

Partisipaasjerapportazje

Untwerp provinsjaal

folkshúsfestingsprogramma Fryslân

Participatierapportage

Ontwerp provinciaal

volkshuisvestingsprogramma Fryslân

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	2
2.	Verwerking participatie in programma	3
3.	Participatiestrategie	6
3.1	Samenwerking met gemeenten	6
3.2	Themasessies	6
3.3	Informerende bijeenkomst Provinciale Staten en startnotitie ...	6
3.4	Bewonersparticipatie	7
3.5	Opstellen ontwerpprogramma	7
4.	Participatiepartijen	8
4.1	Externe samenwerkingspartijen	8
4.2	Interne samenwerking	10
5.	Overzicht participatiemomenten	11
6.	Werkgroep volkshuisvestingsprogramma	14
6.1	Samenvatting	14
6.2	Belangrijkste bespreekpunten	17
6.3	Rode draad	17
6.4	Risico's en aandachtspunten	19
7.	Bewonersparticipatie Stim fan Fryslân	20
8.	Themasessies provinciaal volkshuisvestingsprogramma Fryslân	33
9.	Jongerenparticipatie Tienskip	45
9.1	Inleiding	45
9.2	Enquête	45
9.3	Samenvatting	47

1. Inleiding

De provincie Fryslân werkt aan het provinciaal volkshuisvestingsprogramma Fryslân, ook wel Fries Woonplan genoemd. De participatie bij de totstandkoming van het ontwerp provinciaal volkshuisvestingsprogramma Fryslân heeft plaatsgevonden binnen het kader van de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit. Artikel 10.8 van het Omgevingsbesluit bevat de motiveringsplicht voor participatie bij programma's. Op grond hiervan wordt bij de vaststelling van een programma aangegeven op welke wijze burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten van het participatieproces zijn.

Deze participatierapportage beschrijft hoe de provincie Fryslân de participatie rond de totstandkoming van het ontwerp provinciaal volkshuisvestingsprogramma Fryslân heeft vormgegeven (incl. totstandkoming startnotitie). Welke organisaties en partijen zijn betrokken en welke input de verschillende partners hebben gegeven voor de totstandkoming van het ontwerpprogramma.

We beschrijven met welk idee we de participatie vorm hebben gegeven, welke partijen hebben geparticipeerd en welke participatiemomenten er zijn geweest. We gaan specifiek in op een viertal onderdelen, te weten:

- De ambtelijke werkgroep volkshuisvestingsprogramma;
- De bewonersparticipatie via Stim fan Fryslân;
- De inhoudelijke themasessies met belanghebbende organisaties;
- De jongerenparticipatie via de Tienskip bijeenkomst.

Deze participatieaanpak is volgens ons zorgvuldig, transparant en breed opgezet, waarin overheden, maatschappelijke organisaties, woningcorporaties én inwoners in een vroeg stadium kunnen meedenken. Zoals de Omgevingswet vraagt.

2. Verwerking participatie in programma

De belangrijkste uitkomsten uit de participatie zijn hieronder in de tabel weergegeven. Daarnaast is weergegeven op welke wijze deze uitkomsten verwerkt zijn en waar het onderwerp te vinden is in het ontwerp provinciaal volkshuisvestingsprogramma Fryslân.

<i>Uitkomst</i>	<i>Verwerking</i>	<i>Vindplaats</i>
Eén woningbouwregio, met regionale verschillen	De provincie kiest voor één woningbouwregio met regionale overlegstructuur	§3.3; §3.4; §4.5.2
Betaalbaarheidsdoelen en plancapaciteit beschrijven	Doelen bepaald uitvoering via de provinciale omgevingsverordening. Plancapaciteit van 130% beschreven.	§ 3.3; § 3.4; § 4.3; § 4.4.2; § 7.1.3
Uniforme definities en monitoring	Definitiebepaling van belangrijke begrippen beschreven, waarbij zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de wettelijke - en landelijke bepalingen.	§ 4.1; § 4.4.2; § 4.5.4; § 5.1; § 7.1.1–7.1.3
Provinciale rol en gemeentelijke ruimte	In algemene zin is de rolverandering van de provincie beschreven. Daarnaast is per inhoudelijk thema de rol van de provincie beschreven. Waar nodig is expliciet de gemeentelijke ruimte aangegeven	§2.3; §3.4; §4.4; §5.4; §6.4
Ouderenhuisvesting en geclusterd wonen in kleine kernen	Opgave en maatregelen benoemd onder aandachtsgroepen. (Definitie geclusterde woning specifiek gemaakt naar Friese situatie). Voor kleine kernen is maatwerk beschreven; beleidsrealisatie volgt in de uitvoering.	§5.1.1; §5.3; §5.4.3; §5.5.3
Zorg voor een integrale afweging tussen wonen, zorg, voorzieningen, bereikbaarheid en werk	Komt terug in de passage over verstedelijkings- en kernenstrategie. Vergt nadere uitwerking met gemeenten.	§ 3.2; § 3.4; § 3.5.9; § 5.4.3; § 6.3
Zorg voor voldoende betaalbare woningen voor starters	Starters zijn opgenomen als aandachtsgroep, specifieke maatregelen voor het realiseren van betaalbare woningen dragen bij aan het verbeteren van de positie van starters op de woningmarkt.	§ 4.3; § 4.4.2; § 5.1.2; § 5.5.7

Aandacht voor duurzaamheid, water, circulariteit en natuur.	Integrale afweging wordt meerdere keren benoemd in het programma en vergt nadere samenwerking en uitvoering.	§ 6.3.2–6.3.7; § 6.5.2–6.5.3
Knelpuntenloket voor inwoners en marktpartijen	De Fryske Wentafel en Bouwe Foar Fryslân worden gezet om knelpunten te adresseren en gezamenlijk op te lossen. We onderzoeken hoe we deze zo in kunnen richten dat ook inwoners en marktpartijen hier gebruik van kunnen maken.	§ 3.5.2; § 3.5.5; § 4.5.7; § 5.5.7
Koppel woningtype aan segment en doelgroep	In de uitvoering roepen we gemeenten op woningtype, prijssegment en lokale situatie samen te bekijken. Het programma geeft hierbij de kaders aan.	§ 3.4; § 4.4.2; § 5.3; § 5.4.3
Benut de bestaande voorraad, vrijkomende erven beter	De provincie gaat beter benutten onderzoeken, stimuleren en inzetten op kennisdeling. Ook voor boerenerf.	§ 3.4; § 3.5.3–3.5.4; § 3.5.7; § 3.5.10
Maak duidelijk wat toegankelijk wonen is en hoe je dat faciliteert	Het programma maakt de opgave voor geclusterde en zorggeschikte woningen inzichtelijk. De uitvoering hiervan is aan gemeenten.	§ 5.1.1; § 5.3; § 5.4.3
Geef inzicht in de woningbouwplannen/informatievoorziening	De provincie beschrijft in het programma de provinciale opgave. De gemeenten maken voor de inwoners inzichtelijk waar de locaties voor woningbouw voorzien zijn.	§ 3.5.9; § 7.1.3
Werk zoveel mogelijk als één overheid	Via de Fryske Wentafel beoogd de provincie gezamenlijke informatievoorziening, oplossen van knelpunten en het realiseren van versnelling mogelijk te maken.	§ 3.5.2; § 4.5.5; § 6.5.2
Zet in op doorstroming zodat ouderen passend kunnen wonen en jongeren meer aanbod hebben	De provincie verkent samen met gemeenten en woningcorporaties hoe doorstroming ingezet kan worden. Ook een verhuisbonus en doorstroommakelaars worden genoemd; financiering en uitvoering vragen nadere besluitvorming.	§ 5.4.6; § 5.5.5; § 2.6 (financiering)
Onderzoek mogelijkheden voor	Vooral voor het realiseren van woningen voor specifieke aandachtsgroepen kunnen	§ 3.5.8; § 5.5.4

verplaatsbare of tijdelijke woningen	verplaatsbare of tijdelijke woningen een oplossing zijn. De gemeenten en woningcorporaties zijn aan zet om per dorp of stad de inzet hiervan te bepalen.	
Bedenk hoe je starters gericht kunt bereiken	De genomen maatregelen die zorgen voor betaalbare woningen en meer doorstroming zorgen voor extra mogelijkheden voor starters. In de uitvoering van het programma zal het betrekken van jongeren/ starters nader uitgewerkt worden.	§5.1.2; §5.5.7
Subsidieer gericht en niet alleen de woningen (heb bijv. oog voor onrendabele top in de infrastructuur)	De nader uit te werken maatwerksubsidie kan gericht ingezet worden voor onrendabele top (zowel in de woning als infrastructuur) dit wordt nader uitgewerkt.	§ 2.6; § 3.5.3; § 3.5.11; § 4.5.6

3. Participatiestrategie

De provincie Fryslân heeft het participatieproces opgedeeld in twee fasen, tot en met de startnotitie en vanaf startnotitie tot ontwerpprogramma. Dit hebben we gedaan omdat in de startnotitie belangrijke keuzes voorgelegd zijn, waarbij inhoudelijke inspraak van samenwerkingspartijen noodzakelijk was.

3.1 Samenwerking met gemeenten

De belangrijkste partner voor de provincie in de woonopgaven zijn de 18 Friese gemeenten. De provincie Fryslân heeft vanuit de Wet versterking regie volkshuisvesting een controlerende taak richting de gemeenten. Daarnaast zetten we graag in op onze samenwerkende rol. Niet in de laatste plaats om de gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's zo goed mogelijk te laten aansluiten op het provinciale volkshuisvestingsprogramma.

Vandaar dat we bij aanvang van het proces totstandkoming van dit provinciaal volkshuisvestingsprogramma een werkgroep hebben ingericht, waarin we samen met de Friese gemeenten (14 van de 18) vorm hebben gegeven aan het proces en de inhoud van de volkshuisvestingsprogramma's. Aangezien het volkshuisvestingsprogramma een cyclisch en dynamisch programma is (onder de Omgevingswet), is de provincie voornemens de werkgroep ook na de vaststelling van het provinciaal volkshuisvestingsprogramma te continueren (wellicht in een andere frequentie).

