, is het plan om dat via collectieve afspraken per gebiedszone met de ontwikkelende partijen te doen. Voor standalone projecten willen we dit via (anterieure) overeenkomsten formaliseren. Hiermee borgen we dat het aandeel sociaal en betaalbaar daadwerkelijk wordt gerealiseerd door de ontwikkelaar. De verdere (financiële) uitwerking volgt in de nota grondbeleid (Q4 2025).

Wanneer: Q4, vanaf vaststelling nota grondbeleid.

Met/voor wie: Gemeente, afdeling planeconomie en grondzaken

6 OPGAVE D. DALENDE TREND IN SOCIALE HUUR OMKEREN

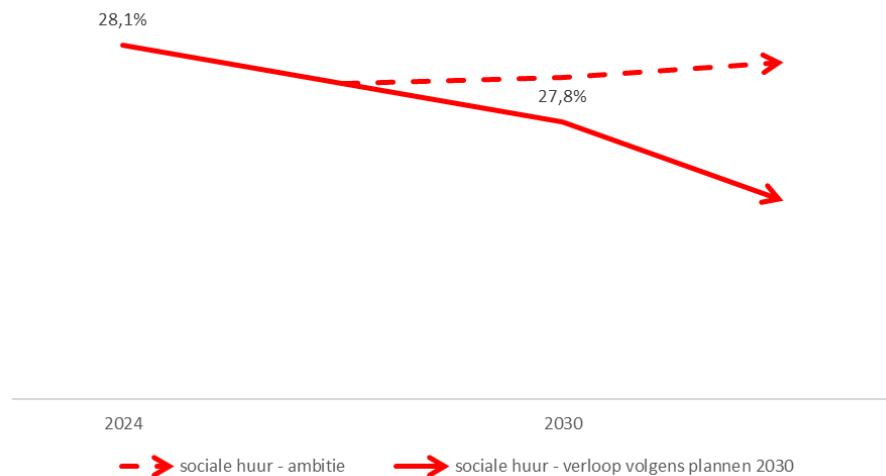
6.1 Doelstelling en ingrepen

Wat?

Als we ons uitsluitend baseren op de afspraken in de Woondeal - 30% sociale huur in de nieuwbouw - slagen we er niet in om het aandeel sociale huurwoningen in Leeuwarden op peil te houden. De sloop van sociale huurwoningen blijft in deze berekening namelijk buiten beeld.

Wanneer we de gesloopte woningen wél meenemen, blijkt het totale aandeel sociale huur binnen de woningvoorraad te dalen. Van de forse woningbouwproductie in de komende vijf jaar voegen we netto een relatief bescheiden aantal sociale huurwoningen toe, namelijk 23%. Daarmee raken we verder verwijderd van het landelijke gemiddelde van 28,3% sociale huur.

Het aandeel huishoudens dat een sociale huurwoning nodig heeft, daalt naar verwachting niet. Daarnaast wil het rijk juist dat gemeentes naar de landelijke richtlijn toegroeien. Het doel is dan ook om deze dalende trend van het aandeel sociale huur om te keren. We focussen we ons hierbij op de lange termijn, op de plannen ná 2030. Want de plannen in de komende jaren zijn voor een groot deel al in voorbereiding.



Figuur 6.1: De dalende trend van het aandeel sociale huurwoningen en ambitie om het om te keren

Dit doen we ten eerste door het zoeken van méér locaties voor sociale huurwoningen, met name bij de (latere fases van de) gebiedsontwikkelingen Middelsee, Spoordok en Werpsterhoek. Daarnaast is het vergroten van de

financiële slagkracht van de corporaties een belangrijke voorwaarde om ook ná 2030 te kunnen bouwen. Die financiële slagkracht is zoals beschreven nu te beperkt om het aandeel sociale huur op peil te houden.

De ingrepen op een rij:

1. Méér locaties vinden om sociale huurwoningen toe te voegen na 2030: Onderzoeken of er in de (reeds vastgestelde) plannen op eigen gemeentelijke grond ruimte is om het aantal sociale huurwoningen op te hogen met focus op Middelsee + proactief nieuwe locaties voor ná 2030 aandragen.
2. Méér financiële slagkracht om sociale huurwoningen toe te voegen na 2030: Investeringsruimte vergroten op schaal van eigen woningmarkt, door middel van regionale samenwerking en aan te sluiten bij landelijk lobby.

