ONTWERP VOLKSHUISVESTINGS-PROGRAMMA WONEN IN NOARDEAST-FRYSLÂN

VOLKSHUISVESTINGSPROGRAMMA VAN DE GEMEENTE NOARDEAST-FRYSLÂN

2027-2032 MET EEN DOORKIJK TOT 2037





INHOUDSOPGAVE

	PAGINA
1. INLEIDING	3
2. STRATEGIE: WONEN IN NOARDEAST-FRYSLÂN	6
3. AAN DE SLAG	11
4. PROGRAMMA WONEN	37
BIJLAGE A: PLANCAPACITEIT PER KERN/CLUSTER	47
BIJLAGE B: DEFINITIES	49
BIJLAGE C: RELEVANTE BELEIDSDOCUMENTEN	53
SEPARATE BIJLAGE: WOONBEHOEFTEONDERZOEK REGIO NOORDOOST-FRYSLÂN	



1 INLEIDING

WAAROM DIT VOLKSHUISVESTINGSPROGRAMMA?

Snel meer woningen toevoegen

We staan als gemeente voor een grote opgave om de komende tijd nog meer passende en betaalbare huisvesting te realiseren voor iedereen die in onze gemeente wil wonen. De vraag naar huizen nam de laatste jaren flink toe, door meer instroom uit andere gemeenten, door een grotere vraag uit onze eigen gemeente en omdat de kwalitatieve vraag naar wonen is veranderd. Er moeten dus meer én andersoortige woningen gebouwd worden. Dat staat in schril contrast met zo'n tien jaar geleden, toen verwachtingen nog uitgingen van krimp en er slechts in zeer beperkte mate woningbouw aan de gemeente kon worden toegevoegd. Dat was destijds nauwelijks mogelijk binnen de geldende kaders.

Het tekort aan woningen is niet alleen in Noardeast-Fryslân merkbaar. In heel Nederland zijn meer woningen nodig. Het Rijk sprak daarom met provincies af om landelijk 900.000 woningen toe te voegen. Als extra stok achter de deur verplicht het Rijk alle gemeenten om in 2027 een Volkshuisvestingsprogramma te hebben. Daarin moet je als gemeente opschrijven hoeveel woningen je bouwt, voor wie ze zijn, maar ook: waar ze komen en of je al genoeg bouwlocaties hebt. Het programma moet gemeenten helpen om genoeg woningen te laten bouwen voor iedereen, óók voor groepen die nu moeilijk een passende en betaalbare woning kunnen vinden.

Uitwerking opgaven en adviezen uit onderzoek

Voordat we ons Volkshuisvestingsprogramma schreven, lieten we samen met de woningcorporaties in ANNO-verband een woonbehoefteonderzoek uitvoeren. In dat onderzoek staat wat er per (cluster van) kern(en) nodig is. Hier koppelen we daar acties aan. We leggen in ons Volkshuisvestingsprogramma uit wat we gaan doen en wie we daarvoor nodig hebben. Marktpartijen en vertegenwoordigers van belangenverenigingen uit onze kernen waren betrokken bij het onderzoek. Met ons Volkshuisvestingsprogramma bieden we hen duidelijkheid over onze koers voor de komende tijd en keuzes die we maken, en nodigen we hen uit om actief bij te dragen aan opgaven in onze gemeente.

Vervanger van de Woonvisie

Met de komst van de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting vervangt het Volkshuisvestingsprogramma de Woonvisie. Het is daarmee een verplicht programma onder de Omgevingsvisie. In het Volkshuisvestingsprogramma kijken we ook naar thema's die raken aan wonen, zoals duurzaamheid en leefbaarheid. We gebruiken ons Volkshuisvestingsprogramma straks ook om nieuwe afspraken te maken met de corporaties en de huurdersorganisaties. Dit document hangt als programma onder de Omgevingsvisie en werkt integraal samen met andere programma's onder de Omgevingsvisie, met name de programma's die we in het stuk noemen en waar we in de bijlage een verwijzing naar hebben opgenomen.

Dit programma is zelfbindend, wat betekent dat de gemeente zelf is gehouden aan de regels die het hierin zichzelf oplegt.

LEESWIJZER

Van visie naar uitvoering

Rechts zie je hoe dit document is opgebouwd:

1. Na deze leeswijzer vertellen we kort iets over het proces en over andere beleidsstukken waar dit programma mee samenhangt.
2. In hoofdstuk 2 lees je kort onze visie op onderwerpen binnen het thema wonen.
3. In hoofdstuk 3 gaan we ermee aan de slag. Per thema lees je kort iets over de achtergrond, onze ambities en wat we gaan doen.
4. In hoofdstuk 4 vertalen we dat naar een actieprogramma, met eigenaren en uitvoeringstermijn.
5. Tot slot presenteren we in hoofdstuk 5 onze harde plannen en laten zien hoeveel zachte plannen er daarnaast in ontwikkeling zijn.

1. INLEIDING

2. VISIE

WONEN IN NOARDEAST-FRYSLÂN

1. Een passende woning voor iedereen
2. Sterke kernen en een vitaal buitengebied
3. Een aantrekkelijk woon- en leefklimaat
4. Toekomstbestendig en duurzaam

3. UITVOERING

AAN DE SLAG!

1. Woonbehoefte invullen
2. Snelheid maken
3. Bouwen voor alle doelgroepen
4. Betaalbaar en beschikbaar
5. Een duurzame voorraad met kwaliteit
6. Een leefbare woonomgeving

4. PROGRAMMA WONEN

UITWERKING PER THEMA, EIGENAAR EN UITVOERINGSTERMIJN

5. VAN PLAN NAAR REALISATIE

HARDE PLANNEN EN PLANCAPACITEIT ZACHTE PLANNEN



2 STRATEGIE: WONEN IN NOARDEAST-FRYSLÂN

WONEN IN NOARDEAST-FRYSLÂN

In Noardeast-Fryslân kiezen we voor een toekomst waarin wonen bijdraagt aan sterke dorpen, een vitale regio en gelijke kansen voor onze inwoners. We bouwen voort op onze kracht: een sterke mienskip, een hoge leefkwaliteit en een woonomgeving waar rust, ruimte en sociale samenhang centraal staan. Wij zien wonen niet alleen als een fysieke opgave, maar als een maatschappelijke opgave die direct raakt aan leefbaarheid, zorg, economie en sociale cohesie.

Drager van vitale dorpen en een sterke regiostad

We zetten in op een gebalanceerde ontwikkeling van Dokkum én de dorpen. Dokkum vervult een belangrijke rol als regiostad met voorzieningen en werkgelegenheid, terwijl de dorpen de basis vormen van de leefbaarheid en sociale samenhang. Onze ambitie is als volgt:

- We bieden ruimte voor woningbouw in alle kernen, passend bij de schaal en behoefte;
- We zorgen dat jongeren in hun dorp kunnen blijven wonen en ouderen in hun vertrouwde omgeving oud kunnen worden;
- We benutten woningbouw als middel om voorzieningen en leefbaarheid in wijken en dorpen op peil te houden – inbreiden, transformatie, herbestemmen, beter benutten van de bestaande voorraad heeft de voorkeur boven uitbreiden, maar ook uitbreiden is onderdeel van onze programmering.
- Hiermee sluiten we aan bij het principe van vitale en leefbare dorpen en wijken uit de regionale visie op wonen met zorg en welzijn.

Voor iedereen: lokaal geworteld én voor instroom

De woningmarkt in Noardeast-Fryslân verandert. We zien:

- Een toenemende vraag van starters en kleine huishoudens;
- Vergrijzing en een groeiende zorgvraag;
- Een beperkte, maar duidelijk aanwezige instroom van buiten de regio.

Daarom kiezen we voor een inclusieve woonstrategie:

- Lokale woonkansen staan centraal: inwoners moeten kunnen doorstromen binnen hun eigen dorp of onze gemeente.
- Tegelijk bieden we ruimte aan nieuwe inwoners, omdat zij bijdragen aan vitaliteit, economie en voorzieningen.
- We sturen op een diverse woningvoorraad: van betaalbare starterswoningen tot nultredenwoningen en geclusterd wonen.
- We erkennen dat de woningmarkt onzeker is en bouwen daarom bewust flexibiliteit in ons programma, zodat we kunnen bijsturen op basis van actuele ontwikkelingen.

STRATEGIE

Noardeast-Fryslân staat voor een nieuwe fase in het woonbeleid. Waar de gemeente lange tijd rekening hield met krimp en terughoudendheid in woningbouw, is de opgave nu wezenlijk anders. De vraag naar woningen is groot en divers. Eigen inwoners zoeken een plek in hun dorp of kern, jongeren willen kunnen starten, ouderen willen zelfstandig en in een vertrouwde omgeving oud worden en nieuwe huishoudens van buiten de gemeente dragen bij aan vitaliteit, economie en voorzieningen.

Daarom kiezen we voor een actieve en uitvoeringsgerichte woonstrategie. We bouwen niet alleen meer woningen, maar vooral de juiste woningen op de juiste plekken. Woningbouw zetten we in als middel om sterke dorpen, een vitale regiostad, leefbare kernen en een toekomstbestendige woningvoorraad te ondersteunen. De behoefte per kern of cluster is richtinggevend, maar niet star. We werken met bandbreedtes, monitoren de woningmarkt en blijven ruimte houden voor maatwerk, lokale initiatieven en veranderende omstandigheden.

Tempo is daarbij noodzakelijk. We sturen actiever op programmering, prioritering en versnelling. Kansrijke plannen helpen we sneller verder, het proces van initiatief tot bouw maken we duidelijker en korter waar dat kan, plannen die niet van de grond komen houden we kritisch tegen het licht. Op tijd betrekken van partners helpt daarbij. Zo zorgen we dat beschikbare capaciteit, locaties en investeringen terechtkomen bij projecten die bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgave.

Onze strategie richt zich op een gevarieerd programma in huur en koop, in verschillende prijsklassen en woonvormen. Starters, jonge gezinnen, ouderen, alleenstaanden, kwetsbare inwoners en urgente doelgroepen hebben elk een andere woonvraag. We bouwen voor doorstroming, voor betaalbaarheid, voor zelfstandig ouder worden en voor inwoners die zonder extra aandacht moeilijk aan een passende woning komen.

Betaalbaarheid is een randvoorwaarde. Wonen moet bereikbaar blijven voor mensen met een gewone of kleine portemonnee. Dat vraagt om meer sociale huur, betaalbare koop, lagere woonlasten en slimme inzet van de bestaande voorraad. We werken samen met corporaties, ontwikkelaars, particuliere eigenaren en bewonerscollectieven. Waar nodig zetten we instrumenten in zoals sociale grondprijzen, afspraken over betaalbaarheid, vernieuwende woonvormen en ondersteuning van doorstroming.