3.2 Themasessies

Zoals aangegeven is de startnotitie gebruikt om belangrijke beleidskeuzes te maken, onder andere over de rol van de provincie in de volkshuisvestelijke opgaven. Voorafgaand aan de startnotitie hebben we daarom themasessies georganiseerd met onze belangrijke samenwerkingspartners voor de volkshuisvestelijke opgaven. Hierin heeft de provincie Fryslân nadrukkelijk opgehaald hoe deze partners kijken naar de provinciale rol, waar de meerwaarde van de provincie Fryslân zou kunnen zitten en wat vooral ook nagelaten zou moeten worden. De input die opgehaald is uit deze sessies hebben we zowel voor de startnotitie als de verdere uitwerking van ons programma gebruikt.

3.3 Informerende bijeenkomst Provinciale Staten en startnotitie

Een provinciaal Omgevingsprogramma wordt vastgesteld door het college van Gedeputeerde Staten (art. 3.4 Omgevingswet). Bij de vaststelling van de provinciale Omgevingsvisie hebben Gedeputeerde Staten van Fryslân aan Provinciale Staten toegezegd dat zij programma's waarin nieuw beleid of nieuw geld zit, in ieder geval Provinciale Staten actief betrekken alvorens GS het programma vaststellen. Gedeputeerde Staten heeft ervoor gekozen Provinciale Staten via een informerende bijeenkomst op de hoogte te brengen

van de uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek, de gewenste inhoud van het programma en de bijbehorende planning en inspraak. Vervolgens hebben we de beleidskeuzes voorgelegd in een startnotitie, zodat Provinciale Staten deze beleidsuitgangspunten konden vaststellen.

3.4 Bewonersparticipatie

Nadat de uitgangspunten voor het programma door Provinciale Staten waren vastgesteld in de vergadering van 27 mei 2026 zijn we gestart met de bewonersparticipatie. Aan de hand van de gemaakte keuzes hebben we inwoners uit de hele provincie gevraagd naar hun ervaringen op het gebied van doorstroming, woningwensen en knelpunten op de woningmarkt. Dit hebben we gedaan in interactieve sessies in Bolsward, Kollum en Heerenveen. Ook hebben we online participatie uitgevoerd via de website van Stim fan Fryslân, het participatieplatform van Provinciale Staten. De opgehaalde input is verwerkt in dit verslag en het programma.

3.5 Opstellen ontwerpprogramma

Voor het opstellen van het ontwerpprogramma hebben we een informele participatie opgezet met onze belangrijkste samenwerkingspartners. De (op basis van de themasessies, Startnotitie en geformuleerde rolneming door de Provincie Fryslân) opgestelde conceptteksten van het programma zijn gedeeld met de deelnemers voor opmerkingen of aanvullingen. Ook zijn aanvullende gesprekken gevoerd met gemeenten, woningcorporaties en partijen als Vereniging Circulair Fryslân en Generatie Fryslân 2035.

Het ontwerpprogramma ligt van 30 oktober t/m 10 december 2026 ter inzage. Deze periode vormt daarmee een officieel reactiemoment voor alle Friese inwoners, organisaties, bedrijven en overheden.

4. Participatiepartijen

4.1 Externe samenwerkingspartijen

1.	Inwoners	Voor inwoners is het provinciale volkshuisvestingsprogramma indirect van betekenis. De uitwerking vindt doorgaans niet plaats op een niveau dat het individuele belang van inwoners raakt.	Informereren
2a.	Belangen-organisaties	Inwoners zijn rond specifieke vraagstukken georganiseerd in belangenorganisaties, zoals rond landschap, leefbaarheid, etc. Voor hen is het provinciale uitwerkingsniveau zeker interessant. Zij zijn geen producent bij de uitvoering, maar wel kritisch klankbord.	Consulteren
2b.	Huurdersorganisaties	Huurders hebben hun belangenbehartiging georganiseerd via huurdersverenigingen. De huurdersverenigingen in Fryslân zijn sterk betrokken bij het lokale woonbeleid, prestatieafspraken en zetten zich ook in voor Fryslân-brede vraagstukken, waarmee er sprake is van een natuurlijk partnerschap met de provincie.	Consulteren
3.	Gemeenten	Gemeenten zijn de overheidslaag die het dichtst bij de uitvoering van het volkshuisvestingsprogramma staan. Zij werken mee aan initiatieven, geven hiervoor kaders aan en bepalen de ruimtelijke inrichting. Zij hebben daarom een groot belang bij de richtingen die de provincie vaststelt.	Consulteren +
4.	Woningcorporaties	Woningcorporaties hebben een belangrijke rol in de realisatie van een betaalbaar woonprogramma, zowel in de bestaande voorraad als bij nieuwbouw. Zij hebben een duurzame verbondenheid met hun werkgebied. Hun belang is groot, maar zij hebben ook een sleutel in handen om de woningbouw en aanpak van de bestaande voorraad verder te brengen.	Consulteren

5.	Bouwers en ontwikkelaars	Ook bouwers en ontwikkelaars hebben een belangrijke rol in de realisatie van het woningbouwprogramma. Zij kleuren mede de kwaliteit in van nieuwe ontwikkelingen in Fryslân (waaronder Bouwend Nederland afdeling noord).	Consulteren
6.	Zorgkantoor en zorg- en welzijns-organisaties	Volkshuisvestingbeleid gaat ook over huisvesting van mensen met een kwetsbare positie in de samenleving, of mensen die thuis zorg nodig hebben. Daaronder valt ook een groot deel van de groeiende groep ouderen. Afstemming van woon-, welzijns- en zorgaanbod in Fryslân is noodzakelijk om te komen tot een goede infrastructuur in steden, wijken en dorpen. Zorg is daarbij toeleverend.	Informereren
7.	Waterschap	Wetterskip Fryslân ziet toe op een goed waterbeheer in de provincie. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkeling moet rekening gehouden worden met water en bodem. De kennis van het Wetterskip is belangrijk voor toekomstbestendige ruimtelijke ontwikkelingen.	Consulteren
8.	Nutsbedrijven	Gebruik van nutsvoorzieningen is cruciaal om prettig te kunnen wonen, en sowieso om woningen te kunnen realiseren. De kennis, prioritering en investeringsagenda van nutsbedrijven is belangrijk voor haalbare ontwikkelingen.	Consulteren
9.	Buurprovincies	De woningmarkteffecten over de provinciegrenzen heen zijn aanwezig, maar klein. Het is belangrijk om de buurprovincies te informeren. Afstemming is beperkt nodig.	Informereren
10.	Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening	Afstemming met het Rijk is nodig om de landelijke regie op de woningnood te versterken, de woningbouwproductie te versnellen en de betaalbaarheid van de woningen te borgen.	Consulteren

4.2 Interne samenwerking

Het provinciaal volkshuisvestingsprogramma is een uitwerking van het beleid en de strategische keuzes uit de provinciale omgevingsvisie. Omgevingsprogramma's staan niet in een hiërarchische verhouding tot elkaar, maar hebben wel een sterke inhoudelijke samenhang. Wonen raakt immers aan veel verschillende onderwerpen binnen de fysieke leefomgeving.

Naast de samenwerking met onze externe samenwerkingspartners zijn er daarom gesprekken geweest met collega's van de provincie Fryslân van overige beleidsterreinen. Zo is er gesproken en afgestemd met collega's van:

- Stikstof;
- Energie;
- Mobiliteit;
- Klimaat;
- Erfgoed;
- Ruimtelijke ordening;
- Economie;
- Leefbaarheid;
- Water en bodem;
- Natuur;
- Landschap;

5. Overzicht participatiemomenten

Onderstaande tabel geeft een overzicht van alle participatiebijeenkomsten die zijn gehouden in het teken van de totstandkoming van het ontwerp provinciaal volkshuisvestingsprogramma Fryslân.

Datum	Onderwerp	Doelgroep
27-2-2025	Wergroep volkshuisvestingsprogramma	Gemeenteambtenaren
3-7-2025	Fryske Wentafel thema betaalbaarheid	Professionals woningmarkt
2-9-2025	Wergroep volkshuisvestingsprogramma	Gemeenteambtenaren
30-9-2025	Wergroep volkshuisvestingsprogramma	Gemeenteambtenaren
7-10-2025	Workshop woonbehoefteonderzoek	Gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties
13-11-2025	Fryske Wentafel thema ouderenhuysvesting	Professionals woningmarkt
18-11-2025	Themasessie bestaande voorraad	Professionals woningmarkt
20-11-2025	Themasessie duurzaamheid	Professionals woningmarkt
25-11-2025	Themasessie aandachtsgroepen	Professionals woningmarkt
27-11-2025	Themasessie betaalbaarheid	Professionals woningmarkt
16-12-2025	Wergroep volkshuisvestingsprogramma	Gemeenteambtenaren
14-1-2026	Informerende bijeenkomsten Fries Woonplan voor Provinciale Staten	Provinciale Staten
23-1-2026	Tienskip bijeenkomst Leeuwarden	Jongeren

30-1-2026	Informele reactie uitvraag startnotitie Fries Woonplan	Professionals woningmarkt
17-2-2026	Werkgroep volkshuisvestingsprogramma	Gemeenteambtenaren
24-2-2026	Werkgroep volkshuisvestingsprogramma	Gemeenteambtenaren
12-3-2026	Fryske Wentafel thema onrendabele top	Professionals woningmarkt
9-4-2026	Inhoudelijke sessie Waddeneilanden	Gemeenteambtenaren Waddeneilanden
14-4-2026	Werkgroep volkshuisvestingsprogramma	Gemeenteambtenaren
27-5-2026	Startnotitie Fries Woonplan in Provinciale Staten ter vaststelling	Provinciale Staten
2-6-2026	Werkgroep volkshuisvestingsprogramma	Gemeenteambtenaren
16-6 t/m 16-8-2026	Informele reactie uitvraag conceptteksten provinciaal volkshuisvestingsprogramma Fryslân	Professionals woningmarkt
18-6-2026	Fryske Wentafel thema toekomst bestendig bouwen	Professionals woningmarkt
3-8-2026	Start online participatie Stim fan Fryslân	Inwoners Fryslân
18-8-2026	Werkgroep volkshuisvestingsprogramma	Gemeenteambtenaren
18-8-2026	Bewonersbijeenkomst Bolsward	Inwoners Fryslân
24-8-2026	Bewonersbijeenkomst Kollum	Inwoners Fryslân
25-8-2026	Bewonersbijeenkomst Heerenveen	Inwoners Fryslân
8-10-2026	Werkgroep volkshuisvestingsprogramma	Gemeenteambtenaren

Naast deze opsomming van bijeenkomsten hebben er diverse gesprekken plaatsgevonden tussen provincie en individuele gemeenten, belanghebbenden (zoals Bouwe Foar Fryslân, Bouwend Nederland, BPD-ontwikkelfonds, Vereniging Circulair Fryslân, Generatie Fryslân 2035, Vereniging Friese Woningcorporaties, Elkien, etc.) en collega's van andere beleidsthema's (zie voor overzicht hoofdstuk 3.2 interne samenwerking).