6.2 Uitleg per ingreep

11. Méér locaties om sociale huurwoningen toe te voegen, na 2030

Zoals bij de situatieschets aangegeven, hebben we minus de plannen tot en met 2030 nog eens 2.300 sociale huurwoningen aan plannen nodig om het aandeel sociale huur op peil te houden. Hierbij gaan we uit van de minimale woningvraag van 10.000 woningen tot en met 2040.

Onderzoek naar ophogen aantal sociale huurwoningen in plannen op eigen grond

De eerste ingreep om het aantal sociale huurwoningen op te hogen, is om te onderzoeken wat er mogelijk is in de plannen op eigen gemeentelijke grond. De woonprogramma's bestaan hier uit 15% sociale huur (Middelsee, de Hem) of geen sociale huur (Unia).

We focussen ons hierbij op de mogelijkheden in Middelsee. Gezien de forse doorlooptijd van Middelsee, ook ná 2030, zien we hier de meeste mogelijkheden. In theorie zijn er ook uitbreidingsmogelijkheden in de nog te ontwikkelen buurtschappen Unia-Oost en De Hem, maar gezien een langlopende bezwaarprocedure die in behandeling is bij de Raad van State lenen beide buurtschappen zich daar nu niet voor. Eventuele aanpassing van het aantal woningen en mogelijk bezwaar daarop, betekent dat (een deel van de) bouw van woningen mogelijk opnieuw een lange tijd moet worden uitgesteld. Dat kan al snel oplopen naar 2,5 jaar. Ondertussen loopt het woningtekort op, en dat is niet wenselijk.

Wanneer: In 2025 hebben alle drie corporaties een concrete locatie in Middelsee (en als niet hier, dan in Spoordok). Monitoring via jaarlijkse verantwoording van de Zuidlanden.

Met/voor wie: Aanjaagteam zoals genoemd bij opgave C in samenwerking met projectenbureau Zuidlanden/Middelsee.

Proactief nieuwe locaties voor het bouwen van sociale huurwoningen voor ná 2031 aandragen

Van de benodigde 2.300 sociale huurwoningen ná 2030 kan ongeveer de helft landen in de grote gebiedsontwikkelingen Middelsee, Spoordok en Werpsterhoek. Voor de andere helft zijn nog planlocaties nodig. Bij opgave B hebben we aangegeven waar we die planlocaties voor ons zien: in de wijken <30% huur, de dorpen of via in- of uitbreiding op de eigen terreinen van de corporaties. Doel is om samen met de corporaties proactief op te zoek te gaan naar passende

planlocaties elders in de stad en dorpen om ná 2030 daar sociale huurwoningen te ontwikkelen.

Wanneer: Ná 2026, als het aanjaagteam haar focus verlegt van plannen tot en met 2030 naar plannen ná 2031.

Met/voor wie: Aanjaagteam zoals beschreven bij opgave C en de drie actieve corporaties

12. Méér (financiële) slagkracht om woningen toe te voegen

Naast locaties is er ook extra investeringscapaciteit nodig. Zoals bij de situatieschets aangegeven, is de investeringscapaciteit bij de drie actieve corporaties nu te beperkt om aan de toekomstige vraag in Leeuwarden te voldoen. Het daadwerkelijk realiseren van 30% sociale huur in de nieuwbouw tot en met 2030 vraagt al om extra inzet (zie ingrepen opgave C). Met de ambitie om de dalende trend van de sociale huur op lange termijn te keren, leggen we de ambitie om meer sociale huurwoningen te bouwen nóg hoger.

Met onderstaande ingrepen willen we samen met de drie corporaties in de gemeente onderzoeken hoe we de financiële slagkracht kunnen vergroten. Dat doen we op verschillende schalen: Op schaal van de eigen woningmarkt, de Friese gemeentes, provincie en met de F4 in het bijzonder en landelijk. Daarnaast zijn de Friese corporaties gezamenlijk bezig met een plan van aanpak over dit thema.

Investeringsruimte in eigen woningmarktregio vergroten

We starten bij de schaal waar we zelf het meeste sturing op hebben: de eigen woningmarktregio de gemeente Leeuwarden zelf. Na een eerste inventarisatie bij de drie actieve corporaties, willen we onderstaand stappenplan volgen.