Onze strategie gaat niet alleen over nieuwbouw. De meeste woningen van de toekomst staan er al. Daarom investeren we ook in de kwaliteit, duurzaamheid en bruikbaarheid van de bestaande woningvoorraad. Verduurzaming, isolatie, lagere energielasten, nultreden maken van woningen en hergebruik van bestaand vastgoed zijn essentieel om de voorraad toekomstbestendig te maken. Daarbij hebben we oog voor inwoners die deze stap niet vanzelf kunnen zetten. Fysieke verbetering en sociale versterking moeten hand in hand gaan. Daarom zetten we ons samen met het sociaal domein binnen en buiten de gemeente in voor betere samenwerking op sociaal en fysiek vlak.

STRATEGIE

Wonen zien we bovendien als onderdeel van de bredere leefomgeving. Een woning is pas passend als ook de omgeving klopt: met bereikbare voorzieningen, ontmoetingsplekken, zorg, ondersteuning, sociale veiligheid en ruimte voor de Mienskip. Woningbouw moet daarom bijdragen aan leefbaarheid en gemeenschapskracht. We koppelen wonen aan zorg, welzijn, ontmoeting en lokale initiatieven. Zo bouwen we niet alleen aan woningen, maar ook aan dorpen en wijken waar mensen elkaar kennen, ondersteunen en zich thuis voelen.

De kern van deze strategie is daarmee: gericht groeien, sneller uitvoeren, betaalbaar houden, duurzaam verbeteren en de leefbaarheid versterken.
Zo gebruiken we het Volkshuisvestingsprogramma als uitvoeringsinstrument om Noardeast-Fryslân klaar te maken voor de toekomst: met passende woningen voor iedereen, in sterke kernen en een vitaal buitengebied.





3 AAN DE SLAG!

1: KERNBOODSCHAP WOONBEHOEFTE INVULLEN

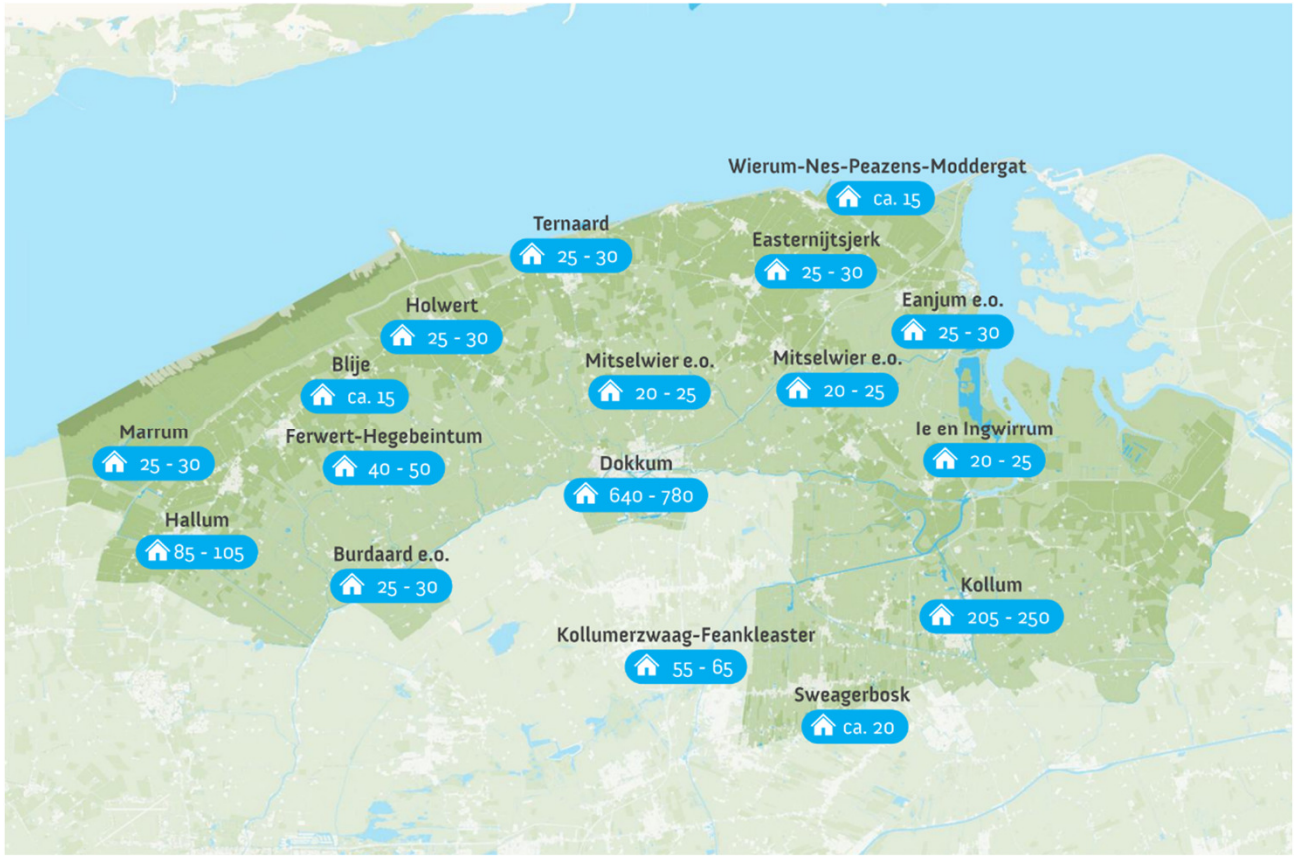
De woningvraag in Noardeast-Fryslân is groot en verandert van karakter. Waar de regio lange tijd rekening hield met krimp, is nu juist behoefte aan extra woningen voor eigen inwoners én nieuwe huishoudens van buiten de gemeente. We bouwen daarom niet alleen méér woningen, maar vooral woningen die passen bij de behoefte per kern of cluster. Daarbij werken we met bandbreedtes en maatwerk: de opgave is richtinggevend, maar de lokale situatie bepaalt wat haalbaar en wenselijk is.

1. WOONBEHOEFTE INVULLEN

In het kort: wat zegt het woonbehoefteonderzoek?
De vraag naar extra woningen blijft de komende tijd onverminderd hoog. Volgens het regionaal woonbehoefteonderzoek zijn er tussen 2025 en 2035 in onze gemeente afgerond 1.300 tot 1.600 extra woningen nodig. Die zijn voor onze eigen woningzoekenden en voor huishoudens van buiten de gemeente. We zijn al goed op weg: op 7 juli 2026 hadden we voor bruto 1.921 woningen plannen klaarliggen (1.851 minus sloop), hard en zacht.

Rechts en op de pagina hierna zie je hoeveel woningen er per kern of cluster nodig zijn. De bandbreedtes zijn bedoeld als houvast bij het plannen maken. Soms kiezen we ervoor om ergens meer of minder woningen te bouwen, bijvoorbeeld omdat er al meer plannen voor woningbouw zijn of omdat er meer ruimte beschikbaar is. Dat zien we als maatwerk per kern. Wat vooral opvalt, is dat de opgave in contrast staat met de ontspannen woningmarkt die we tot zo'n 10 jaar geleden nog in deze regio zagen.

Bekijk paragraaf 6.2 van het woonbehoefteonderzoek voor meer informatie over de woonbehoefte in onze gemeente.



1. WOONBEHOEFTE INVULLEN

VOORZIENINGENKERNEN EN BASISDORPEN				
KERN/CLUSTER	NETTO-BEHOEFTE 2025-2035			
	BANDBREEDTE	SOCIALE HUUR	MIDDELDURE HUUR	KOOP
DOKKUM	640-780	175-210	45-55	420-515
EANJUM E.O.	25-30	Ca. 10		15-20
FERWERT-HEGEBEINTUM	40-50	10-15	maatwerk	25-30
HALLUM	85-105	25-30	5-10	55-70
HOLWERT	25-30	Ca. 10		15-20
KOLLUM	205-250	55-70	Ca. 15	135-165
KOLLUMERZWAAG-FEANKLEASTER	55-65	15-20	maatwerk	35-45
MARRUM	25-30	Ca. 10		15-20
TERNAARD	25-30	Ca. 10		15-20

WOONDORPEN				
KERN/CLUSTER	NETTO-BEHOEFTE 2025-2035			
	BANDBREEDTE	SOCIALE HUUR	MIDDELDURE HUUR	KOOP
BLIJE	Ca. 15	maatwerk		Ca. 10
BURDAARD E.O.	25-30	Ca.10		15-20
DORPEN OOST VAN KOLLUM	20-25	maatwerk		Ca. 15
DORPEN WEST VAN KOLLUM	35-40	Ca. 10	maatwerk	25-30
EASTERNIJTSJERK	25-30	Ca. 10		15-20
IE EN INGWIRRUM	20-25	maatwerk		Ca. 15
MITSELWIER E.O.	20-25	maatwerk		Ca. 15
SWEAGERBOSK	Ca. 20	maatwerk		15-20
TUSSEN HOLWERT EN DOKKUM	Ca. 15	maatwerk		Ca. 10
WIERUM-NES-PEAZENS-MODDERGAT	Ca. 15	maatwerk		Ca. 10
NOARDEAST-FRYSLÂN	1.315-1.605	355-435	95-115	865-1.055

▲ Hoeveel woningen zijn er tussen 2025 en 2035 extra nodig per kern of cluster? Bekijk paragraaf 6.2 van het woonbehoefteonderzoek voor meer uitleg en details per prijsklasse en doelgroep.

2: KERNBOODSCHAP SNELHEID MAKEN

De druk op de woningmarkt vraagt om tempo. We hebben al veel plannen in beeld, maar niet alle plannen liggen op de juiste plek of komen vanzelf tot uitvoering. Daarom sturen we actiever op programmering, prioritering en versnelling. We maken keuzes, verkorten procedures waar dat kan en helpen kansrijke initiatieven sneller verder. Tegelijk houden we ruimte om bij te sturen als plannen vertragen, uitvallen of niet meer aansluiten bij de vraag.

2. SNELHEID MAKEN

In het kort: wat zegt het woonbehoefteonderzoek?
Het grootste deel van de vraag kunnen we invullen met plannen die we al klaar hebben liggen. Begin 2025 hadden we plannen voor netto 1.670 nieuwe woningen (dus nieuwbouw min sloop), halverwege 2026 was dit gegroeid naar bruto 1.921 woningen (netto 1.851), harde én zachte plannen. Idealiter we tot het jaar 2035 plannen voor 1.700 tot 2.100 woningen in de pijplijn zitten. Dat is inclusief de gebruikelijke 30% overprogrammering om planvertraging of planuitval op te vangen (netcongestie, tekorten aan personeel, businesscases, materiaal, bezwaarprocedures.

We zien verschillen tussen kernen en clusters. In Dokkum hebben we voldoende plannen, terwijl in andere kernen vaak te weinig plannen zijn. Rechts zie je hoeveel plannen er per kern of cluster zijn en hoe zich dat verhoudt tot de behoefte. We moeten zorgen dat er in alle kernen voldoende plannen zijn.

Bekijk paragraaf 6.3 en 6.4 van het woonbehoefte-onderzoek voor meer informatie over woningbouwplannen.