6. Werkgroep volkshuisvestingsprogramma

Bij de opdrachtbeschrijving van het provinciaal volkshuisvestingsprogramma is de werkgroep volkshuisvestingsprogramma in het leven geroepen door de provincie. Een werkgroep waarin een afvaardiging van gemeenten (iedere Woondealregio minimaal één deelnemer) samenwerken met de provincie om het proces en inhoud van het provinciaal volkshuisvestingsprogramma vorm te geven. Dit doen we gezamenlijk omdat:

- Een gedragen provinciaal volkshuisvestingsprogramma is van belang voor een goede uitvoering. De belangrijkste partner in de woonopgave voor de provincie Fryslân zijn de 18 Friese gemeenten;
- De Wet versterking regie volkshuisvesting de provincie en gemeenten wettelijke verplichtingen geeft wat betreft inhoud, proces en verhouding tot elkaar. Afstemming van inhoud en proces is daarom wenselijk;
- Provinciale Staten ons via motie ID 4016 oproept om gezamenlijk met de Friese gemeenten een Fries Woonplan op te stellen (zijnde provinciaal volkshuisvestingsprogramma).

6.1 Samenvatting

De werkgroep ontwikkelt zich van een verkennend overleg naar een scherper gesprek over inhoud, sturing en uitvoering. Eerst ligt de nadruk op cijfers, definities, vormvereisten en de verhouding tussen provinciaal en gemeentelijk beleid. Daarna verschuift het gesprek naar betaalbaarheid, sociale huur, woningbouwregio's, plancapaciteit, bestaande voorraad, duurzaamheid, wonen en zorg en procesplanning.

De Friese woonopgave wordt gezien als een gezamenlijke opgave. Gemeenten werken in verschillende tempo's aan hun eigen volkshuisvestingsprogramma's, behoefteonderzoeken en omgevingsvisies. De provincie heeft tegelijk een bredere verantwoordelijkheid voor samenhang, regionale afstemming, monitoring en het verbinden van lokale keuzes met landelijke doelen. De centrale zoektocht is daarom: hoe geeft de provincie voldoende richting zonder de lokale beleidsruimte onnodig te beperken?

Betaalbaarheid is het meest terugkerende thema. De uitgangspunten van 30 procent sociale huur in de nieuwbouw en twee derde betaalbare woningbouw geven richting, maar roepen praktische vragen op. De omstandigheden verschillen tussen steden, dorpen, plattelandsgemeenten en Waddeneilanden. Ook is niet overal dezelfde corporatiecapaciteit beschikbaar. Betaalbaarheid is daardoor niet alleen financieel, maar ook bestuurlijk, ruimtelijk en sociaal van aard.

Ook de woningbouwregio's vragen aandacht. In de werkgroep ontstaat draagvlak voor één Friese woningbouwregio, mits subregionale verschillen zichtbaar blijven en bestaande overlegstructuren zorgvuldig worden verbonden. Eén regio kan helpen om richting Rijk en partners met een

eenduidig Fries verhaal te komen, maar vraagt blijvende aandacht voor verschillen tussen stedelijke gebieden, platteland en Waddeneilanden.

Proces en planning zijn kwetsbaar. Gemeenten vragen om tijdige stukken, voldoende reactietijd, heldere communicatie en praktische ondersteuning. Dat is belangrijk omdat gemeenten zelf ook lopende trajecten hebben en politieke besluitvorming tijd kost.

E.e.a hieronder grafisch weergegeven:



Rol van de provincie

Scherp, constructief en uitlegbaar: waar stuurt de provincie, waar ondersteunt zij?

pagina 2 / 4



Bron: werkgroepverslagen volkshuisvestingsprogramma 2-9-2025, 30-9-2025, 16-12-2025 en 14-4-2026.

Visuele oplegger - concept

Thema-dashboard

Betaalbaarheid is de kernvraag; de andere thema's bepalen of de opgave uitvoerbaar wordt.

pagina 3 / 4



Kern: niet alleen woningen bouwen, maar de juiste woningen, op de juiste plekken, betaalbaar, duurzaam en uitvoerbaar.

Bron: werkgroepverslagen volkshuisvestingsprogramma 2-9-2025, 30-9-2025, 16-12-2025 en 14-4-2026.

Visuele oplegger - concept

Risico's, kansen en vervolgstap

Van opgehaalde input naar keuzes die bestuurlijk en publiek uitlegbaar zijn.

pagina 4 / 4

5 risico's om scherp op te sturen

- 1 Sturing onduidelijk**
Maak expliciet wat verplicht, richtinggevend of ondersteunend is.
- 2 Norm vs praktijk**
Betaalbaarheid kan botsen met kleine kernen, corporatiecapaciteit en Waddencontext.
- 3 Cijferdiscussie**
Verschillende definities ondermijnen monitoring en bestuurlijke verantwoording.
- 4 Kwetsbare planning**
Verkiezingen, vakanties, lokale trajecten en capaciteit kunnen vertragen.
- 5 Voorraad onderbelicht**
Nieuwbouw mag verduurzaming en beter benutten van bestaande woningen niet verdringen.

Kansen en aanbevelingen

- Rol provincie**
Kies per thema: kaderstellen, stimuleren, ondersteunen of toetsen.
- Betaalbaarheid**
Maak een gedeelde, begrijpelijke taal voor sociale huur, middenhuur en betaalbare koop.
- 1 regio, lokale nuance**
Gebruik een Friese hoofdstructuur en borg subregionale verschillen zichtbaar.
- Definitieset**
Voeg een compacte lijst toe: landelijke basis plus Friese aanvullingen.
- Leerplatform**
Gebruik de werkgroep actief voor MER, DSO, woonzorg, participatie en monitoring.

Betekenis voor het vervolg

Het VHP wordt een instrument voor samenhang: duidelijk waar nodig, ondersteunend waar mogelijk en uitlegbaar voor bestuur, partners en inwoners.

Bron: werkgroepverslagen volkshuisvestingsprogramma 2-9-2025, 30-9-2025, 16-12-2025 en 14-4-2026.

Visuele oplegger - concept

6.2 Belangrijkste bespreekpunten

Betaalbaarheid en sociale huur

De discussie gaat over de vraag of voldoende woningen bereikbaar worden voor mensen met lage en middeninkomens. De besproken 30% sociale huur betreft de nieuwbouw en is niet hetzelfde als 30% van de hele woningvoorraad. Voor twee derde betaalbare nieuwbouw is een helder onderscheid nodig tussen sociale huur, middenhuur, sociale koop en andere betaalbare koop. Een grens van € 285.000 voor sociale koop is voorgesteld naast de genoemde grens van € 405.000 voor betaalbare bouw; hierover ligt in de verslagen geen definitief provinciaal besluit vast. In kleine kernen zijn corporaties soms terughoudend. Eén deelnemer wees op een nettoverlies van 500 sociale huurwoningen in vijf jaar; het verslag vermeldt niet op welk gebied dit cijfer betrekking heeft. De investeringsmogelijkheden van corporaties en de vraag naar onderlinge regionale solidariteit zijn daarbij belangrijk, maar nog niet uitgewerkt.

Woningbouwopgave en plancapaciteit

Een planvoorraad van minimaal 130% is besproken, met de planlijsten als referentie. Zo blijft ruimte voor vertraging of uitval van projecten. Dat is nog geen garantie dat woningen daadwerkelijk worden gebouwd. Ook betaalbaarheid, locatiekeuze, kwaliteit en haalbaarheid moeten worden afgewogen. De Woondeal geeft richting tot 2030; voor de periode daarna en voor de manier waarop de provincie locaties beoordeelt zijn verdere keuzes nodig.

Woningbouwregio's en samenwerking

De werkgroep heeft overeenstemming bereikt over Fryslân als één woningbouwregio. Dat betekent niet automatisch één overlegstructuur: in de werkgroep is gepleit voor behoud van bestaande woondealoverleggen en aandacht voor het stedelijke netwerk, het platteland en de Waddeneilanden. Ook de positie van woningcorporaties verdient aandacht. Voor de Waddeneilanden is de mogelijkheid van een aanvraag om uitzondering op betaalbaarheidseisen besproken; dat is geen algemene vrijstelling. Volgens het laatste verslag is voorzien dat Gedeputeerde Staten een voorgenomen besluit nemen. Provinciale Staten besluiten vervolgens over opname in de provinciale verordening.

Cijfers en definities

Gemeenten willen zicht op de bronnen, meetmomenten en aannames van het woonbehoefteonderzoek. Voor definities is de landelijke “Basisset 2.0 Landelijke monitoring voortgang woningbouw” als uitgangspunt afgesproken. Vragen over particuliere sociale huur, tijdelijke flexwoningen, woningsplitsing en particuliere woningtoevoegingen staan nog open. Zonder dezelfde telregels zijn lokale opgaven en resultaten niet goed te vergelijken.