1. Gezamenlijk beeld van de opgave: én koers op basis van meridiaan scenario's al leidraad aanhouden.
2. Onderzoek naar mogelijkheden verruimen maximale investeringsruimte binnen mogelijkheden eigen organisaties.
3. Als stap 2 onvoldoende oplevert, aanvraag bij Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) om investeringsruimte te vergroten
4. Als stap 3 niet lukt, andere corporaties uitnodigen om te ontwikkelen.
5. Als stap 4 niet lukt, dan vraag bij markt neerleggen of als gemeente zelf ontwikkelen.

Zie bijlage 9.3 voor een uitgebreide toelichting per stap.

Wanneer: Streven is stappenplan voor Q2 2026 te hebben doorlopen.

Met/voor wie: Afhankelijk van voortgang stappen, start is met gemeente samen met drie actieve corporaties.

Regionale samenwerking

We werken intensief samen met de aangrenzende gemeentes en de F4 (Heerenveen, Drachten, Sneek) met als doel om meer sociale huur in de regio te realiseren en het vergroten van de 'fair share'. Op het moment van schrijven wordt een Fryske verstedelijkingsstrategie opgesteld, waarbij het ontwikkelen van voldoende betaalbare woningen één van de thema's is dat regionaal wordt onderzocht.

Wanneer: Propositie verstedelijkingsstrategie is afgerond in Q1, verder in 2025 volgt verdere uitwerking over het thema betaalbaar wonen.

Met/voor wie: Ambtelijke werkgroep F4 en bestuurders F4

Landelijke lobby om investeringsruimte corporaties te vergroten

Een andere systematiek voor de waardering van het vastgoed, het verlagen of afschaffen van de vennootschapsbelasting, andere toetsingscriteria qua waardering bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) én subsidies voor verduurzamingen kunnen corporaties helpen om meer financiële slagkracht te krijgen. Daarnaast verzoekt het Aw het rijk om in de Woningwet de mogelijkheid tot projectsteun uit te werken zodat corporaties in regio's met een tekort eenvoudig een bijdrage kunnen ontvangen voor investeringen in de gezamenlijke opgave.²⁸

Naast Aedes zijn er verschillende belangenbehartigers bezig om dit bij het rijk aan de kaart te stellen. De gemeente Leeuwarden is zelf nauw betrokken als lid van de VNG commissie 'Ruimte, Wonen en Mobiliteit'. We volgen de ontwikkelingen daarmee op de voet, en geven gevraagd en ongevraagd advies.

Wanneer: Ongoing concern

Met/voor wie: het ministerie VRO, VNG, Aedes, WSW, Aw

28 Uit: 'Staat van de corporatiesector' (2025), Autoriteit woningcorporaties

7 RISICO'S EN BEHEERSMAATREGELEN

In dit uitvoeringsprogramma beschrijven we op welke wijze we regie willen voeren, zodat er voldoende betaalbare woningen worden gebouwd. In het bijzonder waar het gaat om sociale huur. Bij een deel van de ingrepen zijn we afhankelijk van externe (f)actoren waarop wij geen invloed hebben, maar die wel impact kan hebben op de uitvoerbaarheid van het programma.

De grootste risico's zijn: (1) het ambitieniveau vs. de beperkte investeringscapaciteit van met name de corporaties, (2) wijzigingen landelijk beleid vs. meerjarige prestatieafspraken met de corporaties en (3) risico's die voortgang woningbouw belemmeringen en (4) de deels onvoorspelbare huishoudensgroei vs. de langetermijnplanning van de ontwikkelende partijen.

Hieronder lichten we de risico's toe en hoe we het risico (waar mogelijk) kunnen beperken.

Ambitieniveau versus beperkte investeringscapaciteit.

Het ambitieniveau is hoog: 800-1.000 woningen per jaar, waarvan 40% betaalbaar en 30% sociaal. De investeringscapaciteit van met name corporaties is beperkt en in de looptijd van dit programma ook niet meer duurzaam haalbaar. En daarnaast staan ontwikkelaars voor een verplichte opgave om betaalbaar te bouwen, daar waar dat eerder niet aan de orde was. Grondexploitaties zijn hier nog niet op aangepast, zeker niet als de gronden al een aantal jaren geleden zijn aangekocht. Een risico is dat corporaties en ontwikkelaars de opgave zonder cofinanciering niet kunnen uitvoeren. We hebben in de begroting geen rekening gehouden met dergelijke cofinanciering.