VOORZIENINGENKERNEN EN BASISDORPEN			WOONDORPEN		
KERN/CLUSTER	BESTAANDE PLANNEN VOOR WONINGBOUW		KERN/CLUSTER	NETTO-BEHOEFTE 2025-2035	
	BENODIGD (= BEHOEFTE + 30%)	PLANNEN T.O.V. BEHOEFTE		BENODIGD (= BEHOEFTE + 30%)	PLANNEN T.O.V. BEHOEFTE
DOKKUM	830 - 1.015	te veel	BLIJE	ca. 20	iets te weinig
EANJUM E.O.	30 - 40	iets te weinig	BURDAARD E.O.	30 - 40	iets te veel
FERWERT-HEGEBEINTUM	50 - 65	te weinig	DORPEN OOST VAN KOLLUM	25 - 30	te veel
HALLUM	110 - 135	te weinig	DORPEN WEST VAN KOLLUM	45 - 50	iets te weinig
HOLWERT	30 - 40	te weinig	EASTERNIJTSJERK	30 - 40	match
KOLLUM	265 - 325	te weinig	IE EN INGWIRRUM	25 - 30	te weinig
KOLLUMERZWAAG-FEANKLEASTER	70 - 85	iets te weinig	MITSELWIER E.O.	30 - 40	te weinig
MARRUM	30 - 40	te weinig	SWEAGERBOSK	ca. 15	te weinig
TERNAARD	25 - 30	te weinig	TUSSEN HOLWERT EN DOKKUM	ca. 20	match
			WIERUM-NES-PEAZENS-MODDERGAT	ca. 20	iets te veel
NOARDEAST-FRYSLÂN			**Behoefte x 130%**	**1.710 - 2.085**	**1.921***

▲ Hoeveel plannen voor woningen zijn er netto al per kern (dus nieuwbouw minus sloop)? Helemaal vooraan staat hoeveel plannen er eigenlijk nodig zijn, als je rekening houdt met 30% 'overprogrammering' om planuitval en planvertraging op te vangen. * Dit zijn alle mogelijkheden bruto, stand van zaken juli 2026. Zie ook bijlage A.

2. SNELHEID MAKEN

Doel
Wij versnellen de woningbouw zodat we voldoende woningen realiseren die aansluiten bij de vraag.

Strategie
Wij sturen actief op de programmering, het versnellen van processen en maken ruimte voor initiatieven.

Acties

2.1 Flexibel woningbouwprogramma

2.1.1 Jaarlijkse monitoring en bijsturing inzet. Om te kunnen sturen op de woningmarkt monitoren we voortgang van de bouwprojecten en prioriteren we deze om vraag, aanbod en capaciteit goed op elkaar af te stemmen.

2.1.2 Jaarlijkse gesprekken met bouwers en ontwikkelaars, markt peilen. Om ook de marktomstandigheden daarin mee te nemen, spreken we af dat we doorlopend maar minimaal jaarlijks gesprekken voeren met makelaars ontwikkelaars en bouwers om te peilen hoe we moeten bijsturen.

2.1.3 Werken met bandbreedtes in plaats van vaste aantallen. Om te voorkomen dat te lage of te hoge aantallen als waarheid worden gebruikt, hanteren we bandbreedtes in de woningopgave, zodat de opgave beter aansluit van de realiteit, waarin niet op de woning nauwkeurig de toekomst kan worden voorspeld.

2.2 Versnellen procedures

2.2.1 Doorzetten programmabureau. Het programma-bureau pakt de woningbouwontwikkelingen in onze kernen op en zorgt door de programmatische aanpak voor versnelling. We zetten deze daarom door en kijken waar we de aanpak nog meer kunnen versnellen en verbeteren

2.2.2 We werken aan versnelling van procedures door het volkshuisvestingsprogramma uit te werken in richtinggevende kaders zodat initiatiefnemers vooraf weten waar plannen aan moeten voldoen. We stellen als doel dat we het vooroverleg over een woningbouwlocatie binnen max. 1 maand inplannen. We onderzoeken of het mogelijk is om met vaste contactpersonen voor initiatiefnemers te werken. Daarbij hoort ook de afstemming en samenwerking met corporaties, commerciële ontwikkelaars of initiatiefnemers, andere organisaties en bewoners. Dit samen moet leiden tot kortere doorlooptijden van initiatief tot vergunningen.

2. SNELHEID MAKEN

2.3 Actieve - en regierol

2.3.1 Prioriteren van projecten. Er staat inmiddels een organisatie die projecten kan ontwikkelen én ontwikkelaars kan begeleiden. Niet alles kan tegelijk. Het is hierin belangrijk om de balans te vinden en bij te sturen op haalbaarheid, tempo en algemeen belang. Daarom is het belangrijk om een actieve rol te pakken, zodat ook keuzes gemaakt kunnen worden.

2.3.2 Actieve inzet op locaties. De locaties die in gemeentelijk eigendom zijn worden projectmatig opgepakt. Het is van belang om hier tempo in te maken waar mogelijk, en indien ontwikkelingen te kostbaar of complex worden door te schakelen naar andere projecten. Van ontwikkelaars wordt verwacht dat ze leveren. Zo niet, wordt geëscaleerd en worden andere projecten opgepakt. Dit kost wel ambtelijke capaciteit én bestuurlijke afstemming.

2.3.3 Tijdelijkheid van omgevingsvergunning om snelheid af te dwingen. De maatschappelijke druk om woningen te realiseren is hoog. Daarom is het van belang dat er ook actief gecommuniceerd wordt met initiatiefnemers dat een principe-uitspraak tijdelijk geldig is. Dat zorgt weer voor ruimte voor andere plannen die wél opgepakt kunnen worden. Er wordt onderzocht of naast de principe-uitspraak ook de vergunning voor een beperkt tijdsbestek kan worden verleend.

2.3.4 Afstemming met netbeheer en waterschap intensiveren. Naast onze vroege afstemming met partners zoals de corporaties, intensiveren we onze gesprekken met de netbeheerder en het Wetterskip om in een vroegtijdig stadium knelpunten in beeld te brengen en op te lossen.

2.4 Transformatie en hergebruik

2.4.1 Leegstaand vastgoed omzetten naar woningen. We dragen bij aan leefbaarheid en extra woonruimte door het omzetten van leegstaand vastgoed naar woningen te prioriteren.

2.4.2 Functiewijziging van boerderijen versnellen. Waar mogelijk dragen we actief bij aan het omzetten van boerderijen die hun functie zijn verloren naar woonruimte. Daarbij willen we onderscheid maken tussen boerderijen in de kernen, boerderijen binnen 2 kilometer van een kern en boerderijen daarbuiten. De regels per situatie werken we nader uit, waarbij nabijheid van de kern positief is.

2. SNELHEID MAKEN

2. 4.3 Beleid voor woningsplitsing en erfdelen opzetten. Dit speelt in op de behoefte aan woonruimte en versnelt het toevoegen van extra woonruimte. De druk op de woningmarkt is ongekend groot en nieuwbouw levert op korte termijn onvoldoende woningen op om de druk van de 'ketel' te halen. Woningsplitsing en woningdelen wordt al door de corporaties Thús Wonen en Wonen Noordwest-Friesland onderzocht. In afstemming met het cluster vergunningen, ruimtelijke ordening en landelijke beleidsontwikkeling wordt bij de gemeente onderzocht wat hiervoor nodig is om hier zo goed mogelijk op in te spelen en waar mogelijk mee te kunnen werken. Er wordt via pilots gekeken waar we in de praktijk tegenaan lopen en volgen de landelijke ontwikkelingen en ervaringen.

2.5 Stimuleren kleinschalige initiatieven

2.5.1 Ruimte voor dorpsinitiatieven woningbouw. Het wonen in de dorpen wordt gefaciliteerd door het programma-bureau en de lijnorganisatie. Dit zijn met name traditionele ontwikkelingen. We zien kansen voor het actief stimuleren van kleinschalige initiatieven door samen te werken met een specialist in het begeleiden van kleinschalige initiatieven. Dat kost geld, maar kan een toegevoegde waarde zijn in combinatie met het programmabureau en van toegevoegde waarde voor de mienskip in de kernen.

2.5.2 Ondersteuning voor oprichting van wooncoöperaties Ondersteunen van een vereniging van bewoners die samen hun woningen bezitten, beheren en onderhouden; een vorm van collectief wonen tussen huren en kopen in. Deze woonvorm biedt zelfbeheer en sociale samenhang. Het past binnen het doel te zoeken naar vernieuwende woonvormen.

2.6 Regionale samenwerking

2.6.1 Samenwerken binnen woondeal en in ANNO-verband Doel: regionale afstemming en samenwerking op het gebied van wonen in brede zin. In de huidige situatie wordt er door de gemeenten in Noordoost Friesland al samengewerkt en afgestemd met provincie en Rijk over afspraken rondom de woondeals. Waar mogelijk worden uniforme afspraken gemaakt en informatie, zoals woningbouwcijfers op regionaal (ANNO-) niveau besproken en uitgewisseld. We trekken bij voorkeur samen op, bijvoorbeeld bij cijfers over de woningbehoefte (via regionaal woningbehoefteonderzoek), woningmarkt en monitoring. Ruimte voor eigen specifieke afspraken moet daarbij altijd mogelijk blijven.

3: KERNBOODSCHAP BOUWEN VOOR ALLE DOELGROEPEN

Een goed woonprogramma bedient niet één groep, maar de volle breedte van de woningvraag. Starters, jonge gezinnen, ouderen, alleenstaanden, kwetsbare inwoners en urgente doelgroepen zoeken allemaal een passende plek. Daarom sturen we op een gevarieerd woningaanbod in huur en koop, in verschillende prijsklassen en woonvormen. We bouwen voor doorstroming, voor zelfstandig ouder worden en voor inwoners die zonder extra aandacht moeilijk aan een woning komen.

3. BOUWEN VOOR ALLE DOELGROEPEN

In het kort: wat zegt het woonbehoefteonderzoek?
De vraag naar wonen in onze gemeente is heel divers. We zien allerlei groepen met elk hun eigen kenmerken, wensen en knelpunten waar ze tegenaan lopen. Sommige lukt het goed om een passende woning te vinden, bij andere gaat het lastiger.

HUUR EN KOOP: HOEVEEL WONINGEN?
De schatting is dat we tot 2035 nog 1.315 tot 1.605 huizen moeten toevoegen om aan de vraag te voldoen. Die vraag is verdeeld over:

- Sociale huur: 355 tot 435 woningen erbij (± 27%*)
- Middenhuur: 95 tot 115 woningen erbij (± 10%)
- Koop: 865 tot 1.055 woningen erbij (= 66%)

Binnen de **sociale huur** zien we vooral vraag naar grondgebonden woningen die inzetbaar zijn voor allerlei soorten kleine huishoudens. Denk aan ouderen, starters, alleenstaanden of kwetsbare groepen. Het gaat vaak om compacte bouw van zo'n 80 m² groot. Daar is overal in de gemeente vraag naar. In Dokkum en Kollum en eventueel in dorpskernen van basisdorpen is ook vraag naar sociale huurappartementen. In kernen met stevig zorgaanbod – in elk geval Dokkum, Kollum, Hallum, Fertwert - is ook vraag naar wonen met zorg dichtbij. Denk aan hofjes of geclusterde woonvormen (ca. 55% huur en 45% koop).