Wonen, zorg en aandachtsgroepen

De werkgroep bespreekt passende huisvesting voor ouderen, mensen met een zorgvraag, woonwagenvolwoning en arbeidsmigranten. Regionale woonzorgvisies bieden een aanknopingspunt voor afspraken. Sommige opgaven en mogelijke locaties overstijgen gemeentegrenzen, maar de verdeling van taken is nog niet uitgewerkt. Ook het betrekken van zorgpartijen en dorpsbelangen is genoemd.

Bestaande voorraad en duurzaamheid

Niet alleen nieuwbouw, maar ook het verbeteren, verduurzamen en beter benutten van bestaande woningen telt. Herstructurering, woningsplitsing en doorstroming zijn genoemd als mogelijkheden. Daarnaast kwamen fabrieksmatige bouw en netbewust bouwen (rekening houden met de beschikbare ruimte op het elektriciteitsnet) aan bod. De provincie verkent ondersteuning, onder andere een revolverend fonds: een fonds waaruit terugbetaald geld opnieuw kan worden ingezet. Een financiële toezegging blijkt niet uit de verslagen.

Proces en planning

Gemeenten werken in verschillend tempo aan hun eigen programma's. Gemeenteraadsverkiezingen, de zomerperiode, mogelijke milieueffectrapportages (onderzoek naar milieugevolgen) en beperkte ambtelijke capaciteit beïnvloeden de planning. De themasessies worden gewaardeerd, maar gemeenten willen terugzien wat met hun bijdragen gebeurt. Tijdige conceptteksten, kennisdeling en vroegtijdige betrokkenheid van specialisten voor digitale publicatie van omgevingsdocumenten zijn als verbeterpunten genoemd.

6.3 Rode draad

De rode draad is dat provincie en gemeenten gezamenlijk zoeken naar een volkshuisvestingsprogramma dat richting geeft aan de Friese woonopgave, zonder lokale verschillen te negeren. Hierbij komen de volgende spanningen kijken:

- Provinciale sturing versus gemeentelijke beleidsruimte;
- Eenduidige kaders versus verschillen tussen steden, dorpen, platteland en Waddeneilanden;
- Ambitie op betaalbaarheid en productie versus praktische uitvoerbaarheid;
- Woningbouwproductie versus maatschappelijke kwaliteit, zoals leefbaarheid en duurzaamheid.

6.4 Risico's en aandachtspunten

- Onduidelijkheid over provinciale sturing. Als rollen niet scherp zijn, kan discussie ontstaan over bevoegdheden en verwachtingen.
- Betaalbaarheidsdoelen versus lokale uitvoerbaarheid. De normen zijn belangrijk, maar niet overal even makkelijk te realiseren.
- Definitiediscussies. Verschillende begrippen kunnen leiden tot verschillende conclusies over voortgang en resultaat.
- Kwetsbare planning. Gemeentelijke besluitvorming, verkiezingen, vakanties en beperkte capaciteit kunnen vertraging veroorzaken.
- Onderbelichting van de bestaande voorraad. Nieuwbouw is belangrijk, maar verduurzaming, aanpassing en beter benutten van bestaande woningen zijn minstens zo relevant.

7. Bewonersparticipatie Stim fan Fryslân



Wat we hebben opgehaald

Fryslân makket in nij wenplan · Fryslân maakt een nieuw woonplan

Drie Wooncafés en een online ronde. Honderdvierendertig deelnames, 44 ingeleverde doosjes met 101 beschreven kaarten en 86 open reacties. Wat we hebben gedaan, wat inwoners zeiden, en wat dat betekent voor het woonplan.

Rapportage aan Provincie Fryslân · augustus 2026
Dialogoostudio · Martijn Radstake & Eko Kooistra



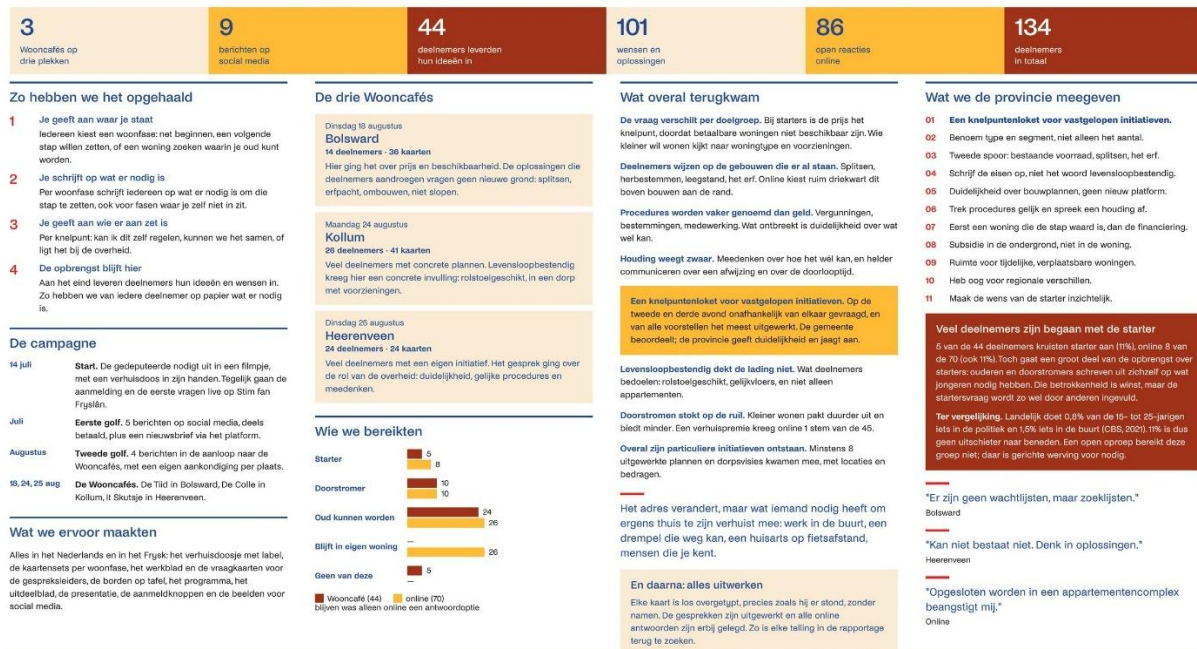
Wat we hebben opgehaald

Fryslân makket in nij wenplan

Fryslân maakt een nieuw woonplan

Bolsward, Kollum en Heerenveen, plus de vragenset op Stim fan Fryslân. Met 134 deelnemers zeggen we niets over heel Fryslân. Wel over de redenering achter een woonwens en over de plek waar het vastloopt.

Drie Wooncafés en een online ronde - augustus 2026



Fryslân maakt een nieuw woonplan - uitkomsten - cijfers naar de stand van 30 augustus 2026

Samenvatting en conclusie

De provincie schrijft een woonplan en wil dat niet alleen op cijfers en prognoses baseren. Wij hebben daarvoor een aanpak ontworpen, 3 Wooncafés opgezet en begeleid, een online ronde ingericht, en de volledige opbrengst uitgewerkt en geanalyseerd.

Woonbeleid is doorgaans geordend naar woningtype en aantallen, terwijl inwoners over hun eigen situatie spreken. De avonden zijn daarom opgebouwd rond woonfasen: beginnen op de woningmarkt, een volgende stap zetten, of een woning zoeken waarin je oud kunt worden. Deelnemers schreven per fase op wat zij nodig hebben, ook voor fasen waar zij zelf niet in zitten, en gaven daarbij aan of zij dat zelf kunnen regelen, samen met anderen, of dat het bij de overheid ligt.

Bron	Deelnemers	Opbrengst
Wooncafé Bolsward, 18 augustus	14	14 leverden hun ideeën in, 36 kaarten
Wooncafé Kollum, 24 augustus	26	19 leverden hun ideeën in, 41 kaarten
Wooncafé Heerenveen, 25 augustus	24	11 leverden hun ideeën in, 24 kaarten
Online, Stim fan Fryslân	70	86 open reacties
Totaal	134	101 kaarten en 86 reacties

Met 134 deelnames kunnen we niets zeggen over Fryslân als geheel. Wat de opbrengst wel oplevert is de redenering achter een woonwens, de plek waar het vastloopt, en het verschil tussen wat beleidstaal bedoelt en wat inwoners eronder verstaan. Waar hieronder een aantal over de avonden gaat, betreft dat de 44 deelnemers van wie we op schrift hebben wat zij vinden; online staat het aantal antwoorden per vraag erbij.

Wat overal terugkwam

Veel deelnemers zijn begaan met de starter, ook als ze het zelf niet zijn. 5 van de 44 deelnemers kruisten starter aan (11%), online 8 van de 70 (ook 11%). Toch gaat een groot deel van de opbrengst over starters: ouderen en doorstromers schreven uit zichzelf op wat jongeren nodig hebben. Die betrokkenheid is winst, maar de startersvraag wordt zo wel door anderen ingevuld. Ter vergelijking: landelijk doet 0,8% van de 15- tot 25-jarigen iets in de politiek en 1,5% iets in de buurt (CBS, 2021). 11% is in dat licht niet uitzonderlijk laag.

De vraag verschilt per doelgroep. Bij starters is de prijs het knelpunt, met als onderliggende oorzaak dat betaalbare woningen niet beschikbaar zijn. Wie kleiner wil wonen, kijkt vooral naar het woningtype en de voorzieningen in de buurt.

Online staat "geen passend aanbod" bovenaan (18 stemmen), prijs of hypotheek volgt (6 stemmen).

Deelnemers wijzen zelf op de gebouwen die er al staan. Splitsen, herbestemmen, leegstand ombouwen, een tweede woning op het erf. Online kiest ruim driekwart iets anders dan bouwen aan de rand, en leegstand is met 15 reacties het meest genoemde onderwerp. Dat vraagt wel regie op de betaalbaarheid: een omgebouwd pand verhuurt nu voor 1.500 euro per maand.

