

Reactienota Ontwerp-Volkshuisvestingsprogramma

Datum 3 november 2026

GEMEENTE NOARD EAST FRYS LÂN

COLOFON

Opdrachtgever	College burgemeester en wethouders Noardeast-Fryslân

Gegevens

Rapport	Reactienota ontwerp-Volkshuisvestingsprogramma
Opsteller	Redactieteam Cluster Omjouwing & Ekonomy, team Wonen

Gemeente Noardeast-Fryslân

Postbus 1
9100 AA Dokkum
Tel. (0519) 29 88 88

info@noardeast-fryslan.nl
www.noardeast-fryslan.nl

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE 1

INLEIDING 2

INDIENERS 2

BEANTWOORDING OPMERKINGEN EN ZIENSWIJZE 3

INLEIDING

Het ontwerp Volkshuisvestingsprogramma heeft in de periode 14 september t/m 26 oktober 2026 ter inzage gelegen. Op basis van deze reactienota is het definitieve ontwerp Volkshuisvestingsprogramma op onderdelen aangepast. Aanpassingen zijn doorgevoerd op vele plekken, vaak in details. In deze reactienota verwijzen we naar de betreffende pagina's.

In deze nota zijn de betreffende opmerkingen en een zienswijze samengevat en genummerd. Vervolgens wordt er op elke zienswijze een antwoord gegeven. De opmerkingen en zienswijze zijn volgens de Algemene verordening gegevensbescherming waar nodig (AVG) geanonimiseerd.

INDIENERS

Vaak hebben indieners op verschillende thema's gereageerd. De zienswijzen zijn op thema genummerd. Achter elke indiening staat het nummer van de hierna genoemde indieners

1. Opmerkingen Indiener op persoonlijke titel
2. Opmerkingen Provincie Fryslân
3. Zienwijze Woningcorporatie Thús Wonen

ZIENSWIJZEN EN BEANTWOORDING

1. Woningbouwopgave in aantallen en per deelgebied (en haalbaarheid)

Samenvatting

1. Geef in de aantallen duidelijk aan wat de sociale huur per kern is (3)
2. Breng de programmering in verbinding met de werkelijke investeringsmogelijkheden. Verzoek om duidelijker te maken dat instrumenten die de financiële haalbaarheid van sociale woningbouw ondersteunen, zoals de realisatiestimulans en een passende sociale grondprijs, kunnen bijdragen aan een realiseerbaar programma. Betrek uitwerking van het grondbeleid voor corporaties bij verdere uitwerking van het ontwerp Volkshuisvestingsprogramma (3)
3. Heeft inbreiden of verdichten focus? (2)

Reactie gemeente

1. We hebben de aantallen per kern toegevoegd aan het ontwerp-Volkshuisvestingsprogramma. Het woningmarktonderzoek biedt vanaf paragraaf 6.2 nog meer detailinformatie.
2. Dit ontwerp Volkshuisvestingsprogramma toont de ingeschatte behoefte, geeft antwoord op de Wet Regie op de Volkshuisvesting en gaat niet uit van de investeringsmogelijkheden van partners. In het werken aan prestatieafspraken met de corporatie(s) horen wij graag welke investeringsmogelijkheden er zijn, welke afwegingen er gemaakt worden tussen investeringsdoelen en waar er knelpunten ontstaan. Dat vormt een basis voor het zoeken naar oplossingen met corporaties, andere investeerders en in de vorm van ondersteuning van bijvoorbeeld het Rijk.
   De realisatiestimulans wordt toegekend aan de gemeente bij realisatie van betaalbare woningen. De gemeente benut dit voor aanvulling op de publieke onrendabele top bij grondexploitaties. Dit is aangepast op pagina 30.
   De gemeente werkt momenteel nog aan een sociale grondprijs voor corporaties. Deze processtatus nemen we op in het ontwerp Volkshuisvestingsprogramma op pagina 30.
3. Inbreiden, transformatie, herbestemmen en beter benutten van de bestaande voorraad heeft de voorkeur boven uitbreiden, maar ook uitbreiden is onderdeel van onze programmering. Toegevoegd op pagina 7 van het ontwerp Volkshuisvestingsprogramma.