In de **middenhuur** is vooral vraag naar appartementen voor ouderen. Die moeten modern, ruim en comfortabel zijn, met lift, op gewilde plekken bij voorzieningen. Het gaat bijna altijd om middenhuur (€ 932,93 tot € 1.228,07 per maand, prijspeil 2026) met alleen in Dokkum incidenteel dure huur. We zien kansen om daarmee nieuwe groepen aan te trekken. Het moet ook mogelijk zijn om huurwoningen toe te voegen in bestaande panden, zoals bij transformaties van winkels naar wonen. Daar is vraag naar, o.a. door groepen die snel onderdak nodig hebben.

In de **koopsector** is vraag naar allerlei soorten huizen, maar vooral in het betaalbare segment, passend bij de inkomensniveau in onze gemeente. Zeker bij koopstarters, jonge doorstromers en ouderen is er vraag naar zulke woningen. Bij ouderen moet je denken aan kleine kavels (tot ca. 200 m²) en vormen van samen wonen zoals hofjes. Betaalbaarheid is cruciaal. Anders stromen ouderen niet door. Voor gezinnen zijn er ook tweekappers of vrijstaande huizen op kavels nodig. Die mogen wat duurder zijn.

Wonen voor aandachtsgroepen en urgente groepen is onderdeel van de Wet Regie. Zij zoeken vooral kleine woningen met huren tot de kwaliteitskortingsgrens. Zie Bijlage A voor een overzicht van deze groepen.

Op de volgende pagina's zie je per kern op welke doelgroepen we ons vooral moeten richten.

Bekijk paragraaf 6.5 van het woonbehoefteonderzoek en de pagina's hierna voor meer informatie over woonbehoefte.

* Om de vanuit de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting verplichte 30% te halen zullen we bijprogrammeren in plannen waar extra sociale huur haalbaar en wenselijk is.

OPGAVE PER DOELGROEP GROTERE KERNEN

Wat is er per doelgroep nodig?

Hieronder zie je per kern uit welk 'palet aan doelgroepen' je kunt kiezen als je een plan voor woningbouw maakt. Je hoeft niet binnen één kern of één plan alle doelgroepen te bedienen. Het verschilt namelijk per plek voor welke doelgroep die passend is. Op gemeenteniveau moet je wel voor alle doelgroepen bouwen. Daarbij geldt: hoe meer plusjes, hoe meer de nadruk op die doelgroep binnen de betreffende kern moet liggen. SH = sociale huur, MH = Middenhuur, K = koop. De plusjes laten een netto-toevoeging zien.

Op de pagina hierna staan de woondorpen.

	JONGEREN EN JONGE 1- EN 2-PERSOONSHUISHOUDENS					GEZINNEN						OUDEREN EN OUDERE 1- EN 2-PERSOONSHUISHOUDENS					
KERN/CLUSTER	SH < € 900	MH > € 900	K < € 275K	K < € 355K	K > € 355K	SH < € 900	MH > € 900	K < € 355K	K < € 485K	K < € 610K	K > € 610K	SH < € 900	MH > € 900	K < € 355K	K < € 485K	K < € 610K	K > € 610K
DOKKUM	++	0 / +	+	+	0 / +	+				++	++	+++	+	+	++	++	0 / +
EANJUM E.O.	+		++	+	+			0 / +		++	+	+		0 / +		+ / ++	0 / +
FERWERT-HEG.	+		+	0 / +	+			0 / +		++	+	++	0 / +	0 / +		+ / ++	0 / +
HALLUM	+		+	0 / +	+	+		0 / +		++	+	+	0 / +	0 / +		+ / ++	0 / +
HOLWERT	+		+	0 / +	+			0 / +		++	+	++		+	+	+	0 / +
KOLLUM	++	0 / +	+	0 / +	0 / +	+				++	+	++*	+	++		++	0 / +
KOLLUMERSW.-FEANKL.	+		++	+	+			0 / +		++	+	+		0 / +		+ / ++	0 / +
MARRUM	+		+	0 / +	+			0 / +		++	+	++	+	0 / +		+ / ++	0 / +
TERNAARD	+		++	0 / +	+			0 / +		++	+			0 / +		+ / ++	0 / +

OPGAVE PER DOELGROEP WOONDORPEN

	JONGEREN EN JONGE 1- EN 2-PERSOONSHUISHOUDENS					GEZINNEN						OUIDEREN EN OUDERE 1- EN 2-PERSOONSHUISHOUDENS					
KERN/CLUSTER	SH < € 900	MH > € 900	K < € 275K	K < € 355K	K > € 355K	SH < € 900	MH > € 900	K < € 355K	K < € 485K	K < € 610K	K > € 610K	SH < € 900	MH > € 900	K < € 355K	K < € 485K	K < € 610K	K > € 610K
BLIJE	0 / +		0 / +	+	+			0 / +	+	++	+	0 / +		0 / +	0 / +	+	
BURDAARD E.O.	0 / +		0 / +	0 / +	+			0 / +	+	++	+	0 / +		0 / +	++	+	
DORPEN OOST VAN KOLLUM	0 / +		++	0 / +	+			0 / +	+	++	+	0 / +		0 / +	0 / +	+	
DORPEN WEST VAN KOLLUM	0 / +		0 / +	0 / +	+			0 / +	++	+++	+	0 / +		0 / +	0 / +	+	
EASTER-NIJTSJERK	0 / +		++	++	+			0 / +	++	++	+	0 / +		0 / +	0 / +	+	
IE EN INGWIRRUM	0 / +		0 / +	0 / +	+			0 / +	+	++	+	++		0 / +	++	+	
MITSELWIER E.O.	0 / +		0 / +	0 / +	+			0 / +	+	++	+	0 / +		+	++	+	
SWEAGERBOSK	0 / +		0 / +	0 / +	+			0 / +	+	++	+	0 / +		0 / +	0 / +	+	
TUSS. HOLW. EN DOKKUM	0 / +		+	++	+			0 / +	++	++	+	0 / +		0 / +	0 / +	+	
WIER.-NES-PEAZ.-MODD.	0 / +		0 / +	0 / +	+			0 / +	+	+	+	++		0 / +	0 / +	+	

3. BOUWEN VOOR ALLE DOELGROEPEN

Doel

Wij bouwen voor alle doelgroepen zodat we iedereen een passende woning kunnen bieden en inwoners gezond oud kunnen worden.

Strategie

Wij sturen actief op voldoende geschikte woningen voor alle doelgroepen.

Acties

3.1 Huisvesting urgente groepen

3.1.1 In onze prestatieafspraken met woningcorporaties maken we afspraken over het huisvesten van doelgroepen en voorrang. Doel: evenwichtige verdeling van de sociale huurvoorraad over doelgroepen vanuit een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Wat doen we nu al: reguliere toewijzing is geregeld via toewijzingsbeleid corporaties. Nieuw: voorrang doelgroepen wordt geregeld via (Friese) aanpak urgentieverordening en nieuwe uitvoeringsorganisatie.

3.1.2 We stellen een provinciale urgentieverordening op, samen met alle Friese gemeenten zodat er een gelijk speelveld ontstaat. Daarmee worden alle verhuizingen in de sociale huurvoorraad vergunningsplichtig. Er moet nog een keuze gemaakt worden door de Raad over welke groepen los van de wettelijk plicht ook als urgent worden gezien.

- Naar arbeidsmigranten wordt op dit moment een onderzoek op provinciale schaal gedaan. De resultaten gebruiken we om zo nodig ons beleid aan te passen.
- Bij de uitwerking van de urgentieverordening wordt bezien in hoeverre gerichte inzet daarvan kan bijdragen aan het voldoen aan de wettelijke huisvestingsopgave voor statushouders, waarbij de raad besluit over eventuele aanvullende urgentiecategorieën.
- Woonwagenbewoners: op dit moment zijn er geen woonwagenstandplaatsen en er is ook geen signaal van een behoefte. Op dit moment maken wij daar geen beleid voor.
- Met het tijdelijk worden van de verblijfsstatus en de onzekerheid rond opvang van ontheemde Oekraïners ontstaat er behoefte aan een tijdelijke, flexibele schil aan woningen. Hiervoor wordt een locatie gezocht.

3. BOUWEN VOOR ALLE DOELGROEPEN

3.2 Extra aandacht voor starters

3.2.1 Het aanbod voor jongeren en starters op de woningmarkt vergroten we door een voldoende aandeel betaalbare woningen op te nemen in woningbouwprojecten. We kijken daarnaast naar woonvormen speciaal voor jongeren. Wat echter ook realistisch is, is dat jongeren vooral op de bestaande woningen zijn aangewezen. Deze zijn vaak veel betaalbaarder dan nieuwbouw betaalbaar is te maken.

3.2.2 De starterslening wordt voortgezet vanaf 1-1-2027. Er is dan ruimte voor 25 leningen per jaar. Om te garanderen dat het geld ook wordt ingezet voor échte starterswoningen is het maximale aankoopbedrag op 282.500 gezet. Dit stijgt jaarlijks mee met de procentuele stijging van de betaalbaarheidsgrens van het rijk.

3.3 Lokale binding

3.3.1 We onderzoeken in ons programma of en hoe eigen inwoners voorrang kunnen krijgen op de huurwoningmarkt en welke effecten dit heeft. Dit geven we een plek in de prestatieafspraken met woningcorporaties.

3.4 Doorstroming en gezond wonen

3.4.1 Nultredenwoningen toevoegen. In alle doelgroepen, van de GGZ-zorg tot aan de ouderenzorg, zien we een verschuiving van intramurale naar extramurale zorg. Dat betekent ook dat de (intensieve) zorg steeds vaker in de eigen woning en woonomgeving wordt verleend.

- We stimuleren de bouw van nultredenwoningen waar dat haalbaar en praktisch is. Bijvoorbeeld als we woningen toevoegen binnen bestaande buurten.
- We zetten in op compactere, betaalbare woningen, omdat er meer eenpersoonshuishoudens zijn.
- Diversiteit: dé senior bestaat niet en dus is ook de woningvraag divers. Naast appartementen willen we ook ruimte bieden aan andere woonvormen zoals bungalows en hofjes.

3.4.2 Doorstroming naar nultredenwoningen stimuleren. Zodat een zorgvraag minder acuut ontstaat.

3. BOUWEN VOOR ALLE DOELGROEPEN

3.4.3 Aanpassen bestaande woningen. Het is belangrijk dat mensen tijdig gaan nadenken over hoe ze willen wonen als ze ouder worden. Dat kan in een ander huis zijn, maar ook het aanpassen van de eigen woning is daarbij een optie. Dit vraagt ook bewustwording onder onze inwoners over hoe je wilt wonen met een zorg- en/of ondersteuningsvraag of als deze ontstaat.

- Er wordt nagedacht over het samenwerken met de energiecoaches om ook te kijken naar de geschiktheid en aanpasbaarheid van een woning.
- We denken na over woningsplitsing en de inzet van zorgtechnologie en domotica, zodat de zorgvrager in de eigen omgeving kan blijven wonen.