Procedures en doorlooptijd worden vaker genoemd dan geld. Vergunningen, bestemmingen en medewerking van de gemeente. Ambtenaren aan tafel wezen erop dat er vaak een andere oorzaak is dan onwil. Beide kanten wijzen op hetzelfde tekort: duidelijkheid.

Houding weegt zwaar. Deelnemers vragen om meedenken en om de vraag hoe het dan wel kan. Daarbij hoort ook een helder nee wanneer iets niet kan, met uitleg waarom.

Er is behoefte aan een loket waar vastgelopen initiatieven ingediend kunnen worden. Op de tweede en derde avond kwam onafhankelijk van elkaar hetzelfde voorstel. De gemeente beoordeelt de plannen en de provincie kan die niet overrulen; wat de provincie wel kan is duidelijkheid geven en het proces aanjagen.

De term levensloopbestendig dekt de lading niet. In Kollum schreven 9 deelnemers uit zichzelf het woord rolstoel op, en de zaal stelde vast dat nieuwbouw met dit label geen brede gangen en geen toilet in de doucheruimte heeft. Online voegen minstens 8 deelnemers toe dat het niet alleen een appartement moet zijn.

Doorstromen stukt op de ruil. Wie een afbetaald huis heeft, verhuist niet naar iets kleiner dat duurder is en minder biedt. Een verhuispremie kreeg online 1 stem van de 45.

Overal zijn particuliere initiatieven ontstaan. Op de 3 avonden kwamen minstens 8 uitgewerkte plannen en dorpsvisies mee, met locaties en bedragen erbij. De vraag is steeds: bij wie moeten wij zijn.

Wat we de provincie meegeven

Deze punten staan niet in volgorde van belang, met uitzondering van het eerste. Het knelpuntenloket kwam op de tweede en derde avond onafhankelijk van elkaar naar voren en is door deelnemers het meest concreet uitgewerkt.

01 Richt een knelpuntenloket in waar vastgelopen initiatieven ingediend kunnen worden. Waar het inwoners om gaat is duidelijkheid, en daar kan de provincie een rol in spelen. De gemeente blijft de plannen beoordelen en een nee blijft een nee. Het loket verzamelt waar initiatiefnemers, marktpartijen, gemeenten en corporaties vastlopen, zoekt met hen uit wat nog kan, en levert de provincie het beeld van wat structureel misgaat.

02 Benoem het type woning en het segment, niet alleen het aantal. Betaalbaarheid en passendheid zijn twee verschillende problemen: bij starters gaat het om betaalbare woningen die er ook zijn, bij wie kleiner wil wonen om woningtype en voorzieningen.

- 03 Zet naast nieuwbouw een tweede spoor voor de bestaande voorraad en het erf.** Splitsen, herbestemmen, een recreatiewoning omzetten, met regie op de betaalbaarheid. Zonder afspraken levert transformatie dure koopappartementen op.
- 04 Benoem de eisen die u bedoelt, in plaats van het woord levensloopbestendig.** Gelijkvloers, geschikt voor een rolstoel, een toegankelijke badkamer, winkel en huisarts bereikbaar, en niet alleen appartementen. Zonder die invulling wordt gebouwd wat de doelgroep juist afwijst.
- 05 Zorg voor duidelijkheid over bouwplannen en initiatieven, en bouw geen nieuw platform.** Deelnemers wijzen erop dat Funda hier al voor bestaat. Wat ontbreekt is inzicht in wat er in een gemeente gebeurt, een adres om een initiatief te melden, en contact met mensen die hetzelfde zoeken.
- 06 Trek de procedures tussen gemeenten gelijk, en spreek een houding af.** Dezelfde aanvraag hoort niet anders uit te pakken naargelang de ambtenaar of wethouder die iemand treft. Spreek daarnaast af welke houding past: meedenken over wat wel kan, en uitleg over de doorlooptijd.
- 07 Zorg eerst voor een woning die de stap de moeite waard maakt, daarna voor de financiering.** Een verhuispremie werkt niet (1 stem van de 45). Wel gevraagd worden overbruggingskrediet, meegroeierende hypotheekvormen en een blijverslening in elke gemeente. Dat gesprek met banken en corporaties kan de provincie organiseren zonder zelf te financieren.
- 08 Steek subsidie in de ondergrond, niet in de woning.** Subsidie op een woning verdwijnt in de prijs, een regeling voor riolering, wegen en inrichting niet. Zo stuurt u op realisatie zonder prijsopdrijving, en kunt u prijsverschillen toepassen, bijvoorbeeld goedkopere grond voor een starterswoning.
- 09 Geef ruimte aan tijdelijke en verplaatsbare woningen voor specifieke doelgroepen.** Kleine clusters in het eigen dorp waarmee ouderen kunnen doorstromen zonder te vertrekken, later inzetbaar als wisselwoning bij sloop en renovatie. Eén corporatie ziet daarin een leegstandsrisico; over meerdere dorpen heen is er een doorlopende vraag.
- 10 Heb oog voor regionale verschillen.** De accenten liepen per avond uiteen, van prijs en erfpacht tot toegankelijkheid en de rol van de overheid. Eén gemiddelde voor heel Fryslân doet daar geen recht aan.
- 11 Maak de wens van de starter inzichtelijk.** Een open oproep bereikt deze groep niet, ook online niet. Dat vraagt om gerichte werving of een andere manier van ophalen, bijvoorbeeld via school en werk.

Wooncafé Bolsward

Dinsdag 18 augustus 2026, de eerste avond. Een gemengd gezelschap van inwoners uit Bolsward en omliggende dorpen.

14 deelnemers, allemaal leverden zij hun ideeën en wensen in	36 kaarten	2 starters, 4 doorstromers, 6 die een woning zoeken waarin ze oud kunnen worden, 2 die zich in geen van die drie herkenden
--	----------------------	--

Prijs en beschikbaarheid stonden voorop. 9 van de 14 vroegen om meer woningen, vrijwel altijd met een segment erbij: sociale huur, een starterswoning, koop tot 3 ton, huur tot 500 euro. Voor starters noemde deze zaal twee knelpunten: de financiering, en het ontbreken van een betaalbaar alternatief.

Stijgende prijzen → te duur!

Deelnemers droegen zelf oplossingen aan in de bestaande voorraad.

Erfpacht werd hier door 5 van de 14 uit zichzelf genoemd; op de andere avonden en online kwam dat woord één keer voor. Verder: woningen splitsen (5), leegstaande kantoren en winkels ombouwen (3), en niet slopen wat nog bewoonbaar is (2). Daarbij de kanttekening van de deelnemers zelf dat ombouwen niet vanzelf betaalbaar oplevert: een omgebouwd pand in de regio verhuurt nu voor 1.500 euro per maand. Dat vraagt om regie op de betaalbaarheid.

Het hofje wordt breed genoemd, maar niemand kan een locatie aanwijzen.

Wel zijn de eisen duidelijk: niet in een buitenwijk maar juist nabij het centrum en de zorg, gemengd jong en oud, en met ruimte om te logeren of een gezamenlijke huiskamer.

Kleiner wonen betekent hier niet minder ruimte. Gevraagd worden gelijkvloers wonen en een slaapkamer beneden, maar steeds met een berging of hobbyruimte, en met winkels, zorg en burens op loopafstand.

De weg naar een woning is onduidelijk. Deelnemers weten niet waar ze voor in aanmerking komen en hoe ze het vervolgens moeten aanpakken.

Je moet weten waar je wel of niet voor in aanmerking komt en hoe je dit vervolgens organiseert. Er zijn geen wachtlijsten, maar zoeklijsten.

Bij verhuizen speelt meer dan geld alleen. Deelnemers noemden de onzekerheid van zo'n periode en wat je achterlaat. Daarnaast klonk een tegengeluid, door een deelnemer omcirkeld opgeschreven: wie het niet kan betalen met 20 uur werk per maand, moet meer gaan werken.

Het gaat om meer dan stenen, emotie telt ook zwaar mee.

Wat er meekwam. Een uitgewerkt plan uit Kimsverd voor ambachtelijke woningen: 10 jongeren met een laag inkomen en startende ondernemers, wonen gecombineerd met een werkplaats. Op diezelfde kaart staat de vraag die erbij hoort: wat is de visie van de gemeente en de provincie?

Wat we hieruit meenemen. De oplossingen die deze deelnemers aandragen kosten geen nieuwe grond, maar wel sturing op prijs en segment. En de vraag waar je met een plan naartoe moet, blijft onbeantwoord.

Wooncafé Kollum

Maandag 24 augustus 2026, de tweede avond. Veel deelnemers waren betrokken inwoners met concrete plannen voor particuliere initiatieven, deels al gerealiseerd en deels in opstart.

26 deelnemers, 19 van hen leverden hun ideeën en wensen in	41 kaarten	1 starter, 4 doorstromers, 13 die een woning zoeken waarin ze oud kunnen worden, 1 anders
--	----------------------	---

Levensloopbestendig betekent hier rolstoelgeschikt. 9 deelnemers schreven uit zichzelf het woord rolstoel op, zonder dat ernaar gevraagd werd. De eis gaat verder dan een breder kozijn: de woning moet op alle fronten rolstoelvriendelijk zijn. Daarbij de constatering dat nieuwbouw met het label levensloopbestendig nu geen brede gangen en geen toilet in de doucheruimte heeft. Er wordt dus gebouwd wat straks niet voldoet.

De woning is niet los te zien van het dorp. 10 deelnemers noemden voorzieningen: winkel, huisarts, openbaar vervoer, ontmoeting. Daarbij hoort de vraag of er ook buiten Dokkum gebouwd wordt, met de opdracht om de behoefte per dorp te onderzoeken.

Bouw niet primair in stad Dokkum! Maar verdeel ook diverse bouwplannen over de dorpen.