2. De geplande woningbouw in aantallen

Samenvatting

1. We zien graag hoe de geprogrammeerde 1.921 zich verhouden tot de behoefte van 1.300 tot 1.600. (3)
2. Er is inconsistentie in de genoemde aantallen woningbouwplannen op de pagina's 12, 13, 15 en 48 in termen van bruto-netto en hard-zacht, en in optellingen naar kern (1)
3. De nu bekende plannen sluiten niet aan op de getoonde woningbehoefte. Het aantal geplande sociale huurwoningen voldoet nog niet (en het zoeken naar een extra corporatie staat gepland voor 2029), het aantal geplande woningen per kern is niet in balans met de behoefte (overmatig in Dokkum, elders vaak onvoldoende). Leg vast hoe achterstanden in sociale huur en in dorpen worden aangepakt, met uitvoerders en beslismomenten (1)
4. Voeg kaarten toe met de belangrijkste plannen (2)
5. Kan de precieze planvoorraad per kern in de tabel met de planvergelijking worden opgenomen? (2)
6. Overal bouwen draagt niet bij aan behoud van voorzieningen; maak een keuze tussen dorpen (2)
7. Moet monitoring niet veel vaker dan jaarlijks? (2)

Reactie gemeente

1. Deze relatie is op pagina 15 en 20 aangescherpt in schema's, tekst en voetnoten.
2. Er zaten inderdaad fouten in de definities en optellingen bij de aantallen op de genoemde pagina's. Er zijn meerdere meetpunten:

   <u>Bruto plannen en netto plannen.</u>
   - Bruto gaat om alle woningen die gebouwd worden - in onze gemeente zijn er nu 1.921 opgenomen in de lijst.
   - Maar er worden ook woningen gesloopt: in onze gemeente zijn dat 70 woningen.
   - Zo blijven er netto 1.851 woningen over die echt worden toegevoegd aan onze woningvoorraad.

   <u>Harde plannen, zachte plannen die openbaar bekend zijn en zachte plannen die nog niet openbaar bekend zijn.</u>
   - Harde plannen zijn in een vergevorderd stadium van planvorming; we gaan er vanuit dat de woningen gebouwd worden, volgens planning of met enige vertraging.
   - Zachte plannen die openbaar bekend zijn: hier zijn nog planologische onzekerheden waardoor het ook kan zijn dat dit plan niet, of pas veel later, tot ontwikkeling komt. Informatie is openbaar vindbaar of opvraagbaar.
   - Zachte plannen die nog niet openbaar bekend zijn: vaak zijn deze in een nog vroeger stadium van planontwikkelingen, met veel onzekerheden. Bovendien kunnen we er om strategische redenen of omwille van privacy van betrokkenen nog geen openbare informatie over delen.

   In het concept op pagina 48 staat het aantal van 1.238 bruto woningen benoemd en 1.168 netto: die zijn de plannen, die hard zijn, óf zacht zijn maar wel openbaar bekend. De zachte, niet openbaar bekende plannen zijn hier dus niet meegeteld. De fouten in de optellingen per kern zijn op deze pagina ook verbeterd.
3. Het is de gemeente bekend dat de plannen nog niet in overeenstemming zijn met de behoefte. Dit is ook benoemd in het ontwerp Volkshuisvestingsprogramma. Het is een taak voor de gemeente om in kernen met onvoldoende plannen te zorgen voor meer mogelijkheden.

Voor wat betreft sociale huur voeren wij eerst nadere gesprekken met de lokale corporaties Thús Wonen en Wonen Noordwest Friesland, alvorens met andere corporaties in gesprek te gaan. Het is aan het college om dit proces al dan niet te versnellen, mocht dit nodig zijn.