3.5 Wonen en zorg integreren

3.5.1 Geclusterd wonen: concepten voor ouderen en kwetsbare groepen stimuleren.

- In de wijk bouwen we met een mix van vitale en minder vitale doelgroepen en/of mix van leeftijdsgroepen. Daarbij bouwen we naar behoefte en denken (mee) in creatieve concepten. Denk aan knarrenhofjes, (pre-) mantelzorgwoningen, flexwoningen en woningsplitsing.
- We faciliteren kleinschalige woonzorginitiatieven en geclusterde woonvormen (zie bijlage 4.2) in gebieden waar gegarandeerd zorg geleverd kan worden als 'tussenvorm' of om het 'gat' tussen thuis en een instelling te dichten. Dit geldt in elk geval in de kernen Dokkum, Kollum, Halum en Ferwert. Zeker voor mensen met een beperking of psychische kwetsbaarheid die uitstromen uit een instelling kan geclusterd wonen sociale veiligheid bieden.
- Daarnaast is clustering voor zorgteams nodig om de zorg en ondersteuning op lange termijn vol houdbaar te houden. Geclusterde woonvormen zijn bij voorkeur in de buurt van voorzieningen. En daar waar dat niet mogelijk is, is het belangrijk dat voorzieningen goed bereikbaar zijn.

3.5.2 Tekenen Afsprakenkader ouderenhuisvesting. De gemeente heeft het afsprakenkader ouderenhuisvesting van de Provincie Fryslân getekend. Hierin is opgenomen dat de gemeente tot en met 2034 240 nultredenwoningen, 115 geclusterde woningen en 100 zorggeschikte woningen realiseert. De aantallen in dit afsprakenkader zijn geen absolute opgave, maar vooral een ontwikkelrichting.

4: KERNBOODSCHAP BETAALBAAR EN BESCHIKBAAR

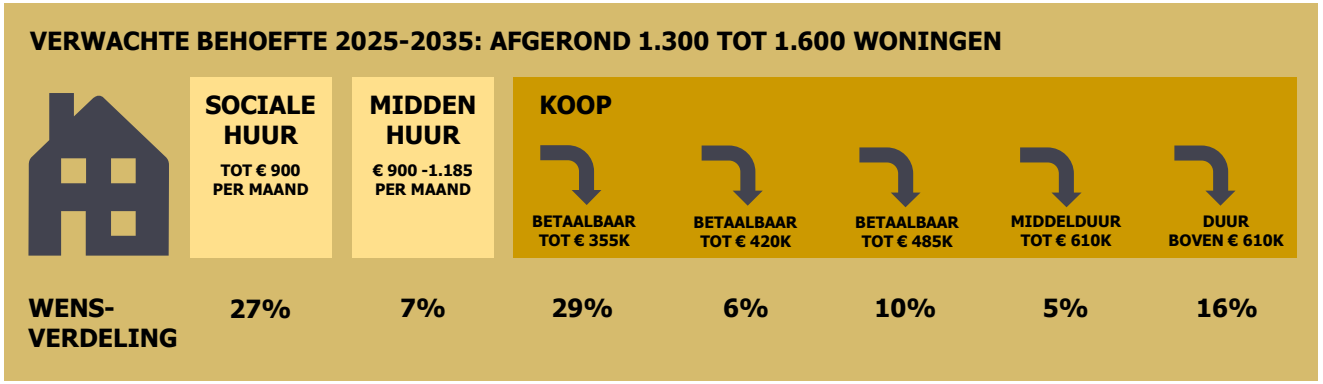
Wonen moet bereikbaar blijven voor mensen met een gewone of kleine portemonnee. Dat is niet vanzelfsprekend: prijzen stijgen, betaalbare koopwoningen zijn schaars en de druk op de sociale huur neemt toe. Daarom sturen we op meer sociale huur, betaalbare koop en lagere woonlasten. We zoeken daarbij naar praktische oplossingen, zoals sociale grondprijzen, vernieuwende woonvormen, doorstroming en samenwerking met corporaties en andere partijen die betaalbare woningen kunnen realiseren.

4. BETAALBAAR EN BESCHIKBAAR

In het kort: wat zegt het woonbehoefteonderzoek?
De betaalbaarheid van wonen staat ook in onze gemeente onder druk. Er is veel vraag en te weinig aanbod. Die vraag is deels meetbaar, zoals van huishoudens die ingeschreven staan bij de corporaties of van starters en doorstromers die actief op zoek zijn, bijvoorbeeld bij makelaars. Maar het gaat ook om een verborgen vraag door thuiswonende jongeren die uit huis willen, maar niks kunnen vinden.

Het Rijk wil dat 30% van alle nieuwbouw in gemeenten in de sociale huur terechtkomt. Daarnaast moet twee derde van alle nieuwbouw betaalbaar zijn. Dat betekent: sociale huur, middenhuur en betaalbare koop tot € 420.000 (landelijke grens, prijspeil 2026). Rechts zie je dat we daar met opgeteld 69% van ons nieuwbouwprogramma ruim aan voldoen.

We merken dat lang niet iedereen in Noardeast-Fryslân een koophuis van € 420.000 als 'betaalbaar' ervaart. Daarom werken we ook nog steeds met de betaalbaarheidsgrens van € 355.000 die tot eind 2023 gold.



▲ Verdeling van het nieuwbouwprogramma over sociale huur, vrije huur en koop, in verschillende prijsklassen (prijspeil 2025). Prijzen worden jaarlijks geïndexeerd op basis van CPI (consumentenprijsindex) gelijk aan de stijging van de Rijksoverheid. Bekijk pagina 86 (en de rest van hoofdstuk 7) van het woonbehoefteonderzoek voor meer uitleg. We gaan er vanuit dat huurprijzen boven de middenhuur slechts incidenteel voorkomen in Noardeast en rekenen daarom alleen met het segment 'middenhuur'.

Er moeten ook koopwoningen in dat segment toegevoegd worden. Zo kunnen jonge startende stellen ook een nieuwbouwwoning kopen.

Door de stijgende vraag zijn er ook minder huizen beschikbaar om te kopen of te huren. Zo zoeken meer mensen een huurwoning van een corporatie. Op de koopmarkt is ook nog steeds sprake van krapte. Vooral betaalbare woningen worden snel en boven de vraagprijs verkocht. Betaalbare koop is ook gewild bij huishoudens die van buiten de gemeente komen.

Bekijk hoofdstuk 4 en 5 van het woonbehoefteonderzoek voor meer informatie over betaalbaar- en beschikbaarheid.

4. BETAALBAAR EN BESCHIKBAAR

Doel

Wij zorgen dat wonen bereikbaar blijft voor starters, gezinnen en aandachtsgroepen.

Strategie

Wij sturen op prijs, woonlasten en beschikbaarheid.

Acties

4.1 Meer betaalbare woningen

4.1.1 Sturing op sociale huur en betaalbare koop
Wettelijk is/wordt vastgelegd dat op de schaal van de woningbouwregio er minimaal 30% sociale huur en in totaal 2/3de betaalbaar moet worden gebouwd (huur en koop). Onze ambitie is om dit op projectniveau toe te passen, mits de schaal van het project het toelaat. We gaan hier pragmatisch mee om, wat betekent dat niet elk project precies 30% sociale huur hoeft te bevatten. Soms kan het minder, soms moet het meer.

4.1.2 We moedigen bouwers aan om woningen te maken die geschikt zijn voor ouderen, kleine gezinnen en/of alleenstaanden.

4.1.3 We onderzoeken in ons programma of en hoe eigen inwoners voorrang kunnen krijgen op de huurwoningmarkt en welke effecten dit heeft. Dit geven we een plek in de prestatieafspraken met woningcorporaties.

4.1.4 Instandhoudingstermijn sociale huur private verhuurders. Niet alleen woningcorporaties kunnen sociale huur bouwen. Ook andere verhuurders en beleggers kunnen sociale huurwoningen toevoegen, mits er een instandhoudingstermijn daarbij wordt gehanteerd van minimaal 25 jaar. De verdere toewijzingscriteria hiervoor worden uitgewerkt door het Rijk.

4.1.5 We onderzoeken in hoeverre een nieuwe corporatie of commerciële partij het gat tussen de opgave aan sociale huurwoningen en de beperkte financiële mogelijkheden van woningcorporaties kan dichten.

4. BETAALBAAR EN BESCHIKBAAR

4.2 Ondersteunen corporaties

4.2.1 Uitbreiding sociale woningvoorraad. We merken dat onze woningcorporaties niet de hele opgave aan sociale woningen kunnen realiseren. Door belastingen vanuit het Rijk komen zij financiële middelen tekort om alle opgaven (nieuwbouw, onderhoud, transformatie en verduurzaming) te financieren. Daarom lobbyen we – samen met onze corporatie(s), bij het Rijk om de financieringsruimte te vergroten. Aangezien dit probleem in heel Nederland speelt, doen we dit niet alleen, maar gebruiken we hiervoor ook de kanalen van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en de provincie. We overwegen het instellen van een vereveningsfonds om projecten met sociale huurwoningen te ondersteunen, en onderzoeken de voor- en nadelen voor onze situatie.

4.3 Woonlasten verlagen

4.3.1 Om de woonlasten van bestaande woningen te verlagen, stimuleren we de verduurzaming van woningen om zo energielasten lager te maken. Dit doen we via ons Warmteprogramma.

4.4 Doorstroming stimuleren

4.4.1 Samen met senioren bouwen voor doorstroming
We bieden ruimte aan woningbouw voor en met senioren waardoor doorstroming op de woningmarkt op gang komt.

4.5 Vernieuwende woonvormen

4.5.1 Friendscontracten. Om te zorgen dat er voldoende betaalbare woonruimte is wordt via de prestatieafspraken ingezet dat de corporaties woningen kunnen verhuren aan meerdere (kleine) huishoudens. Dit heet Friendscontracten. Het voordeel hiervan is dat er meer mensen passender in de bestaande voorraad worden gehuisvest.

4.5.2 Flexwonen onderzoeken. Flexwonen is een vorm van tijdelijke woningbouw. Dit kan in leegstaande gebouwen, maar ook met tijdelijke wooneenheden. We hebben hier op beperkte schaal ervaring mee, en het is een optie míts er voldoende schaal is en geschikte locaties. Gezien de krapte op het stroomnet is het niet aannemelijk dat er geschikte locaties met voldoende schaal zijn.

4. BETAALBAAR EN BESCHIKBAAR

4.5.3 Kleinere woningen (o.a. lyts wenjen en tiny houses) ontwikkelen. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden om kleinere, betaalbare woningen mogelijk te maken. Denk hierbij aan compacte woningen van bijvoorbeeld 60m2 of tiny houses voor starters, ouderen of mensen die een betaalbare woning zoeken.

4.5.4 Vrijkomende boerderijen voor meerdere doelgroepen bestemmen. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden om vrijkomende boerderijen voor meerdere doelgroepen te bestemmen. Voormalige boerderijen en boerenerven bieden veel kansen om woningen te realiseren voor bijvoorbeeld starters, ouderen of wellicht een zorgdoelgroep. Bij het herbestemmen staat de inpassing in het landschap voorop.

