



Volkshuisvestingsprogramma

Ontwerp 10 september 2026

10 september 2026

GEMEENTE
NOORD
EAST FRYSLÂN

Waarom een Volkshuisvestingsprogramma

Wet: Omgevingswet en Wet Regie schrijven het voor

Eigen doel: iedereen moet fijn kunnen wonen in Noardeast-Fryslân

- Sneller
- Betaalbaar
- Leefbaar
- Duurzaam
- Voor elke doelgroep

Binnen Omgevingswet en Wet Regie

OMGEVINGSVISIE

Visie en strategie

Wat wil je bereiken, wat ga je doen?

WAT WIL JE?

Ambities en doelen

VOLKSHUISVESTINGSPROGRAMMA

Tactisch niveau en operationeel niveau:
hoe en waar gaan we het doen?

HOE DOE JE DAT?

Acties, locaties en
maatregelen

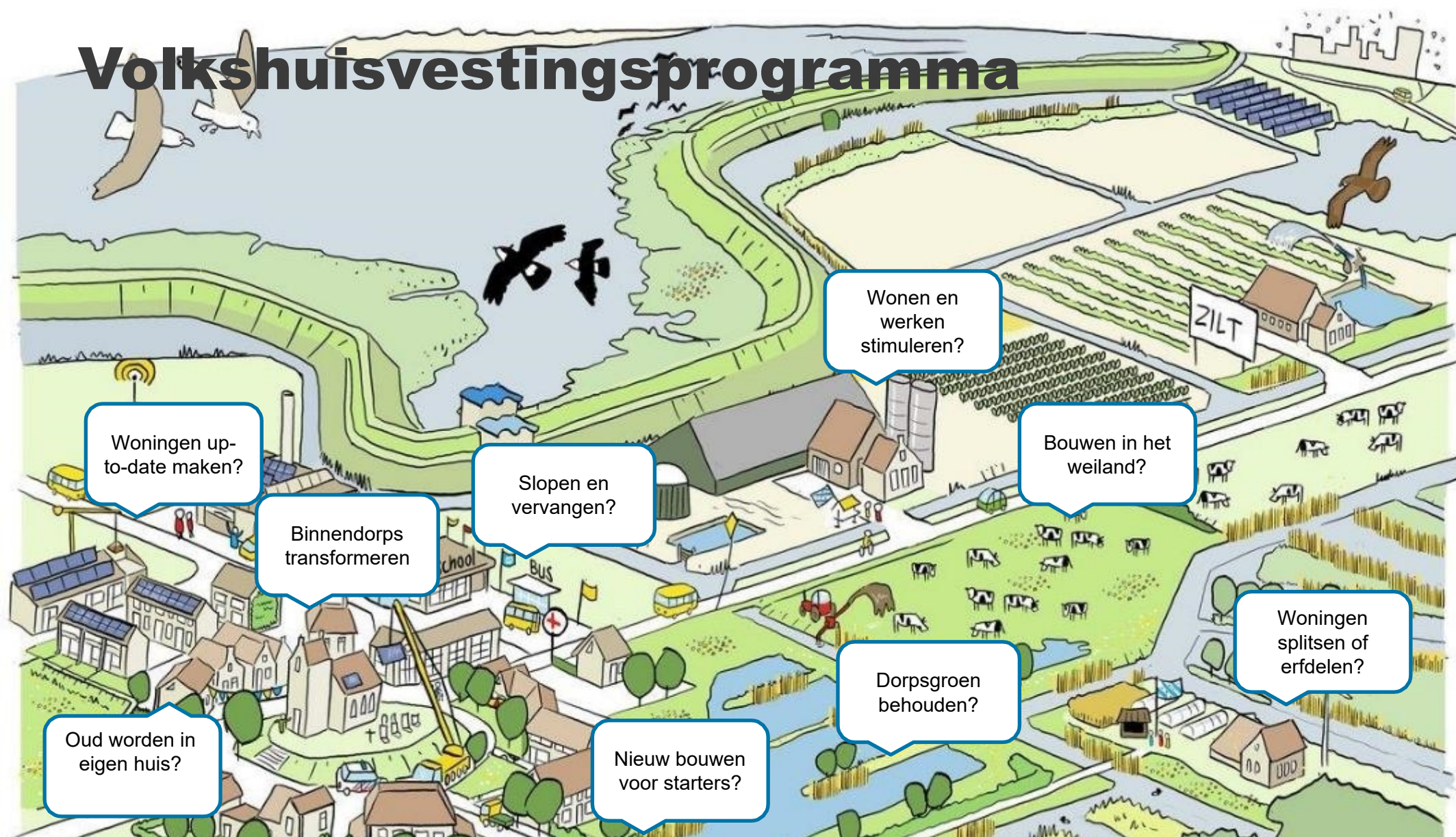
WOONBEHOEFTEONDERZOEK

Biedt de onderbouwing voor de ambitie

WAT IS ER NODIG?