4. We nemen in dit ontwerp-Volkshuisvestingsprogramma geen kaart op en noemen ook geen precieze aantallen plannen per dorp in het hoofddocument – dit is slechts een momentopname en bovendien bevat dit gevoeligheden.
5. Zie 4.
6. We bouwen in alle dorpen, naar behoefte. Dat draagt in onze opvatting wél bij aan behoud van voorzieningen. Ook kleine aantallen kunnen een verschil maken als steun onder resterende dorpse voorzieningen. Voorzieningen die toch al bovendorps zijn, zoals supermarkten of secundair onderwijs, worden gebruikt door inwoners uit alle omliggende dorpen. Wij respecteren hun woonlocatiekeuze, ook als dat betekent dat er meer reistijd ontstaat naar voorzieningen. We denken dat de binding aan onze gemeente het grootst is door de behoefte aan wonen per dorp te honoreren.
7. Jaarlijkse monitoring vinden wij voldoende om bij te kunnen sturen op beleid en plannen. Tussentijds ontvangen we wel signalen, zoals met de omgevingstafels en in gesprekken met corporaties, markt en Mienskip.

3. Woningbouwopgave en programmering in samenstelling, doelgroepen

Samenvatting

1. Geef in het programma duidelijker aan wat onder levensloopbestendig wonen wordt verstaan en hoe de relatie met zorg en voorzieningen wordt gelegd. (3)
2. Verzoek om nadere afstemming over veronderstelde behoeften in het ontwerp Volkshuisvestingsprogramma versus het huidige portefeuilleplan. Zoals ouderenwoningen in Holwert, of geclusterde woonvormen en hofjes. (3)
3. Verzoek om meer duidelijkheid over ouderenhuisvesting en de rol en bijdrage van de verschillende betrokken partijen. (3)
4. De doelgroep woonwagenbewoners ontbreekt – hierop is een antwoord nodig (2)

Reactie gemeente

1. De term levensloopgeschikt is verwarrend. Dit is overal aangepast naar nultreden, geclusterd wonen en zorggeschikt wonen, conform de definities van de Wet Versterking regie volkshuisvesting.
2. Deze afstemming over ouderenwoningen in kleinere kernen en geclusterd wonen en hofjes zoeken omarmen wij van harte. Ook andere partijen kunnen hier overigens een rol in spelen.
3. Ouderen met een zorgvraag in kleine dorpen zijn, meer dan in grotere dorpen met voorzieningen, afhankelijk van de Mienskip. Zij zullen een lagere professionele zorgkwaliteit kunnen ervaren. Dat is een individuele keuze. Wij constateren dat een deel van de ouderen in kleine dorpen dit verkiest boven verhuizen naar een groter dorp. In de toekomst zullen mogelijke problemen om een oplossing vragen, met de mogelijkheden die er nu of straks zijn. Daar lopen wij niet op vooruit.
4. 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. Dit is nu toegevoegd op pagina 23.

4. Beter benutten van de bestaande voorraad

Samenvatting

1. Voor onderwerpen zoals woningsplitsing helpt het als het beoogd resultaat duidelijk is en welke bijdrage van de verschillende betrokken partijen wordt verwacht. (3)
2. Wat betekent het onderscheid in boerderijen in en buiten de kernen? (2)

Reactie gemeente

1. Er ligt geen prioriteit hierbij in het ontwerp Volkshuisvestingsprogramma. Aan de tekst op pagina 18 is toegevoegd dat we hierin de landelijke ontwikkelingen en ervaringen volgen.
2. Het onderscheid bij boerderijen en hun ligging, is een uitwerkpunt (benoemd in het ontwerp Volkshuisvestingsprogramma).

5. Betaalbaar wonen

Samenvatting

1. De prijsgrenzen en optellingen bij betaalbaar wonen kloppen niet (1)
2. Zet de gemeente een vereveningsfonds in? (2)

Reactie gemeente

1. De prijsgrenzen en optellingen klopten inderdaad niet. Dit is nu aangepast op pagina 27. En zie ook pagina 13 met nu meer detailinformatie. Daarbij hebben we aangescherpt dat vrije huur en middenhuur in principe volledig synoniem zijn, gelet op de marktsituatie in Noardeast-Fryslân: huurprijzen boven €1.185 komen slechts incidenteel voor bij woningtoevoeging. De optelsom is 69%, niet 71%. De prijsgrenzen komen overeen met die van de Wet Versterking regie volkshuisvesting in 2026.
2. We overwegen het instellen van een vereveningsfonds om projecten met sociale huurwoningen te ondersteunen, en onderzoeken de voor- en nadelen voor onze situatie. Dit is toegevoegd aan het ontwerp Volkshuisvestingsprogramma op pagina 29.