4.6 Financiële instrumenten

4.6.1 Sociale grondprijs vaststellen. Doel: corporaties beter in staat stellen betaalbare huurwoningen te realiseren door toepassen van een sociale grondprijs bij verkoop gemeentegrond. Op dit moment is er nog geen sociale grondprijs, maar eindconcept gemeentelijk voorstel is ambtelijk klaar en zal binnenkort worden voorgelegd en besproken met lokale corporaties Thús Wonen en Wonen Noordwest-Friesland. Via Grondprijsbrief zal definitief voorstel sociale grondprijs via college worden vastgesteld.

4.6.2 Gerichte subsidies of stimuleringsregelingen. Naast de realisatiestimulans, duurzaamheidssubsidies en leningeninstrumentarium (starterslening gemeente en verzilverlening via Rijk) is er behoefte aan aanvullende ondersteunende subsidies voor ondersteuning bewoners(collectieven) voor vernieuwende woonvormen etc. Dit is ook gebleken tijdens ophaalsessies platformbijeenkomsten en ophaalsessies volkshuisvestingsprogramma bij bewoners en stakeholders. Een gerichte aanpak is van belang om nader te onderzoeken. Effectiviteit van een aanvullende subsidie of instrumentarium is hierbij belangrijk.

5: KERNBOODSCHAP EEN DUURZAME VOORRAAD MET KWALITEIT

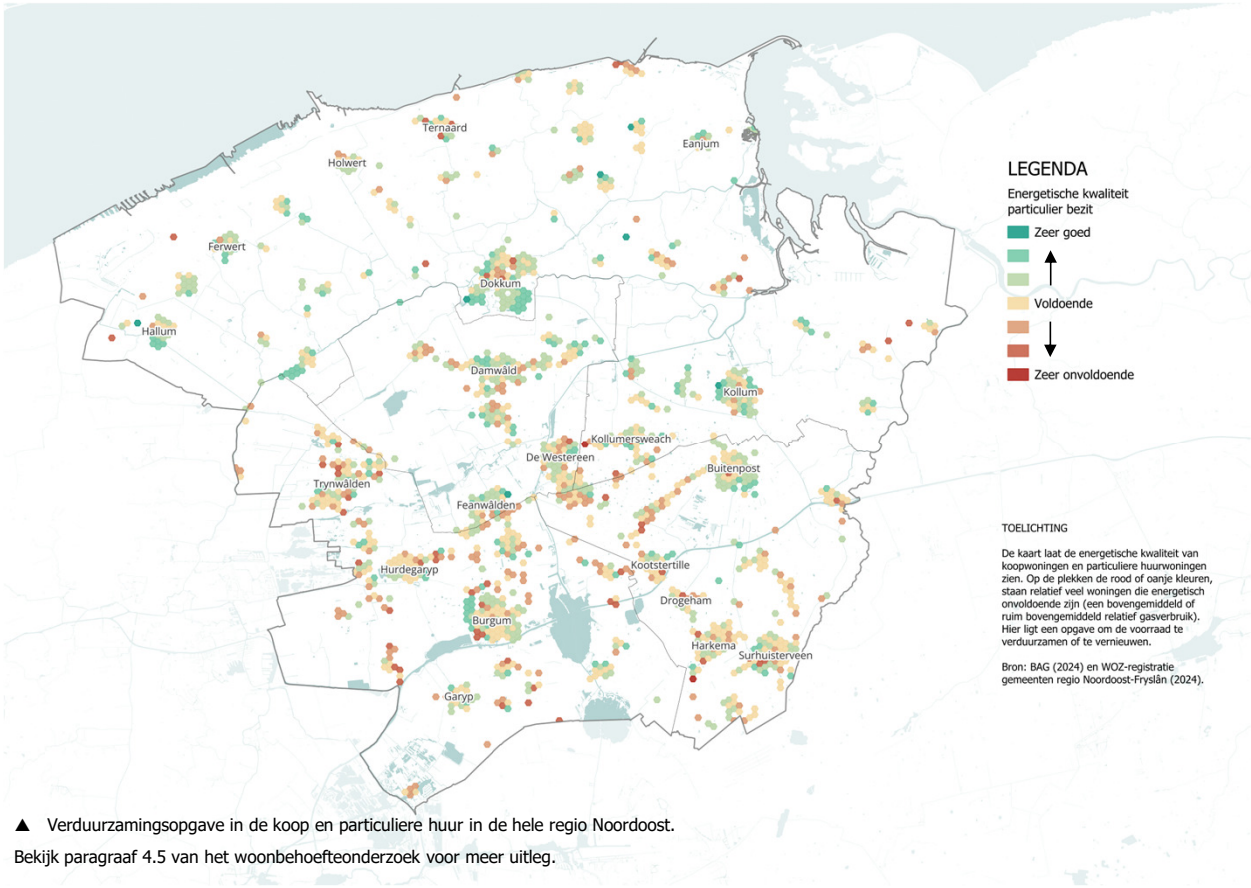
De meeste woningen van de toekomst staan er nu al. Daarom kijken we niet alleen naar nieuwbouw, maar ook naar de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Veel woningen vragen om verduurzaming, betere isolatie en lagere energielasten. Dat is belangrijk voor het klimaat, maar ook voor betaalbaarheid, comfort en gezondheid. We combineren fysieke verbeteringen daarom met sociale versterking, zodat ook inwoners met minder financiële ruimte kunnen meedoen.

5. EEN DUURZAME VOORRAAD MET KWALITEIT

In het kort: wat zegt het woonbehoefteonderzoek?
Door de hoge energieprijzen wordt de energetische kwaliteit van huizen steeds belangrijker wanneer mensen voor een woning kiezen. De corporaties investeerden de laatste jaren veel in hun woningen. Eind 2024 stonden er in de hele gemeente nog 425 sociale huurwoningen met energielabel E, F of G. Corporaties hebben voor de meeste woningen al plannen klaarliggen om ze uiterlijk in 2028 te verduurzamen. Er staan ook nog precies evenveel sociale huurwoningen met energielabel D. Bij grote huizen is de energierekening soms erg hoog, ook bij lagere labels (B en C). Daar moet dus ook wat aan gebeuren.

Bij koop- en particuliere huurwoningen is de opgave om te verduurzamen veel groter. Overal staan wel woningen die slecht geïsoleerd zijn en veel gas verbruiken. Verspreid over onze gemeente zijn dat er ongeveer 5.200. Om die huizen aantrekkelijk te houden, is verduurzamen noodzakelijk. Rechts zie je waar ze staan.

Bekijk paragraaf 4.5 van het woonbehoefteonderzoek voor meer informatie over duurzaamheid van woningen.



▲ Verduurzamingsopgave in de koop en particuliere huur in de hele regio Noordoost.
Bekijk paragraaf 4.5 van het woonbehoefteonderzoek voor meer uitleg.

5. EEN DUURZAME VOORRAAD MET KWALITEIT

Doel

Wij maken de woningvoorraad geschikt voor de toekomst, met aandacht voor zorg en duurzaamheid.

Strategie

Wij combineren fysieke ingrepen met sociale versterking.

Acties

5.1 Verduurzaming

5.1.1 Noardeast-Fryslân zet vol in op het toekomstbestendig maken van de gebouwde omgeving. Om de lokale woningvoorraad versneld te verduurzamen, ligt de focus op het grootschalig isoleren van woningen en het realiseren van (hybride) warmtepompen. De gemeente ondersteunt huiseigenaren hier actief bij door de inzet van gerichte subsidies en gunstige leningen. Hierdoor worden drempels verlaagd en kunnen inwoners sneller concrete stappen zetten naar een lagere energierekening en een lagere CO_2-uitstoot. Deze warmtetransitie is echter niet alleen een technische opgave, maar nadrukkelijk ook een instrument voor sociale versterking. Door onder andere de inzet van het Volkshuisvestingsfonds richt de gemeente zich specifiek op het terugdringen van energiearmoede. Inwoners die de investering zelf niet kunnen dragen, krijgen extra financiële en praktische hulp om hun slecht geïsoleerde huizen aan te pakken.

Op deze manier zorgt de gemeente Noardeast-Fryslân ervoor dat de overgang naar een duurzame en comfortabele leefomgeving voor iedereen betaalbaar en toegankelijk blijft. Het overkoepelende beleid beschrijft de gemeente in haar warmteprogramma (zie ook hoofdstuk 5: een duurzame voorraad met kwaliteit).

5. EEN DUURZAME VOORRAAD MET KWALITEIT

5.1.2 Stimuleren van passief bouwen om het net te ontlasten. We stimuleren passiefhuisprincipes op plekken om aansluitproblemen op het elektriciteitsnet te voorkomen of te verminderen. Op veel plekken zal op korte of lange termijn passiefhuis de standaard moeten worden om ontwikkelingen überhaupt aan te kunnen sluiten op het net.

5.1.3 Stimuleren Energiebespaarlening. Het Nationaal Warmtefonds heeft de energiebespaarlening geïntroduceerd. Daar kunnen mensen in onze gemeente ook gebruik van maken. Hierbij kun je geld lenen voor energiebesparende maatregelen. Met een lager inkomen (onder de €60.000, prijspeil 2026) is de rente zelfs 0%. De regeling stimuleren we via onze duurzaamheidsmedewerkers.

5.1.4 Inzet op biobased en circulair. De gemeente heeft hoge ambities op het gebied van circulariteit en onderzoekt hoe ze deze ambities wil vaststellen. Een belangrijke sector binnen de circulaire ambities is de bouw, met name door het hoge materiaalverbruik en de CO2-uitstoot. Het verlagen hiervan vraagt om gemeentelijke maatregelen, zoals het opnemen van het gebruik van circulaire en biobased materialen in gemeentelijke uitvragen. Om de ambities verder vorm te geven en om stappen te maken op dit gebied is de gemeente aangesloten bij Vereniging Circulair Fryslân en stellen we beleid op voor circulariteit.

6: KERNBOODSCHAP EEN LEEFBARE WOONOMGEVING

Wonen gaat over meer dan een huis. Het gaat ook over de plek waar je woont: de voorzieningen, de ontmoetingsplekken, de sociale basis en de kracht van de Mienskip. We willen dat woningbouw bijdraagt aan vitale dorpen, sterke kernen en een woonomgeving waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en ondersteunen. Daarom koppelen we wonen aan leefbaarheid, zorg, ontmoeting en lokale initiatieven. Zo versterken we niet alleen de woningvoorraad, maar ook de gemeenschappen die Noardeast-Fryslân dragen.

6. EEN LEEFBARE WOONOMGEVING

Doel

Wij werken aan een leefbare woonomgeving en een sterke Mienskip.

Strategie

Wij sturen op het faciliteren van ontmoeting en versterken van de Mienskip.

Acties

6.1 Sterke sociale basis

6.1.1 We zetten in op een sociale en fysieke leefomgeving die (mentaal en fysiek) gezond gedrag, bewegen, ontmoeting en sociaal contact stimuleert. Binnen elke ontwikkeling van enige omvang is er aandacht voor ontmoeting, waarbij de aard en schaal passend is bij de omvang van de ontwikkeling.