Beheersmaatregelen:

- * Stimuleringsregelingen: Op korte termijn kunnen we als gemeente met de inzet van de Realisatiestimulans en het Vereveningsfonds een bijdrage leveren om onrendabele toppen af te dekken.
- * Landelijke lobby projectsteun: Op lange termijn verwachten we dat de genoemde stimuleringsregelingen te beperkt zijn. Via het stappenplan (ingreep 12) onderzoeken we wat er wél mogelijk is, denk aan landelijke projectsteun of dat het rijk op een andere manier financieel ondersteunt.
- * Actief grondbeleid: Voor de bouwopgave op eigen gemeentelijke grond kunnen we sturen door gronden onder voorwaarden beschikbaar te stellen. Met corporaties hebben we al afspraken over de aangepaste grondprijzen voor de ontwikkeling van sociale huur.
- * Verevenen op buurniveau: Bij grote gebiedsontwikkelingen sturen we niet op een vast aandeel betaalbaar per woningbouwproject, maar geven we ontwikkelaars en corporaties de vrijheid om op buurniveau onderling afspraken te maken op welke wijze 70% betaalbaar te ontwikkelen. Dit wordt verder uitgewerkt in het nog op te richten Vereveningsfonds.

Wijzigingen landelijk beleid vs. meerjarige prestatieafspraken

Gemeente en corporaties maken meerjarige prestatieafspraken, zodat voor de lange termijn duidelijk is wat de verwachtingen van elkaar zijn. Ook ten

aanzien van de woningbouwopgave. Daarbij wordt uitgegaan van het huidige landelijk beleid, maar dat beleid is vanzelfsprekend aan verandering onderhevig. Gemaakte afspraken kunnen daardoor niet meer haalbaar worden.

Beheersmaatregelen:

- * Jaarlijkse evaluatie: Per jaar worden prestatieafspraken geëvalueerd en bijgesteld, zodat gemeente en corporaties kunnen anticiperen op ingrijpende wijzigingen in (landelijk) beleid en afspraken uitvoerbaar blijven.
- * Nieuwe wet: De invloed op het landelijk beleid is bescheiden. Wel verwachten we dat als de Wet versterking regie volkshuisvesting van kracht wordt (verwachting 1 januari 2026) dat er meer duidelijkheid en stabiliteit komt in de aanpak van volkshuisvestelijke opgave.

Belemmeringen voortgang woningbouw (netcongestie, stijging bouwkosten, etc)

De woningbouwopgave kent op dit moment een aantal serieuze risico's die de voortgang van projecten kunnen belemmeren. De meest actuele zijn de beperkte capaciteit van het elektriciteitsnet, stikstofproblematiek (met name nabij natuurgebieden), tekort aan gekwalificeerd personeel en onvoorziene schaarste en prijsstijging door geopolitiek.

Beheersmaatregelen:

- * Netcongestie: In afstemming met netbeheerders worden alternatieve oplossingen onderzocht, waaronder lokale opwek, energieopslag en fasering van projecten.
- * Stikstofproblematiek: In huidige gebiedsontwikkelingen in Leeuwarden is dit nu niet een beperkende factor, maar wellicht voor toekomstige bouwopgave wel. Dan kijken we onder andere naar uitstootbeperkende maatregelen tijdens de bouw om de impact te beperken.
- * Tekort aan gekwalificeerd personeel: Meer inzet op prefab of modulaire bouwsystemen, samenwerking met onderwijsinstellingen.
- * Onvoorziene schaarste en prijsstijging door geopolitiek: Fasering van gebiedsontwikkeling, zoals bij Middelsee, meer gebruik maken van lokale (biobased) bouwmaterialen.

Daarnaast zijn er risico's die iets minder op de voorgrond staan, maar desalniettemin ook van invloed zijn: vertraging door bezwaarprocedures en milieueffectrapportages en economische schommelingen, zoals stijgende rente en afnemende koopkracht, waardoor investeerders woningbouw uitstellen.

Beheersmaatregelen:

- * Vertraging door bezwaarprocedures en milieueffectrapportages: Nauwe samenwerking met omwonenden en provincie, bij voorkeur al vroeg in het proces
- * Economische schommelingen woningmarkt: Risico spreiden door bouwopgave te verdelen over meerdere locaties, verschillende ontwikkelaars én nauwe samenwerking met corporaties. Corporaties hebben een meer stabiele financiering en lagere financiële risico's dan commerciële ontwikkelaars. Hierdoor is de bouwproductie minder afhankelijk van de economische tendens.