Welke woningen, voor
wie, waar, hoeveel

Volkshuisvestingsprogramma



Met wie werkten we samen?

- Inwoners (platformbijeenkomsten, inloop en Omgevingsvisie)
- Zorgpartijen (via platformbijeenkomsten)
- Woningcorporaties
- Makelaars, bouwers en ontwikkelaars
- Wetterskip
- Netbeheerder
- Buurgemeenten en provincie

” DE KERN

Groei, voor eigen inwoners én instroom,
passend bij de behoefte per kern.

Dit programma geeft richting, maar de
behoefte per kern bepaalt de uitwerking.

Kernboodschappen

1: Snelheid maken - wat kunnen we zelf:

- Vooral het voortraject versnellen
- Duidelijkheid geven in wat wel en niet kan
- Vaker zelf initiatief nemen

2: Bouwen voor alle doelgroepen - wat kunnen we zelf:

- Urgente groepen huisvesten
- Extra focus voor starters en ouderen
- Aandacht voor gezond wonen en doorstroming

Kernboodschappen

3. Betaalbaarheid en beschikbaarheid – wat kunnen we zelf:

- Sturen op betaalbaar aanbod
- Betaalbare woonvormen stimuleren

4. Duurzaam wonen - wat kunnen we zelf:

- Extra aandacht voor energiebesparing
- Stimuleren passief bouwen en circulaire materialen

5. Een leefbare woonomgeving - wat kunnen we zelf:

- Meer aandacht voor ontmoeting
- Faciliteren woningbouw in het eigen dorp

Over aantallen woningen 2025-2035

Lokaal onderzoek

Behoefte-onderzoek: 1.315 tot 1.605 woningen

Ambitie: $1.315 * 130\% = \text{ca. } 1.700$ programma

In alle kernen een behoefte

Afstemming met de provincie

Provinciale prognose: duidelijk lager

Blijvend in gesprek!

Succesvolle projecten bieden hun eigen onderbouwing

Over aantallen woningen 2025-2035

VOORZIENINGENKERNEN EN BASISDORPEN				WOONDORPEN			
KERN/CLUSTER	NETTO-BEHOEfte 2025-2035			KERN/CLUSTER	NETTO-BEHOEfte 2025-2035		
	LAAG	HOOG	% VAN VRAAG		LAAG	HOOG	% VAN VRAAG
DOKKUM	640	780	49%	BLIJE	ca. 15		1%
EANJUM E.O.	25	30	2%	BURDAARD E.O.	25	30	2%
FERWERT-HEGEBEINTUM	40	50	3%	DORPEN OOST VAN KOLLUM	20	25	2%
HALLUM	85	105	5%	DORPEN WEST VAN KOLLUM	35	40	3%
HOLWERT	25	30	2%	EASTERNIJTSJERK	25	30	2%
KOLLUM	205	250	16%	IE EN INGWIRRUM	20	25	2%
KOLLUMERZWAAG- FEANKLEASTER	55	65	4%	MITSELWIER E.O.	20	25	2%
MARRUM	25	30	2%	SWEAGERBOSK	ca. 20		2%
TERNAARD	25	30	2%	TUSSEN HOLWERT EN DOKKUM	ca. 15		1%
				WIERUM-NES-PEAZENS- MODDERGAT	ca. 15		1%
NOARDEAST-FRYSLÂN					1.315	1.605	

Over voldoende toevoegen

Bestaande plannen

- Al meer dan 1.700
- In Dokkum voldoende voor rol als regiostad
- In overige kernen lokaal extra programmeren, vooral voor na 2030

	Plan capaciteit Planmonitor		
	Hard/bekend	Sloop	Totaal netto
Kern			
Blije	8		8
Burdaard e.o.	6		6
Dokkum	952	56	896
Dorpen ten oosten van Kollum	29		29
Dorpen ten westen van Kollum	2		2
Eanjum e.o.	21		21
Easternijtsjerk	32	8	24
Ferwert-Hegebeintum	1		1
Hallum	41		41
Holwert	19		19
Ie en Ingwierrum	12		12
Kollum	34		34
Kollumersweach-Feankleaster	32		32
Marrum	2		2
Mitselwier e.o.	9		9
Tussen Holwert en Dokkum	18		18
Sweagerbosk	1		1
Ternaard	1		1
Wierum-Nes-Peazens-Moddergat	18	6	12
Totaal	1.238	70	1.168

Dokkum



GEMEENTE

NOORD
EAST FRYSLÂN

Dokkum: voor wie voeg je toe?