6.1.2 We onderzoeken hoe we inwoners beter kunnen helpen met 'goed en passend wonen', bijvoorbeeld met een wooncoach.



4 PROGRAMMA WONEN

1. WOONBEHOEFTE INVULLEN - ACTIETABEL

Doel	Actie	Termijn	Eigenaar
Voldoende woningen toevoegen voor de behoefte tot 2035	Werken met de bandbreedte van circa 1.300 tot 1.600 extra woningen als richtinggevend kader voor de woningbouwprogrammering	2027 - 2035	Wonen
De woningbouwopgave goed verdelen over de gemeente en ruimte houden voor maatwerk	De woonbehoefte per kern of cluster vertalen naar concrete woningbouwopgaven en prioriteiten	2027 - 2035	Wonen
Vraag en aanbod actueel houden	De woningbehoefte periodiek monitoren en de programmering bijstellen als de woningmarkt verandert	2027 - 2035	Wonen

2. SNELHEID MAKEN - ACTIETABEL (1/2)

Doel	Actie	Termijn	Eigenaar
Flexibel kunnen sturen op de woningbouwopgave	Jaarlijks monitoren van de voortgang van woningbouwprojecten en bijsturen op vraag, aanbod en capaciteit	Doorlopend	Wonen
Marktontwikkelingen beter meenemen	Minimaal jaarlijks gesprekken voeren met makelaars, ontwikkelaars en bouwers om de markt te peilen	Doorlopend	Wonen
Voorkomen dat aantallen te star worden toegepast	Werken met bandbreedtes in plaats van vaste woningaantallen	Doorlopend	Wonen
Procedures versnellen	Het programmabureau doorzetten en waar mogelijk verbeteren	Doorlopend	Programmabureau en RO
Initiatiefnemers sneller duidelijkheid geven	Het Volkshuisvestingsprogramma uitwerken in richtinggevende kaders voor woningbouwinitiatieven	2027	Wonen en Vergunningen
Doorlooptijden verkorten	Vooroverleg over woningbouwlocaties binnen maximaal één maand inplannen	2027	Projectleider Behandelaar
Initiatiefnemers beter begeleiden	Onderzoeken of gewerkt kan worden met vaste contactpersonen voor initiatiefnemers	2027	Projectleider Behandelaar
Actiever sturen op haalbaarheid en tempo	Projecten prioriteren op haalbaarheid, tempo en algemeen belang	Gestart/ Doorlopend	Wonen
Gemeentelijke locaties sneller ontwikkelen	Gemeentelijke locaties projectmatig oppakken en bij te grote complexiteit tijdig doorschakelen naar andere projecten	Gestart/ Doorlopend	Programmabureau

2. SNELHEID MAKEN - ACTIETABEL (2/2)

Doel	Actie	Termijn	Eigenaar
Tempo afdwingen bij initiatiefnemers	Onderzoeken of principe-uitspraken en vergunningen tijdelijk geldig kunnen zijn	2028	Vergunningsverlening RO
Knelpunten vroegtijdig oplossen	Gesprekken met netbeheerder en Wetterskip intensiveren	Gestart/ Doorlopend	Programmabureau en Water
Extra woningen toevoegen via bestaand vastgoed	Leegstaand vastgoed prioriteren voor omzetting naar woningen	2027/ Doorlopend	Vastgoed en Programmabureau
Hergebruik van agrarisch vastgoed versnellen	Functiewijziging van voormalige boerderijen naar wonen actief ondersteunen	Gestart	RO/ Wonen
Sneller extra voordeuren toevoegen	Beleid voor woningsplitsing, woningdelen en erfdelen opzetten en via pilots toetsen	Gestart (woningsplitsing)/ 2028 (woning- en erfdelen)	Vergunningsverlening Wonen
Kleinschalige initiatieven stimuleren	Dorpsinitiatieven voor woningbouw actief ondersteunen, eventueel met specialistische begeleiding	Gestart/ 2027	Programmabureau Projectleider
Nieuwe collectieve woonvormen mogelijk maken	Ondersteuning bieden bij de oprichting van wooncoöperaties als vervolg op rijksregelgeving	2028 / 2029	Wonen
Regionaal afgestemd blijven werken	Samenwerken binnen de woondeal en in ANNO-verband, met ruimte voor lokale afspraken	Gestart/ Doorlopend	Wonen

3. BOUWEN VOOR ALLE DOELGROEPEN - ACTIETABEL (1/2)

Doel	Actie	Termijn	Eigenaar
Urgente groepen passend huisvesten	In prestatieafspraken met woningcorporaties afspraken maken over huisvesting van doelgroepen en voorrang	Doorlopend	Wonen
Een gelijk speelveld creëren voor urgentie	Een urgentieverordening opstellen in samenhang met de Friese aanpak en uitvoeringsorganisatie	In uitvoering	Wonen
Starters meer kansen geven	In woningbouwprojecten sturen op voldoende betaalbare woningen voor jongeren en starters	2027	Wonen
Specifieke woonvormen voor jongeren verkennen	Onderzoeken welke woonvormen geschikt zijn voor jongeren en starters	2027/2028	Wonen
Starters financieel ondersteunen	De starterslening voortzetten vanaf 1 januari 2027, met ruimte voor 25 leningen per jaar	2027	Wonen
Gezond ouder worden ondersteunen	Doorstroming stimuleren naar nultredenwoningen, geclusterd wonen of zorggeschikt wonen door middel van een wooncoach (zie ook: 6. een leefbare woonomgeving)	2028	Sociaal Domein

3. BOUWEN VOOR ALLE DOELGROEPEN - ACTIETABEL (2/2)

Doel	Actie	Termijn	Eigenaar
Meer passende seniorenwoningen realiseren	Een divers aanbod aan seniorenwoningen mogelijk maken, waaronder appartementen, hofjes en bungalows	Gestart	Programmabureau
Bouw van nultredenwoningen stimuleren	Stimuleren waar dat haalbaar en praktisch is	Gestart	Wonen
Bestaande woningen beter geschikt maken	Inwoners stimuleren om hun woning tijdig aan te passen, onder andere via financiële regelingen en advies	Gestart	Duurzaamheid
Wonen en zorg beter verbinden	Geclusterde woonvormen en kleinschalige woonzorginitiatieven stimuleren	Gestart	Wonen/ Sociaal Domein
Provinciale afspraken vertalen naar uitvoering	Het afsprakenkader ouderenhuisvesting gebruiken als ontwikkelrichting voor nultredenwoningen, geclusterde woningen en zorggeschikte woningen	Gestart/ Doorlopend	Wonen/ Sociaal Domein
Zicht krijgen op specifieke woonvragen	De vraag naar woningen voor arbeidsmigranten onderzoeken en zo nodig beleid opstellen	2027/ 2028	Wonen en Economie

4. BETAALBAAR EN BESCHIKBAAR - ACTIETABEL (1/2)

Doel	Actie	Termijn	Eigenaar
Meer betaalbare woningen realiseren	Sturen op sociale huur en betaalbare koop, met 30% sociale huur en twee derde betaalbaar als richtinggevend uitgangspunt	Gestart/ Doorlopend	Wonen/ Programmabureau
Betaalbare woningen beter laten aansluiten op doelgroepen	Bouwers aanmoedigen om woningen te maken die geschikt zijn voor ouderen, kleine gezinnen en alleenstaanden, bijvoorbeeld via platformbijeenkomst en bij eigen gronden gemeente	Gestart/ Doorlopend	Wonen
Lokale woonkansen onderzoeken	Onderzoeken of en hoe eigen inwoners voorrang kunnen krijgen op de woningmarkt	Gestart/ Doorlopend	Wonen
Het tekort aan sociale huur verkleinen	Onderzoeken of een nieuwe corporatie of commerciële partij kan bijdragen aan de sociale huuropgave	2029	Wonen
Corporaties ondersteunen	Lobbyen richting Rijk, VNG en provincie voor meer financiële ruimte voor woningcorporaties	Gestart/ Doorlopend	Via VFG/VNG
Sociale huur door andere partijen mogelijk maken	Bij sociale huur door private verhuurders een instandhoudingstermijn van minimaal 25 jaar hanteren	Gestart/ Doorlopend	Wonen
Woonlasten verlagen	Verduurzaming van bestaande woningen stimuleren om energielasten te verlagen	Gestart/ Doorlopend	Duurzaamheid

4. BETAALBAAR EN BESCHIKBAAR - ACTIETABEL (2/2)

Doel	Actie	Termijn	Eigenaar
Doorstroming bevorderen	Samen met senioren bouwen aan woningen die doorstroming op gang brengen door initiatieven hiervoor te stimuleren	Doorlopend	Wonen
Bestaande voorraad beter benutten	Friendscontracten mogelijk maken om meerdere kleine huishoudens passend te huisvesten in bestaande woningen	Gestart/ Doorlopend	Wonen ism woningcorporaties
Tijdelijke woonruimte verkennen	Flexwonen onderzoeken op locaties waar de randvoorwaarden kansrijk zijn (tijdelijke beschikbaarheid, voldoende schaal en netcapaciteit)	Gestart/ Doorlopend	Wonen en Programmabureau
Compact en betaalbaar wonen mogelijk maken	Kleinere woningen ontwikkelen, zoals lyts wenjen, compacte woningen en tiny houses	Gestart/ Doorlopend	Wonen/ Programma-bureau
Vrijkomende erven benutten	Vrijkomende boerderijen onderzoeken voor huisvesting van starters, ouderen of zorgdoelgroepen	Gestart/ Doorlopend	Wonen/ RO
Sociale huur beter financierbaar maken	Een sociale grondprijs vaststellen voor verkoop van gemeentegrond aan corporaties in afstemming met regiogemeenten. En we overwegen instelling van een vereveningsfonds.	Gestart/ 2026	Grondzaken
Vernieuwende woonvormen ondersteunen	Gerichte subsidies, ondersteuning en stimuleringsregelingen onderzoeken bij het Rijk en provincie voor bewonerscollectieven en vernieuwende woonvormen	2027	Wonen

5. EEN DUURZAME VOORRAAD MET KWALITEIT - ACTIETABEL

Doel	Actie	Termijn	Eigenaar
De woningvoorraad verduurzamen	Inzetten op grootschalige isolatie van woningen en toepassing van hybride warmtepompen	Gestart/ Doorlopend	Duurzaamheid
Huiseigenaren ondersteunen	Gerichte subsidies en gunstige leningen inzetten om verduurzaming betaalbaar te maken	Gestart/ Doorlopend	Duurzaamheid
Energiearmoede terugdringen	Via onder andere het Volkshuisvestingsfonds extra hulp bieden aan inwoners die verduurzaming zelf niet kunnen betalen	Gestart/ Doorlopend	Duurzaamheid Sociaal Domein
Netcongestie beperken	Passief bouwen stimuleren op plekken waar aansluitproblemen op het elektriciteitsnet spelen of dreigen	Gestart/ Doorlopend	Wonen
Circulair en biobased bouwen stimuleren	Opstellen beleid voor circulariteit	Gestart/ Doorlopend	Duurzaamheid
Materiaalgebruik en CO2-uitstoot verminderen	Circulaire en biobased materialen opnemen in gemeentelijke uitvragen	Gestart/ Doorlopend	Grondzaken