Doorstromen stukt op de ruil. Eén deelnemer verwoordde die afweging het scherpst. De bank kwam in dit gesprek niet voor, terwijl de vraag wel financieel is.

Ik woon nu voor een habbekraats in mijn woning. Als ik moet inruilen voor een veel duurdere woning die het comfort en de ruimte niet biedt die ik nu wel heb, waarom zou ik dan überhaupt verhuizen?

Regels en medewerking worden als belangrijkste rem genoemd. 9 deelnemers vroegen om eenvoudiger procedures, makkelijker splitsen en meer medewerking van de gemeente, sommige in kapitalen: "regels versoepelen!!!" en "de overheid moet ten dienste zijn voor de burgers!" De ambtenaren aan tafel gaven daar tegenwicht op: vaak wil de gemeente wel, maar is er een andere oorzaak. Splitsen en erfdelen kunnen, maar 24 identieke eenheden bouwen is goedkoper dan 24 verschillende wensen inwilligen.

Uit die tegenstelling kwam een voorstel. Een knelpuntentafel waar initiatiefnemer en gemeente samen inventariseren waar het vastloopt, met de begrenzing erbij: uitwijken naar een andere gemeente is geen optie, er is er maar één. Geen beroepsinstantie dus, en de gemeente blijft beoordelen. Wel een plek waar duidelijk wordt waar het spaak loopt, zodat de provincie daar iets mee kan.

Wat er meekwam. 4 deelnemers verwezen naar een afgeronde dorps- of regiovisie met locaties erin. Bij één daarvan, gemaakt met het dorp en aangeboden aan de wethouder, klonk de opmerking die het probleem samenvat: het verbaast mij dat de provincie er helemaal niets van weet.

Na afloop kwam er nog een voorstel binnen. Het gaat om een uitgewerkt plan voor verplaatsbare, levensloopbestendige huurwoningen: kleine clusters in het eigen dorp waarmee ouderen kunnen doorstromen zonder te vertrekken, later inzetbaar als wisselwoning bij sloop en renovatie, en verplaatsbaar naar een volgende locatie. De kern van het probleem staat er ook in: één corporatie ziet een leegstandsrisico, terwijl er over meerdere dorpen en projecten heen een doorlopende vraag is.

Wat we hieruit meenemen. Benoem bij levensloopbestendig de eisen, anders wordt er gebouwd wat deze groep juist afwijst. Doorstromen vraagt een woning die de stap de moeite waard maakt. En er moet ook buiten de grote kernen gebouwd worden.

Wooncafé Heerenveen

Dinsdag 25 augustus 2026, de derde avond. Veel deelnemers waren bezig met een eigen initiatief: stichtingen, een dorpenorganisatie, mensen die er al jaren mee bezig zijn.

24 deelnemers, 11 van hen leverden hun ideeën en wensen in	24 kaarten	2 starters, 2 doorstromers, 5 die een woning zoeken waarin ze oud kunnen worden, 2 anders
--	----------------------	---

Het gesprek ging vooral over de rol van de overheid. 7 van de 11 schreven over houding, medewerking en procedures in plaats van over een woning. Ook de twee starters begonnen daar: een gemeente en provincie die meewerken, meedenken en iets durven proberen.

Kan niet bestaat niet. Denk in oplossingen.

Deelnemers weten niet waar ze moeten zijn. Gevraagd wordt om één ingang, om te kunnen zien wat er in de gemeente gebouwd wordt en welke initiatieven er lopen, en om in contact te komen met mensen die hetzelfde zoeken. Uitdrukkelijk niet gevraagd: een nieuw platform, want daar bestaat Funda al voor. Een deelnemer schreef op waar het volgens hem op stukloopt.

Gemeente nee = provincie nee. Geen doorverwijzing.

Zo werkt het ook, en dat werd op deze avond van provinciezijde bevestigd: de provincie kan een gemeente niet overrulen. Wat de provincie wel kan is het proces aanjagen en duidelijk maken wat er dan nog mogelijk is.

Er valt een groep tussen de definities. Dertigers met werk, te veel inkomen voor sociale huur en te weinig vermogen om te kopen, en in beleidstermen geen starter meer. "Laatbloeiërs is nog geen categorie." De enige indeling die iedereen herkent, is de prijs.

Of het lukt, hangt af van wie je treft. Deelnemers zeggen dat het uitmaakt welke ambtenaar en welke wethouder je tegenkomt. Dat is geen klacht over één gemeente maar een verschil tussen gemeenten, en daar kan de provincie iets aan doen. Wat volgens deelnemers het meeste helpt, is een ambtenaar die enthousiast meedenkt.

Het aanbod moet mee kunnen bewegen met een leven. Hier zijn de meegroeiwoning en de meegroei hypotheek uitgewerkt, net als het boeren erf, kleinere kavels en het omzetten van een recreatiewoning naar wonen. Met de eis erbij dat een woning die levensloopbestendig heet niet te klein mag uitvallen.

In gelul kun je niet wonen!

Wat er meekwam. Twee stichtingen, een pilot op boerenerven en een maquette voor de wethouder. Het initiatief in Terwispel levert eind 2027 op: de stichting kocht de kavels zelf, er geldt 5 jaar woonplicht en winstdeling bij snelle verkoop. Doordat de stichting de grond in eigen hand heeft, kan zij prijsverschillen toepassen tussen woningtypen. Genoemde blokkades hebben een naam: het Didam-arrest, en een gemeente die niet in gesprek wil over recreatiewoningen.

Deelnemers zagen zelf wie er ontbrak. Halverwege de avond merkte iemand op dat het gezelschap gemengd is, maar dat de jongste groep er niet bij zit, terwijl wat nu gebouwd wordt er over 15 jaar ook nog staat.

Wat we hieruit meenemen. De plannen zijn er en het geld is niet het eerste probleem. Deze deelnemers vragen om duidelijkheid, om gelijke procedures tussen gemeenten, en om een ambtenaar die meedenkt in plaats van alleen toetst.

De online ronde

Op Stim fan Fryslân worden in meerdere rondes vragen gesteld. Deze analyse gaat over de set die tijdens de Wooncafés openstond: 5 meerkeuzevragen met een open toelichtingsveld en 1 volledig open vraag. 70 mensen beantwoordden de eerste vraag, 45 de laatste, en er kwamen 86 open reacties binnen. Zo kan meedoen wie niet op een avond kon of wilde komen.

Er is een vierde groep, en die is even groot als de derde. Naast de drie fasen konden mensen online ook aangeven dat ze blijven waar ze wonen. 26 van de 70 kozen dat, evenveel als er kozen voor een woning om oud in te worden. Op de vraag wat hen tegenhoudt antwoordden 47 mensen; 13 van hen zeggen dat niets hen tegenhoudt. Dat is geen afhaakoptie maar een woonwens, met beleid erachter: langer thuis wonen, aanpassen, zorg dichtbij.

De bestaande voorraad wint het van uitbreiding. Nieuwe woonvormen zoals hofjes 17 stemmen, leegstaande panden in de kern 14, splitsen of verbouwen 4, tegenover nieuwbouw aan de rand 7. Leegstand is met 15 reacties het meest genoemde onderwerp in de open antwoorden. Met de waarschuwing erbij: laat leegstaande gebouwen niet zonder afspraken door ontwikkelaars verbouwen, want dan worden het dure koopappartementen.

Passend weegt zwaarder dan goedkoop, behalve voor wie begint. Bij de vraag wat tegenhoudt staat "geen passend aanbod" bovenaan (18 stemmen), gevolgd door prijs of hypotheek (6 stemmen). Wat het meest zou helpen zijn kleinere woningen in het eigen dorp (16 stemmen). Voor starters ligt dat anders: daar is de prijs wel het knelpunt, en de oorzaak is dat betaalbare woningen ontbreken. Eén reactie vat het samen: geen huizen in onze doelgroep.

Een verhuispremie werkt niet. 1 stem van de 45.

Kleiner wonen betekent niet automatisch een appartement. Minstens 8 deelnemers schrijven dat er zelf bij, en wijzen erop dat een appartement in kleine kernen vaak helemaal geen optie is.

Opgesloten worden in een appartementencomplex beangstigt mij.

Twee onderwerpen komen alleen online voor. Groen en klimaat, in 10 reacties, en de vraag wie er van buiten komt: een stop op kopers uit de Randstad die er twee weken per jaar zijn. Klein in aantal, maar op de avonden werd het niet uitgesproken.

Verantwoording

Deze rapportage vat samen. Alles wat eronder ligt is bewaard en op te vragen, zodat elke telling en elk citaat te controleren is.

Onderliggende stukken. Voor Bolsward, Kollum en Heerenveen is er per avond een analyse en een transcriptie waarin elke ingeleverde kaart afzonderlijk is uitgeschreven, per deelnemer en met de gekozen woonfase erbij. Van de online ronde is er een analyse met per vraag de volledige uitslag en alle open reacties. Van de gesprekken op de avonden zijn woordelijke uitwerkingen met tijdstempels beschikbaar. Het voorstel voor verplaatsbare woningen dat na Kollum werd ingestuurd, gaat als losse bijlage mee.

Cijfers. Waar een aantal staat, is dat geteld: het aantal deelnemers dat het opschreef, of het aantal stemmen op een antwoordoptie. Niet iedereen leverde zijn kaarten in, dus die aantallen zijn geen aandeel van de zaal. Wat niet hard te maken was, staat er niet in. Citaten zijn licht opgeschoond.

Hoe de avonden vielen. Om een oordeel over de avond is niet gevraagd; dat zat niet in het programma. Wat er wel over gezegd is: een deelnemer die eerder weg moest zei tegen zijn tafel dat hij het leuk en leerzaam vond om naar de verhalen van anderen te luisteren. In Bolsward leverde iedereen zijn kaarten in, in Kollum en Heerenveen een deel: 44 van de 64 aanwezigen. De gedeputeerde sloot Heerenveen af met de toezegging dat hij de behoefte om vaker in gesprek te gaan meeneemt richting de 18 gemeenten. Eén kritische noot kwam van een gemeenteambtenaar: in dit soort gesprekken worden de dingen die wel goed gaan wat platgeslagen.