Rol als sterke regiostad	Stevig programma – lokaal en instroom
Stevig accent sociale huur	Jong én oud, vooral kleinere huishoudens
Regionale functie wonen met zorg	vraag naar zelfstandig wonen met ondersteuning
Op specifieke locaties vrije huur	senioren, soms jongeren
Gemengd koopprogramma	jonge doorstromers gelijkvloers voor ouderen meer nadruk op betaalbaar of goedkoop minder op duur

Voorzieningenkernen



GEMEENTE

NOORD
EAST FRYSLÂN

Voorzieningenkernen: voor wie voeg je toe?

Mix van doelgroepen	ook van buiten de regio
Ca. 30% sociale huur	jong én oud, vooral kleinere huishoudens
Op specifieke locaties vrije huur	vooral senioren, op kleine schaal
Gemengd koopprogramma	jonge doorstromers middensegment voor gezinnen gelijkvloers voor ouderen (kernen visie wwz) koopstarters: nieuwbouw én via doorstroming

Basisdorpen



Basisdorpen: voor wie voeg je toe?

Vooraf lokaal	Vooraf gezinnen, jonge stellen of doorstromers, vitale ouderen
Focus op inbreiden, bij weinig ruimte: uitbreiden	Accent op grondgebonden en koop, ook wel vraag naar sociale huur
Vrije huur is een niche	
Gemengd koopprogramma	jonge doorstromers middensegment voor gezinnen gelijkvloers voor oudere die 'voorsorteert' koopstarters: nieuwbouw én via doorstroming

Woondorpen

An aerial photograph of a residential neighborhood in Woondorpen, Friesland. The image shows several modern, two-story brick houses with dark tiled roofs and solar panels. The houses are surrounded by lush green trees and lawns. A paved road runs through the center of the neighborhood, and a few cars are visible parked on the street. The overall scene is a peaceful, suburban environment.

Woondorpen: voor wie voeg je toe?

Vitale doelgroepen	Vooraf gezinnen, lokaal
Toevoegen is maatwerk, nadruk op grondgebonden koop	jong én oud, vooral kleinere huishoudens
Houd rekening met kwetsbaarste woningen	als markt weer wat ontspant
Gemengd koopprogramma	starters en jonge doorstromers (bij gebrek aan goede betaalbare koop) gezinnen (zodat betaalbare koop voor starters vrijkomt)

Acties en prioriteiten

Menskracht is beperkt, dus prioriteiten stellen is nodig

- Oplossen van schaarste is prioriteit nummer 1
- Niet alles wat kan, is ook van toegevoegde waarde
- Teveel tegelijk aanpakken leidt tot vertraging bij alles

Acties en prioriteiten

Veel acties zijn doorlopend, zoals

- Programmabureau doorzetten
- Vooroverleg Wetterskip
- Ondersteuning dorpsinitiatieven
- Starterslening doorzetten

Acties en prioriteiten

Aanvullend daarop, onder meer

- Werken aan duidelijkheid vooraf: wat kan waar en hoe?
- Verkorten termijnen zoals vooroverleg bij initiatieven
- Ook bij initiatiefnemers tempo vragen (tijdelijke vergunningen)
- Onderzoek: wooncoach voor meer doorstroming?
- Snel meer voordeuren – onderzoeken van mogelijkheden (splitsen, woningdelen, herbestemmen oude boerderijen)

Acties en prioriteiten

Niet de hoogste prioriteit, wel te overwegen

- Extra corporatie / investeerders voor meer sociale huur
- Diverse bijzondere woonvormen
- En meer... zie de tabel in het VHP

KERNBOODSCHAPPEN

- 1: Snelheid maken**
- 2: Bouwen voor alle doelgroepen**
- 3. Betaalbaarheid en beschikbaarheid**
- 4. Duurzaam wonen**
- 5. Een leefbare woonomgeving**

Vragen?



It Petear -10 september 2026