6. EEN LEEFBARE WOONOMGEVING - ACTIETABEL

Doel	Actie	Termijn	Eigenaar
De sociale basis versterken	Inzetten op een sociale en fysieke leefomgeving die gezond gedrag, bewegen, ontmoeting en sociaal contact stimuleert	Gestart/ Doorlopend	RO en Sociaal Domein
Inwoners beter begeleiden bij passend wonen	Onderzoeken hoe inwoners beter geholpen kunnen worden met goed en passend wonen, bijvoorbeeld met een wooncoach	2027	Sociaal Domein
Woningbouw koppelen aan leefbaarheid	Woningbouw inzetten op plekken waar deze voorzieningen, ontmoeting en leefbaarheid ondersteunt	Gestart/ Doorlopend	Sociaal Domein/ Wonen
Zorggeschikt wonen goed positioneren	Zorggeschikte woningen bij voorkeur bouwen nabij voorzieningen zoals winkels, huisarts en apotheek, in afstemming met zorgpartijen	Doorlopend	Sociaal Domein/ Wonen
Dorpsinitiatieven benutten	Eerst aan de slag gaan in dorpen waar lokale kansrijke initiatieven uit het dorp zelf komen	Gestart/ Doorlopend	Programmabureau Wonen ism Dorpencoördinatoren
Duidelijkheid geven over wonen op vakantieparken en maatwerk toepassen	Beleid ontwikkelen voor bewoning op vakantieparken, met onderscheid tussen recreatie, permanente bewoning en mogelijke gedoogconstructies	Doorlopend	Economie/ RO/ Recreatie

A BIJLAGE: PLANCAPACITEIT PER KERN/CLUSTER

PLANCAPACITEIT

Hiernaast staan per kern/cluster de harde plannen en reeds bekende zachte plancapaciteit.

- 1.238 plannen: alleen de bruto harde plancapaciteit (omgevingsplan vastgesteld) plus die zachte plannen waar al openbaar over gecommuniceerd is;
- 1.921 plannen: inclusief alle mogelijkheden waarover nog niet openbaar gecommuniceerd is.

De weergave is een momentopname, die we gebruiken om te monitoren of we genoeg bouwen per type, prijsklasse en kern/cluster. Waar dit scheefloopt kunnen we bijsturen.

	Plancapaciteit Planmonitor			Woningtype bruto			Waarvan				
Kern	Bruto hard/bekend	Sloop	Netto hard/bekend	Sociale huur	Midden huur	Vrije huur	Koop tot €420.000	Koop vanaf €420.000	Onbekend	Nultreden	Zorg
Blije	8		8				4		4		
Burdaard e.o.	6		6				4	1	1		
Dokkum	952	56	896	206	72	58	282	228	106	353	80
Dorpen ten oosten van Kollum	29		29	3			12	14			
Dorpen ten westen van Kollum	2		2						2		
Eanjum e.o.	21		21				6	9	6		
Easternijtsjerk	32	8	24	8			12	12		4	
Ferwert-Hegebeintum	1		1					1			
Hallum	41		41	8			21	12		4	
Holwert	19		19				11	8			
Ie en Ingwierrum	12		12				2	8	2		
Kollum	34		34	8			8	15	3		
Kollumersweach-Feankleaster	32		32			2	12	15	3	8	
Marrum	2		2					2			
Mitselwier e.o.	9		9				6	3			
Tussen Holwert en Dokkum	18		18				8	10			
Sweagerbosk	1		1					1			
Ternaard	1		1					1			
Wierum-Nes-Peazens-Moddergat	18	6	12	6			6	1	5		
Totaal	**1.238**	**70**	**1.168**	**239**	**72**	**60**	**394**	**341**	**132**	**369**	**80**

B BIJLAGE: DEFINITIES

DEFINITIES

Sociale huur: een huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag; die bij aanvang van de huurovereenkomst wordt verhuurd aan huurders met een inkomen onder de inkomensgrens, bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet; en met een verzekerde instandhoudingstermijn van ten minste vijfentwintig jaar; of een huurwoning in beheer bij een toegelaten instelling.

Middenhuur: een huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten hoogste de maximale huurprijs behorende bij 186 punten op grond van de waardering van de kwaliteit als bedoeld in artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte; en met een verzekerde instandhoudingstermijn van ten minste tien jaar.

Betaalbare koop: een koopwoning met een koopprijs van ten hoogste de geïndexeerde bovengrens, bedoeld in artikel 1, derde lid, van de Huisvestingswet 2014;
en een verzekerde instandhoudingstermijn van ten minste tien jaar.

Seniorenwoning: een woning, zoals nultreden geclusterd of zorggeschikt, die geschikt is voor ouderenhuisvesting.

Nultredenwoningen: nultredenwoningen zijn zelfstandige woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat je de woningen kan bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat woonkamer, keuken, badkamer, toilet en minimaal één slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk). Deze woningen zijn toegankelijk bij oplevering van nieuwbouw of verbouw en behoeven geen grotere aanpassing meer. Bijvoorbeeld, een reguliere eengezinswoning die wordt aangepast met een traplift is geen nultredenwoning.

Geclusterde woonvormen voor ouderen: geclusterde ouderenwoningen zijn woningen die voldoen aan de definitie voor nultredenwoningen in een geclusterde woonvorm. Geclusterd betekent dat deze woonvormen ingericht zijn op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan en samenredzaamheid wordt bevorderd. Er moet daarom een ontmoetingsruimte inpandig aanwezig zijn of op loopafstand voor ouderen (bv. ca. 100 m). Die ruimte moet gericht zijn op ontmoeting van bewoners en eventueel buurtbewoners en op een open en transparante basis te gebruiken zijn.
Landelijk wordt bij clustering uitgegaan van een schaal van minimaal 12 woningen. Voorbeelden van geclusterde woonvormen kunnen onder andere hofjeswoningen, serviceflats, aanleunwoningen en seniorenflats zijn. In dit type woning kan onder voorwaarden (Wlz) zorg geleverd worden. Het advies is om geclusterde woonvormen zoveel mogelijk dementievriendelijk in te richten.

DEFINITIES

Zorggeschikte woningen: zorggeschikte woningen zijn zelfstandige nultredenwoningen waarin Wlz-zorg geleverd kan worden voor bewoners en die onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm (zie definitie nultredenwoningen en geclusterde woningen). Om alle vormen van zorg te kunnen leveren, dienen deze wooneenheden en de woonvorm rolstoeltoegankelijk te zijn, met voldoende ruimte om zorg te verlenen. De woningen zijn dementievriendelijk ingericht.
Woningen die vallen onder de categorie BAT 3 of 4 en Woonkeur (certificaat D) vallen binnen deze definitie, als deze ook voldoen aan bovengenoemde functionele eisen (geclusterde woonvorm, levering Wlz-zorg en manouvreerruimte, dementievriendelijk ect.).

Aandachtsgroepen voor het Volkshuisvestings-programma (volgens art. 8.2a omgevingsregeling-nieuw):
a. personen van 65 jaar en ouder;
b. wettelijk urgent woningzoekenden (volgens de Huisvestingswet);
c. personen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid;
d. personen die dreigen dakloos te worden, waaronder begrepen woningzoekenden die buitenslapen, woningzoekenden in niet-conventionele woonplekken en woningzoekenden die uit nood verblijven bij familie en vrienden;
e. personen tussen 18 en 23 jaar die een voorziening voor pleegzorg verlaten;
f. arbeidsmigranten;
g. studenten (HBO en WO);
h. personen uit een woonwagengemeenschap;
i. vluchtelingen met een verblijfsvergunning.

Wettelijk urgent woningzoekenden (volgens art. 12 lid 3 van de Huisvestingswet-nieuw):
a. die mantelzorg verlenen of ontvangen;
b. die vanwege ernstige en chronische medische redenen dringend woonruimte nodig hebben;
c. aan wie in ieder geval vanwege dakloosheid een voorziening voor opvang is verleend;
d. aan wie vanwege huiselijk geweld of mensenhandel een voorziening voor opvang is verleend en deze opvang verlaten;
e. die een voorziening voor beschermd wonen verlaten;
f. die een GGZ-instelling verlaten;
g. tussen 18 en 23 jaar die een accommodatie of gesloten accommodatie voor jeugdhulp verlaten;
h. die (jeugd-)detentie verlaten;
i. die duurzaam uitstappen als sekswerkers en deelnemen aan DUUP-regeling;
j. die onderdeel zijn van een gezin met één of meer minderjarige kinderen, zonder vaste woon- en verblijfplaats.

Arbeidsmigranten: onderdaan van een andere lidstaat van de Europese Unie die zijn hoofdverblijf niet in Nederland heeft en in Nederland verblijft om tijdelijke werkzaamheden te verrichten, als bedoeld in artikel 1 van de Wet goed verhuurderschap.

DEFINITIES

Woonwagenbewoners: Woonwagenbewoners zijn huishoudens die (willen) wonen in een woonwagen op een standplaats en voor wie de reguliere woningmarkt geen passend aanbod biedt, mede vanwege hun woonvorm en culturele identiteit.

Bruto plancapaciteit: het totale aantal nog te realiseren woningen dat is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning, of waar een voornemen is om een omgevingsplan vast te stellen en dat is voorzien in gemeentelijk beleid.

Netto plancapaciteit: het verschil tussen de bruto-plancapaciteit en de voorziene onttrekking van woningen door sloop, transformatie of samenvoeging in dezelfde periode.

Harde plancapaciteit: plancapaciteit waarvoor een omgevingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad of een omgevingsvergunning voor is verleend.

Zachte plancapaciteit: plancapaciteit die niet als 'hard' gedefinieerd is (initiatief, visie).

C BIJLAGE: RELEVANTE BELEIDS-DOCUMENTEN

RELEVANTE BELEIDSDOCUMENTEN

- Lokaal
- Omgevingsvisie
- Coalitieakkoord
- Programma Dokkum
- Meerjarige prestatieafspraken
- Visie wonen en zorg
- Mobiliteitsprogramma
- Omgevingsprogramma Erfgoed
- Water en Rioleringsprogramma
- Warmteprogramma
- Groenstructuurplan, Biodiversiteitsplan
- Omgevingsprogramma Klimaatadaptatie i.o.

Regionaal

- Provinciaal Volkshuisvestingsprogramma
- Regionale Woondeal
- Fryske urgentieverordening
- Woonbehoefteonderzoek Noordoost Fryslân
- Woonzorganalyse Regio Noordoost Friesland

Nationaal

- Ontwerpbesluit versterking regie volkshuisvesting
- Nota van toelichting ontwerpbesluit versterking regie volkshuisvesting

D

WOONBEHOEFTE-ONDERZOEK REGIO NOORDOOST-FRYSLÂN