Minder voorspelbare bevolkingsgroei vs. langetermijnplanning ontwikkelende partijen

Corporaties en ontwikkelaars baseren hun portefeuillestrategieën deels op landelijke en provinciale prognoses voor bevolkingsgroei. De afgelopen jaren bleken die voorspellingen echter weinig houvast te bieden. Zo groeide Leeuwarden twee keer zo hard als vooraf was ingeschat. Die onverwachte groei komt door buitenlandse migratie. Hoewel bij buitenlandse migratie vaak aan asielmigratie wordt gedacht, bestaat het merendeel van de migratie uit mensen die legaal voor werk of studie naar Leeuwarden komen.

Waar geboorte- en sterftcijfers redelijk goed te voorspellen zijn, blijkt deze buitenlandse migratie lastiger in te schatten. Dit is met name afhankelijk van de economische groei. Het is daardoor moeilijker om de toekomstige woningbehoefte goed te bepalen.

Zoals beschreven, gaan we tot en met 2040 voorlopig uit van een woningbehoefte van 10.000 tot 15.000 woningen. Als de huishoudensgroei lager dan wel hoger uitvalt, wordt de opgave voor betaalbaar wonen logischerwijs minder of juist meer uitdagend.

Beheersmaatregelen:

- * Jaarlijkse monitoring: Onderweg naar 2040 is het cruciaal de huishoudensgroei en bijhorende woningbehoefte continu te blijven monitoren
- * Flexibel programmeren: Samen met ontwikkelende partijen al bij ontwerp gebiedsontwikkeling rekening houden met af- of mogelijk opschalen van woningaantallen.

8 MONITORING EN BENODIGDE INVESTERING

8.1 Einddoel en monitoring per opgave en ingreep

We hebben per opgave en ingreep in kaart gebracht wanneer ambitie is behaald en hoe we de voortgang van het halen van die ambitie monitoren.

Opgave A. Oplopende vraagdruk in de sociale huur tegengaan

	<i>Ingreep</i>	<i>Wanneer ambitie behaald?</i>	<i>Monitoring voortgang</i>
1	Nieuwbouw van sociale huurwoningen versnellen		
	- Versnellingstafel	Tafel van 2024 wordt voorgezet in 2025	Via jaar stukken.
	- Verruimen regime optoppen en verdichten op eigen terrein corporaties	Verkenning t/m Q2, Q3 2025 met voorstel, daarna aanpassen regime	Via prestatie afspraken.
2	Doorstroom naar betaalbare koop verbeteren:		
	- Instap naar betaalbare koopwoning verkleinen	Vaststellen vuistregels beleid wonen in de stad (Q2 2025)	Niet van toepassing
	- Bestaande betaalbare koopvoorraad toegankelijk houden met opkoop-bescherming en verbod tweede woning	Verordening is al ingevoerd.	Ambitie behaald.
3	Doorstroom ouderen stimuleren:		
	- Doorstroom tussen corporaties onderling vereenvoudigen	Afspraken vastleggen in prestatieafspraken 2026	Via prestatie afspraken.
	- Geclusterde woonvormen voor kwetsbare (oudere) inwoners toevoegen	Gemiddeld 75 woningen per jaar, waarvan 40-50 sociale huur	Via jaar stukken en prestatie afspraken
4	Beter benutten bestaande voorraad door verruimen regime gedeelde woonvormen	Idem ingreep 1, optoppen.	Via prestatie afspraken.
5	Structurele flexibele schil voor piekvraag spoedzoekers		
	- Ontwikkeling de Pier	In 2024 afgerond	Ambitie behaald.
	- Locatieonderzoek mogelijke uitbreiding flexwoningen	Locatie gevonden in 2025	Via jaar stukken.

Opgave B. Een betere spreiding van het betaalbare woningaanbod

	<i>Ingreep</i>	<i>Wanneer ambitie behaald?</i>	<i>Monitoring voortgang</i>
6	Betere spreiding in de stad: Vuistregels woonprogramma voor wijken	Vaststellen vuistregels beleid wonen in de stad (Q2 2025)	Niet van toepassing
7	Betere spreiding over de dorpen: Vuistregels woonprogramma voor alle dorpen.	Idem	Idem