Anonimiteit. Deelnemers zijn niet bij naam genoemd, ook niet met voornaam of gebruikersnaam. Waar iemand herkenbaar zou worden door een combinatie van gegevens, is de omschrijving algemener gemaakt. Bestuurders en ambtenaren zijn als zodanig aangeduid, zonder naam.

Peildatum. De cijfers van de online ronde zijn een stand van 30 augustus 2026.

Rapportage Dialoogstudio, augustus 2026. Opzet, begeleiding, uitwerking en analyse door Martijn Radstake en Eko Kooistra, in opdracht van Provincie Fryslân. 3 Wooncafés in Bolsward, Kollum en Heerenveen en de vragenset op Stim fan Fryslân: 134 deelnames, 101 kaarten, 86 open reacties. Vragen: martijn@buroradstake.nl.

8. Themasessies provinciaal volkshuisvestingsprogramma Fryslân

In november en december 2025 vonden diverse themasessies plaats in het kader van de totstandkoming van het Fries Woonplan, het provinciaal volkshuisvestingsprogramma. Gemeenten, woningcorporaties, huurdersorganisaties, Doarpswurk, bouwers, ontwikkelaars, makelaars en provincie gingen met elkaar in gesprek over de diverse opgaven in de volkshuisvesting.

Aan de hand van de onderwerpen uit het volkshuisvestingsprogramma zijn voor de volgende thema's bijeenkomsten georganiseerd: betaalbaarheid, duurzaamheid, bestaande voorraad en starters & aandachtsgroepen.

Via voorbeelden en ambities op de genoemde thema's zijn de deelnemers het gesprek met elkaar aangegaan. Welke opgave zien we de komende jaren en hoe gaan we dit met elkaar invullen? Hierbij kijkend naar de mogelijke verschillen in stedelijk en landelijk gebied.

Sessie bestaande voorraad (dinsdag 18 november 2025)

Aan de hand van inspirerende voorbeelden uit Gelderland, gepresenteerd door Noor van der Have, zijn we in gesprek gegaan over de diverse mogelijkheden om de bestaande voorraad beter te benutten. Denk hierbij aan het belang van doorstroming op de woningmarkt, herstructurering van bebouwd gebied en het beter benutten door woningsplitsing, -delen of oplossingen als optoppen.

Klik [hier](#) voor de presentatie van Noor van der Have (provincie Gelderland).

Sessie duurzaamheid (donderdag 20 november 2025)

We organiseerden vijf deelonderwerpen die raakvlakken hebben met de opgave in de volkshuisvesting, namelijk energie, natuurinclusiviteit & biodiversiteit, water & klimaatadaptatie, circulair materiaalgebruik en de gezonde leefomgeving. Aan de hand van de ambities per deelonderwerp zijn we het gesprek aangegaan. De centrale vragen daarbij waren: welke ambities hebben prioriteit binnen de volkshuisvestingsopgave? Waar kunnen we elkaar versterken op deze ambities en welke rol heeft de provincie hierin? Dat gebiedsontwikkeling meer is dan stenen stapelen, is na deze sessie wel duidelijk.

Klik [hier](#) voor de presentatie van Merlijn Hoenekamp (Donker Design) over natuurinclusiviteit en biodiversiteit.

Klik [hier](#) voor de presentatie van Rianne Stelwagen (Structural Collective) over de gezonde leefomgeving.

Klik [hier](#) voor de presentatie van Erwin Alders (Vereniging Circulair Fryslân) over circulair materiaalgebruik.

Klik [hier](#) voor de presentatie van Tineke Pijnacker (Waterambassadeur Friese gemeenten) over water en klimaatadaptatie.

Sessie starters & overige aandachtsgroepen (dinsdag 25 november 2025)

Bram Klouwen nam ons mee in de opgaven voor diverse aandachtsgroepen uit het woonbehoefteonderzoek. In deelgroepen zijn we het gesprek aangegaan over de positie van starters op de huur- en koopmarkt, de positie van arbeidsmigranten en de verschillende woonvormen die geschikt zijn voor het huisvesten van aandachtsgroepen. Afsluitend concludeerden we dat er voor starters, arbeidsmigranten en statushouders een nadrukkelijke rol ligt voor de provincie, en dat gemeenten een leidende rol hebben voor de meeste aandachtsgroepen in Fryslân.

Klik [hier](#) voor de presentatie van Bram Klouwen (Companen).

Sessie betaalbaarheid (donderdag 27 november 2025)

Pier Reitsma en Mark Harmsen presenteerden deze middag het dashboard dat BPD ontwikkeld heeft. Dit dashboard geeft inzicht in de lokale verschillen in betaalbare vierkant meters binnen de bestaande bouw. Eens te meer werd hierbij duidelijk dat de positie van de starter in de nieuwbouw uitdagend is en dat lokale verschillen onmiskenbaar zijn. Het tweede deel van de middag stond in het teken van het gesprek over de betaalbaarheidseisen uit de Wet versterking regie volkshuisvesting, die een regierol voor de provincie vragen. Hoe gaan we deze opgave van 30% sociale huur en 2/3e betaalbaar in de bruto nieuwbouw realiseren?

Sessie Waddeneilanden (donderdag 11 december 2025)

Tijdens deze georganiseerde sessie voor de Waddeneilanden kwamen alle thema's voorbij, met de vraag hoe we de opgave op de eilanden kunnen realiseren. Belangrijk hierbij is de bewustwording van de

bijzondere positie van de eilanden, denk bijvoorbeeld aan het feit dat grote steden niet voorkomen en alle eilanden eigenlijk één groot natuurgebied zijn. Merlijn Hoenekamp van Donker Design benadrukte deze opgave voor natuurinclusiviteit en biodiversiteit. Zijn presentatie is hierboven te vinden onder het kopje duurzaamheid.

Terugkoppeling themasessie ouderenhuisvesting

Belangrijkste punten plenaire sessie:	
Presentatie Bram Klouwen (Companen) over de opgave ouderenhuisvesting vanuit het woonbehoefteonderzoek: De vraag van senioren verschuift. Nieuwe generaties hebben andere wensen. Ze zijn vaak welvarender en hebben meer financiële ruimte om woningen te kopen. Dit vraagt dan ook andere woonproducten dan we nu kennen. Het is in belangrijke mate een kwalitatieve vraag waarvoor het huidige aanbod niet voldoet. Bij senioren zit er wel een kans voor doorstroming. Daarmee komen woningen vrij voor andere doelgroepen die het moeilijk hebben op de woningmarkt. Vanuit Platform31 zijn diverse inspirerende voorbeelden voor wonen met zorg getoond. Hieruit kunnen we voorzichtig concluderen dat niet onmogelijk is om geschikte ouderenhuisvesting te realiseren en dat er wellicht een rol licht voor de provincie om de opgave aan te jagen door deze voorbeelden te laten zien en elkaar hiervan te laten leren.	
Welke punten uit de plenaire sessie nemen we mee in het vhp?	
Opgave voor ouderenhuisvesting in kaart brengen tot 2035.	
Welke punten uit de deelsessies nemen we mee in het vhp?	
<i>Deelsessie 1 (ronde 1)</i>	1. Middelen (financieel en capaciteit) voor de realisatie van ouderenhuisvesting in kleine kernen en Waddeneilanden. 2. De provincie heeft een rol in de communicatie. Welke mogelijkheden en opties zijn er om de opgave te realiseren? 3. Geef ruimte in de definitie (of telling) van geclusterde woningen in landelijk gebied. In een dorp met een centrale voorziening als ontmoetingsruimte zou iedere toegevoegde nultreden woning automatisch een geclusterde woning zijn. Het afstandscriterium is voor deze buurten niet passend, omdat afstanden tussen woningen sowieso groter zijn. 4. Het afsprakenkader ouderenhuisvesting t/m 2035 opnemen in het vhp (dat is ongeveer de opgave t/m 2030 x2). Daarbij gaat het niet zo zeer om de 'harde' aantallen, maar vooral om de richting. Die richting gaat over woonvormen en over gewenste ondersteuning. 5. Het bestaande aanbod is onvoldoende in beeld. Ook daarom zijn de getallen in het afsprakenkader richtinggevend.
<i>Deelsessie 1 (ronde 2)</i>	1. Financiering van ontmoetingsruimten, zowel de realisatie als de exploitatie. Ook in de bestaande voorraad. 2. Informeren en kennisdeling 3. Meer aandacht voor de kwalitatieve opgave (wat is die?) dan op de kwantitatieve opgave. Wat is er mogelijk qua woningdelen/erfdelen etc.? De bestaande regels laten het beter benutten van de bestaande voorraad niet altijd toe. 4. Eén zorgorganisatie koppelen aan een woongebouw, zodat er slimmer en efficiënter gewerkt kan worden.
<i>Deelsessie 2 (ronde 1)</i>	Zorggeschikt wonen voor senioren 1. Vereenvoudiging van regelgeving rond nultreden/geclusterd en zorggeschikt wonen

	2. Deel voorbeelden met elkaar. Zelf het wiel uitvinden is soms leuk, maar nog beter om te kijken hoe anderen het doen en daar de best passende dingen uithalen. 3. zorg voor samenhang tussen locaties, voorzieningen en mobiliteit 4. Kijk wat er mogelijk is bij bestaande locaties
<i>Deelsessie 2 (ronde 2)</i>	1. Echte zorggeschikte woningen zijn vaak een knelpunt voor de businesscase 2. Samenwerking nodig tussen partijen. Bv gemeente, woco's en bouwpartijen. 3. Andere punten vergelijkbaar met sessie 1
Welke andere bijzonderheden zijn nog van belang voor het vhp?	
- Gemeenten zien minder nut en noodzaak van het nu ondertekenen van een afsprakenkader en willen liever de aantallen opnemen in het volkshuisvestingsprogramma. - Enkele gemeenten geven aan liever vanuit de opgave te programmeren en niet de 30% sociale huur en 2/3 ^e betaalbaar als uitgangspunt.	