6. Urgente groepen en/of statushouders

Samenvatting

1. Graag een duidelijke verbinding tussen het Volkshuisvestingsprogramma, de Friese urgentieverordening en de verantwoordelijkheid van de verschillende betrokken partijen, gericht op een gezamenlijke verantwoordelijkheid. (3)
2. Lokale binding is gekoppeld aan urgente doelgroepen en dit is niet juist. (meerdere indieners)

Reactie gemeente

1. In het ontwerp Volkshuisvestingsprogramma staat dat urgenten voornamelijk zoeken naar goedkope huurwoningen, en dat wij in onze prestatieafspraken met de corporaties afspraken willen maken over de huisvesting en eventuele voorrang. De corporatie(s) hebben hierin dus een prominente rol. Voor huisvesting van urgenten en/of statushouders zoekt de gemeente, aanvullend op de primaire rol van de corporaties, secundair ook actief naar mogelijkheden voor huisvesting door particulieren. Zie ook pagina 23.
2. De passage over lokale binding hoort inderdaad niet bij urgente doelgroepen. Dit heeft een eigen positie gekregen in het stuk.

7. Versnellen van processen voor woningbouw

Samenvatting

1. De oproep wordt gedaan om met alle partners vroegtijdig samen te werken om bij plannen procedures te versnellen, oog te hebben voor wensen en bezwaren (3)
2. Hoe zorgt het programmabureau voor versnelling? (2)

Reactie gemeente

1. De gemeente onderschrijft dat versnelling vooral kan worden bereikt door vroegtijdige samenwerking tussen gemeente, corporaties, ontwikkelaars en omwonenden. Dit hebben we nu benoemd op pagina 8 en 16.
2. Het programmabureau zorgt voor versnelling door de focus op woningbouwontwikkelingen, door de lijnorganisatie heen. Het zorgt ervoor dat initiatieven snel en in samenhang met andere ontwikkelingen wordt behandeld.

8. Doelen en capaciteit

Samenvatting

1. De actietabellen bevatten afdelingen en termijnen, maar veel acties blijven gestart, doorlopend of in onderzoek. Een samenhangend overzicht van uitvoeringsbudgetten en personele inzet ontbreekt (1)

Reactie gemeente

1. De gemeente werkt als vervolg op dit ontwerp Volkshuisvestingsprogramma aan een preciezere uitwerking van doelen, prioriteiten en beschikbare middelen. Het klopt dus dat dit in het ontwerp Volkshuisvestingsprogramma niet terug te lezen is.

9. Status van het document

Samenvatting

1. Bevestig welke versie het actuele ontwerp is en maak wijzigingen ten opzichte van eerdere versies inzichtelijk (1)

Reactie gemeente

1. De versie zoals als laatste gepubliceerd, is geldende als ontwerp Volkshuisvestingsprogramma. Aanpassingen zijn doorgevoerd op vele plekken, vaak in details. In deze reactienota verwijzen we naar de betreffende pagina's.

10. Overig

Samenvatting

1. Lever het volledige woonbehoefteonderzoek en de relevante financiële en uitvoeringsstukken aan. Maak per kern en doelgroep zichtbaar wat nodig is, welke plannen hard of zacht zijn en wanneer woningen worden opgeleverd. (1)

Reactie gemeente

1. Het volledige woningbehoefteonderzoek is openbaar raadpleegbaar, zoals ook beschikbaar gesteld bij de stukken voor It Petear van 10 september 2026. Daarin staan precieze aantallen per dorp en op pagina 13 hebben we dit meer detail gegeven. Het ontwerp Volkshuisvestingsprogramma verwijst naar de betreffende paginanummers in het woningmarktonderzoek. Andere stukken zijn volgens ons nu niet aan de orde. In de definitieve set stukken voegen wij ook het woningbehoefte onderzoek toe plus de samenvattende poster die getoond is tijdens de inloopbijeenkomst op 30 september 2026.