Opgave C. Betaalbare nieuwbouw conform afspraken Regionale Woondeal

	<i>Ingreep</i>	<i>Wanneer ambitie behaald?</i>	<i>Benodigde investering</i>
8	Aanjaagteam betaalbare nieuwbouw oprichten om 'zachte' plannen om te zetten naar 'harde' plannen.	2025: 20% van 'zachte' plannen van corporaties zijn vergevorderd/ vergund Alle drie corporaties hebben één of meer concrete planlocaties in Spoordok of Middelsee Mijlpalen 2026 en verder ntb.	Via jaar stukken.
9	Financiële stimulerings-regelingen met prioriteit inzetten:		
	- Realisatiestimulans, Stimulering flex- en transformatiewoningen	Q2: Inbedding regeling gemeente Q4: Regelingen zijn beide bij plannen ingezet.	Via jaar stukken.
	- Inrichting vereveningsfonds	Q3: Compensatie locaties aanwijzen. Q4: Uitwerking via nota grondbeleid	Via nota grondbeleid (Q4 2025)
10	Afspraken over aandeel sociaal en middensegment in nieuwbouw formaliseren.	Uitwerking via nota grondbeleid	Idem

Opgave D. Trend van dalend aandeel sociale huur keren

	<i>Ingreep</i>	<i>Wanneer ambitie behaald?</i>	<i>Monitoring voortgang</i>
11	Méér locaties vinden tbv sociale huurwoningen		
	- Onderzoeken plannen op eigen gemeentelijke grond	2025: Verkenning Middelsee Q3 2025 afgerond. Mijlpalen 2026 en verder ntb.	Via jaar stukken.

	- Proactief nieuwe locaties voor ná 2030 aandragen.	Ntb, opdracht voor Aanjaagteam ná 2026.	Via jaar stukken.
12	Méér financiële slagkracht om sociale huurwoningen toe te voegen		
	- Investeringsruimte vergroten op schaal van eigen woningmarkt	Q2 2026: Stappenplan 1 t/m 5 is afgerond. Met projectgroep prestatie afspraken.	Via prestatie afspraken + jaarstukken.
	- Regionale samenwerking, in ieder geval met F4	Q2 2026: Uitwerking betaalbaar wonen in verstedelijkings-strategie	Via jaar stukken.
	- Aansluiten bij landelijk lobby.	Ongoing concern, via inzet lobbygroep en wethouder wonen	Via jaar stukken.

8.2 Benodigde investering

Voor elke ingreep is bepaald welke investering nodig is. Sommige ingrepen zijn al geïmplementeerd (zoals opkoopbescherming), andere zijn in voorbereiding (zoals de versnellingstafel), en enkele moeten nog starten (zoals het stappenplan voor de eigen woningmarktregio en het aanjaagteam). Laatstgenoemde kunnen binnen bestaande middelen en capaciteit worden geborgd.

Uitzondering hierop vormt het Vereveningsfonds. De uitwerking hiervan volgt in de Nota Grondbeleid in het vierde kwartaal van 2025.

9 BIJLAGE(S)

9.1 Begrippenlijst

Laag segment, sociale huurwoning

Woonruimte met een aanvangshuurprijs tot en met de socialehuurgrens. Aanvangshuurprijs tot en met € 900,07* (tot en met 143 punten).

Midden segment, middenhuurwoning

Woningen met een aanvangshuurprijs tussen de socialehuurgrens en de vrijesectorgrens. Aanvangshuurprijs vanaf € 900,07* tot en met € 1.184,82* (vanaf 144 tot en met 186 punten).

Hoog segment of vrijesectorwoning

Woningen met een aanvangshuurprijs vanaf de vrijesectorgrens. Aanvangsprijs vanaf € 1.184,82* (vanaf 187 punten en hoger).

Gereguleerde sector

Sector met een beschermde huurprijs (sociale huur en middensegment)

Liberalisatiegrens

Het omslagpunt (bij aanvang van de huur) waarop een woning wel/niet gereguleerd is. Nu het middensegment per 1 juli 2024 gereguleerd is, is de liberalisatiegrens opgeschoven van de socialehuurgrens naar middenhuurgrens.

Socialehuurgrens

Huurprijs gereguleerd laag segment. Aanvangshuurprijs tot en met € 900,07* (tot en met 143 punten).

Middenhuurgrens

Huurprijs gereguleerd middensegment. Aanvangshuurprijs vanaf € 900,07* tot en met € 1.184,82* (vanaf 144 tot en met 186 punten).

Vrijesectorgrens

Huurprijs hoog segment, niet gereguleerd. Aanvangsprijs vanaf € 1.184,82* (vanaf 187 punten en hoger).

*Betaalbare koop***

We hanteren twee categorieën betaalbare koop:

Betaalbaar categorie 1: tot 310.000 euro v.o.n.

Betaalbaar categorie 2: 310.000 tot 355.000 euro v.o.n.

*Koop hoger segment***

Koopwoningen vanaf betaalbaarheidsgrens, aanvangsprijs 355.000 euro v.o.n.*

* Peil 1 januari 2025

**Bij de herijking van de Regionale Woondeal wordt de betaalbaarheidsgrens opnieuw vastgesteld. Het verschil met de landelijke grens (405.000 euro v.o.n.) is namelijk nu (te) groot.

9.2 Inrichten instrument 'financiële bijdrage' ten behoeve van financiële verevening sociale woningbouw

Met de ambitie op een meer eerlijke verdeling tussen ontwikkelende partijen ten aanzien van de opgave van de sociale huur, hebben we de invoering van een vereveningsfonds op hoofdlijnen laten onderzoeken. Onderstaande is gebaseerd op het advies van het adviesbureau Metafoor dat hiervoor is geconsulteerd.

Toelichting instrument financiële bijdrage in relatie tot financiële verevening sociale woningbouw

De gemeente heeft de mogelijkheid om een financiële bijdrage te vragen bij de realisatie van woningen. Het doel van die financiële bijdrage is het verkrijgen van een eerlijke financiële verdeling tussen plannen met meer sociale woningbouw die minder renderen dan plannen met minder sociale woningbouw. De gemeente fungeert hierbij als een 'doorgeefluik': aan ene kant brengen we een bijdrage in rekening bij een woningbouwontwikkeling waarbij minder dan 30% sociale huur wordt gerealiseerd en aan de andere kant verstrekken we een financiële bijdrage aan ontwikkelende partijen indien meer dan 30% sociale huurwoningen in een plan wordt gerealiseerd.

Een dergelijke financiële bijdrage in rekening brengen kan op twee manieren, via minnelijke afspraken met de ontwikkelende partij of via een verplichting. Bij beide manieren gelden wettelijke voorwaarden, die op onderdelen van elkaar verschillen. Er geldt in ieder geval de wettelijke voorwaarde om de samenhang te benoemen tussen enerzijds de (gebieds)ontwikkeling waar de gemeente een bijdrage in rekening wil brengen en anderzijds waar ze die aan wil besteden.

Let wel, het instrument is niet bedoeld om te bepalen wáár meer of minder dan de gemeentelijke norm aan sociale huurwoningen gerealiseerd kan of moet worden. Ook leidt het instrument er in de basis niet toe dat meer of minder dan de norm aan sociale huurwoningen in een plan wordt gerealiseerd. Dat wordt vastgelegd in een Omgevingsplan of BOPA.

Situatie Leeuwarden

Het inrichten van een reserve en daarmee het gebruik maken van het instrument van de financiële bijdrage dus vooral meerwaarde c.q. leidt tot meer gelijkheid indien:

- * Er sprake is van een substantieel aantal in de toekomst te realiseren woningen. Indien hier geen sprake van zou zijn en er slechts op kleine schaal woningbouw wordt gerealiseerd, schiet het instrument het doel voorbij.
- * De verwachting is dat de verdeling van het aandeel sociale huurwoningen over de verschillende plannen ongelijk is, maar op totaalniveau wel aan de norm wordt voldaan. De samenhang tussen locaties of gebieden waar minder én meer sociale huur wordt gebouwd, is aan te wijzen.

In Leeuwarden is met name het laatste punt op dit moment nog een uitdaging. De verwachting is dat er diverse kleine plannen zijn waar inderdaad minder dan 30% sociale huur wordt gerealiseerd. Het is dan voldoende om bijvoorbeeld één grote gebiedsontwikkeling aan te wijzen en dit voorlopig als compensatielocatie te benoemen voor al die kleinere gebiedsontwikkelingen. Dit betekent dat in die compensatieplannen ook regels in het Omgevingsplan moeten worden opgenomen die een hoger percentage sociale huurwoningen (gaan) afdwingen.

Ter illustratie: Als er in de binnenstad diverse woningbouwontwikkelingen zijn met minder dan 30% sociale huur, dien je als gemeente een gebiedsontwikkeling als Spoordok of Werpsterhoek aan te wijzen als het gebied waar méér dan 30% sociale huur wordt gerealiseerd en dit in het Omgevingsplan vast te leggen. Of anderzijds concrete planlocaties te kunnen aanwijzen waar meer dan 30% sociale huur wordt ontwikkeld.

Dergelijke locaties zijn er op dit moment niet. Het aanwijzen van een één gebied of planlocatie is overigens niet perse een verplichting. Maar, zo schrijft Metafoor in haar advies: ook in die gevallen waar dat nog niet bekend is, zal in onderhandelingen waar een bijdrage wordt gevraagd antwoord geboden moeten kunnen worden waar dit besteed wordt c.q. waar de compensatie in aantallen woningen plaatsvindt. Met oog op de huidige en beoogde gebiedsontwikkelingen en planlocaties lijkt daar geen zicht op.

Vervolg

Het instrument van verevening heeft een meerwaarde als er compensatie-locatie(s) kunnen worden aangewezen waar méér dan 30% sociale huur kan worden gerealiseerd. Die verplichting voor meer dan 30% sociale huur dient in het omgevingsplan of via een BOPA vastgesteld te zijn. De uitdaging bij de invoering van een vereveningsfonds in Leeuwarden is nu om te onderzoeken waar in Leeuwarden mogelijk locatie(s) zijn waar méér dan 30% sociale huur kan landen.

9.3 Stappenplan vergroten investeringsruimte in eigen woningmarktregio

Stap 1: Gezamenlijk beeld van de opgave

De eerste stap is om een eenduidige opvatting te hebben over de opgave in Leeuwarden. Eerder bood de landelijke bevolkingsprognose zowel gemeente als corporaties houvast ten aanzien van de toekomstige woningvraag. Maar nu het aantal huishoudens in de gemeente Leeuwarden de afgelopen jaren twee keer zo hard is gegroeid dan was voorspeld, werken we met groeiscenario's in de plaats van één prognose. Het is van belang om overeenstemming te hebben over deze scenario's, de daaruit voortvloeiende opgave voor het aantal sociale huurwoningen en de urgentie te delen hier op korte termijn op te anticiperen.

Stap 2: Onderzoek naar mogelijkheden verruimen maximale investeringsruimte

De tweede stap is om aan zowel aan de zijde van de gemeente als de corporaties te onderzoeken of er binnen de eigen organisatie mogelijkheden zijn om de investeringsruimte van de corporaties te verruimen. Denk aan: Uitgifte van gronden in erfpacht bij ontwikkelingen op gemeentelijk gronden, bijvoorbeeld in Middelsee of een andere afweging in strategische keuzes, bijvoorbeeld door gezamenlijk af te spreken minder te focussen op de herstructurering en meer op de nieuwbouw.

Stap 3: Aanvraag bij Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) om investeringsruimte te vergroten

Als het niet lukt om binnen de mogelijkheden van de eigen organisaties de investeringsruimte te vergroten of opties te risicovol worden geacht, vragen we corporaties een aanvraag bij de Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) te doen. De gezamenlijke beeld van de opgave vormt de onderlegger voor de benodigde onderbouwing.

Stap 4: Andere corporaties uitnodigen om te ontwikkelen.

Als de aanvraag bij stap 3 niet slaagt, is de conclusie dat de investeringsruimte bij de drie actieve corporaties te beperkt is om de opgave in Leeuwarden te realiseren. De volgende stap is dan om over de grenzen van de eigen gemeente heen te kijken, en andere noordelijk actieve corporaties uit te nodigen om een deel van de opgave op zich te nemen.

Stap 5: Vraag bij markt neerleggen of als gemeente zelf ontwikkelen.

Als blijkt dat de investeringsruimte ook bij andere noordelijke corporaties te beperkt is, restten er nog twee strategieën. De eerste is om de markt sociale huurwoningen te laten ontwikkelen. Deze woningen hebben een verplichte aanvangshuur onder de socialehuurgrens voor minimaal 25 jaar. Daarnaast is het verplicht om deel te nemen aan het toewijzingsbeleid dat in de gemeente geldt.

Een andere strategie is dat de gemeente zélf als ontwikkelaar en/of beheerder van sociale huurwoningen gaat optreden. Bijvoorbeeld door (opnieuw) een gemeentelijke woonbedrijf op te richten. Een gemeentelijk woonbedrijf kan de realisatie van betaalbare woningen mogelijk versnellen. Maar tegelijk brengt het financiële en politieke risico's met zich mee, en kan het de samenwerking met corporaties complexer maken. Bovendien vraagt het om specialistische kennis, die nu niet in huis is.

Let wel, deze stap is pas ter overweging als stap 2 t/m 4 niet is gelukt.