Terugkoppeling themasessie bestaande voorraad

Belangrijkste punten plenaire sessie:	
Steeds meer eenpersoonshuishoudens die we niet allemaal in de nieuwbouw kwijt kunnen. Sociale meerwaarde voor bestaande voorzieningen, tegengaan van eenzaamheid en het realiseren van doorstroming in de wijk. We zetten in daar waar we energie krijgen van de gemeenten (vraag gestuurd).	
Welke punten uit de plenaire sessie nemen we mee in het vhp?	
Financieringsopties voor doorstroming, woningdelen/ splitsen (realisatiesubsidie) en herstructurering Regie op kennisdeling, beschikbaar stellen van middelen en inzet. Urgentievolgorde: 1. doorstroming, 2 herstructurering, 3 beter benutten en 4 optoppen.	
Welke punten uit de deelsessies nemen we mee in het vhp?	
<i>Deelsessie 1 (ronde 1) Beter benutten</i>	1. Kennisdelen, aanjagen van initiatieven en verbinden. Door website, sessies, praktijkvoorbeelden, etc. Denk bijvoorbeeld ook aan het provinciaal promoten van een parapluvergunning voor gemeente voor het woningdelen (Leeuwarden als voorbeeld). 2. Lobby richting rijk. Duidelijke regels die het makkelijker mogelijk maken om woningen te splitsen. Denk aan kostendelersnorm etc. 3. Financiering met subsidies voor splitsing en onrendabele toppen bij aanplakken etc. Denk aan huurderiving voor woningcorporaties/ gemeenten bij pilot woningdelen Smallerland. 4. Behoefteteonderzoek naar de diverse vormen van woningdelen en splitsen in de provincie. 5. Wens voor een pakket aan voorwaarden (juridisch, vergunningen, etc.) die provinciaal in te zetten is. Sluit aan op wens van kennisdeling.
<i>Deelsessie 1 (ronde 2) Beter benutten (aanvullend)</i>	1. We zien een rol voor de provincie in het opschalen van de diverse vormen van beter benutten. 2. Benut het sociaal voordeel van woningdelen en splitsen. In kleine kernen kan dit net het verschil maken. 3. Zorg voor bewustwording bij particuliere eigenaren wat betreft de mogelijkheden van woningdelen en splitsen.

<i>Deelsessie 2 (ronde 1) Doorstroming</i>	1. Betekenis doorstromen; wonen op een gewenste en passende locatie, hulp bij nodig, financiële kwestie, niet alleen ouderen 2. Waardoor stopt de doorstroming; 1. Gebrek aan bewustwording over levensloopbestendig wonen, 2. Financiën (nieuwe woning te duur, inkomen past niet bij nieuwe situatie) 3. Gebrek aan begeleiding/ondersteuning ouderen, 3. Wat werkt; 1. Levensloopgeschikte woningbouw 2. Seniorenconsulent 3. Betrekken van doelgroepen zo vroeg mogelijk in proces (bij nieuwbouw) 4. Samenwerking sociaal en fysiek domein 4. Rol van partijen; 1. Provincie brede thema's oppakken (zoals 30% sociaal, urgenties) 2. Provincie moet corporaties betrekken 2. Provincie pakt lobbyrol richting het Rijk
<i>Deelsessie 2 (ronde 2) Doorstroming</i>	1. Betekenis doorstromen; woning passend bij levensfase, kansen creëren > met data meer inzichtelijk krijgen, verwachtingen van mensen over hun woonsituatie 2. Waardoor stopt de doorstroming; 1. Communicatie/voorlichting en verwachtingsmanagement over wonen en zorg 2. Voorlichting regelgeving 3. Te veel juridische regels/betutteling 3. Wat werkt; 1. Wijkgericht werken, weten wat wensen zijn en verbinden 2. Verhuiscoach 3. Kennisdelen tussen betrokken partijen (overheid, zorg) 4. Succeservaringen van 'doorstromers' delen 4. Rol van partijen; 1. De provincie als linking pin tussen gemeenten, Rijk, corporaties > informatie ophalen en terugleggen 2. Provincie kan inzicht in verhuisbewegingen en andere kennis en informatie (data) delen (website) 3. Doelen, acties en middelen beschikbaar stellen (voorbeeld Gelderland)
<i>Deelsessie 3 (ronde 1 en 2) Herstructurering</i>	1. De grootste kansen voor herstructurering worden gezien rondom winkelstraten, boerderijen en sportvelden. Grote uitdagingen liggen er in jaren '50-'60 wijken, hier kan herstructurering de leefbaarheid vergroten. 2. Natura 2000 en voldoende parkeerplaatsen worden als belemmeringen gezien. Daarnaast worden ook netcongestie en het particulier bezit genoemd die herstructurering ingewikkeld maken. Belangrijk is dat er het erfgoed in oude kernen bewaard blijft en dat niet elke groenstrook gebruikt wordt. 3. Rol provincie: Samenwerking aan de voorkant is belangrijk. Maak ruimte voor maatwerk. Wees faciliterend met bijvoorbeeld goede uitgangspunten in de POVI en de omgevingsverordening. Kijk naar energieplanologie en industrieterreinen. Kijk naar de mogelijkheden voor extra financiering.
Welke andere bijzonderheden zijn nog van belang voor het vhp?	
- Hoe kunnen we over bewoning van arbeidsmigranten tegengaan? - Mogelijkheden van het plaatsen van levensloopbestendige woningen op bestaande kavels naast bestaande woningen in landelijk gebied. - Zoek nou eens goed uit welke gevolgen de diverse situaties hebben op de kostendelersnorm. Hier is veel discussie over. - Herbestemmen van vakantiewoningen naar permanent. - Mogelijkheden van plaatsen Tiny house op bestaand erf.	

Terugkoppeling themasessie duurzaamheid

Belangrijkste punten plenaire sessie over de rol van de provincie

De presentaties bij het plenaire gedeelte werden verzorgd door organisaties die veel kennis en kunde hebben, er daarnaast actief werken op het thema verduurzaming. Deze kennis ligt buiten de overheidsorganisaties(?).

Water & klimaatadaptatie

Locatiekeuze richtinggevend

Centraal organiseren van subsidieregelingen

Regiehouder op kennis

Stimuleer het vergroenen van tuinen en het opvangen van regenwater.

Investeer in gescheiden watersystemen

Houd rekening met zonstand en raampartijen, bomen planten voor schaduw, wadi's etc.

Stakeholders analyse; veel invloed en belang > wetterskip, gemeenten, VCF. Veel invloed, minder belang > projectontwikkelaars. Weinig invloed, veel belang > bewoners. Provincie wordt niet genoemd.

Circulair materiaalgebruik

Faciliteren opslag materialen

Stimuleren lokaal hernieuwbare grondstoffen

Minder ipv meer tegenwerkingen opwerpen

Ruimte geven aan oplossingen van de markt

Fungeren als informatieplatform

Stakeholders analyse: Veel belang en invloed > voornamelijke gemeenten, ook provincie kan hier rol in pakken. Wel belang maar minder invloed > VCF. Wisselend beeld over woco's, veel invloed & weinig belang, of ergens in het midden.

Biodiversiteit & natuurinclusiviteit

Ontwikkel samen met gemeenten een toetsingskader landschap bij woningbouwontwikkeling

Creëer een welstand voor groen en blauw

Stimulering door subsidies voor groen en blauw

Regie op realisatie wat in de planvorming zit

Stakeholders analyse; veel invloed en belang > hoofdzakelijk gemeenten, provincie mindere mate genoemd. Wel belang, minder invloed wordt genoemd de woco.

Gezonde leefomgeving

Visie op waar ontmoeting/ voorzieningen moeten zijn

Behoeftte gestuurd subsidiëren

Versterk de positie van de Mienskip

Investeren in regio's die onder nul staan om een gelijk speelveld te creëren

Investeer in OV en fietspaden, houdt voorzieningen bereikbaar

Investeer in bossen en parken (langdurig groen)

Stakeholders analyse; Veel invloed en belang > gemeente, provincie, woco

Energie

Normeren van netbewust bouwen

Visie/ regie op warmtenetten

Netbeheerder stimuleren om zijn/haar rol te pakken

Collectieve systemen waar het kan, individueel waar het moet

Kom met provinciaal batterijbeleid

De provincie kan de energie, kennis en kunde van de partijen die aanwezig waren bij deze sessie benutten en ondersteunen in de uitdagingen op het thema verduurzaming. Er was echt sprake van een kennisdeling, een rol die de provincie zich kan toe-eigenen.

Welke punten uit de deelsessies nemen we mee in het vhp?

Deelsessie energie

1. Inzetten op verminderen van het energieverbruik, aangezien we steeds meer energie gaan verbruiken (voor wonen, mobiliteit, werken, etc.)

	2. We delen energie met elkaar (Energiewet) 3. We wekken energie duurzaam op (Inzetten op collectieve warmtesystemen waar kan)
<i>Deelsessie circulair materiaalgebruik</i>	1. We gebruiken zo min mogelijk primaire stoffen (compact bouwen is duurzaam bouwen – uitdagingen geld en regelgeving) 2. We bouwen met hergebruikte en hernieuwbare producten en kiezen gezonde materialen (uitdaging Wet Kwaliteits Borging - garantie op maat) 3. We maken gebouwen die makkelijk uit elkaar kunnen
<i>Deelsessie water & klimaatadaptatie</i>	1. We houden regenwater vast waar het valt. 2. We houden bij locatiekeuze voor woningbouw rekening met water en bodemsysteem 3. We gebruiken water zuinig 4. We gaan slim om met hitte (denk aan stand van de woning, groene omgeving creëren, etc.)
<i>Deelsessie natuur inclusief en biodiversiteit</i>	1. Groen en blauw is onderdeel van de visie op gebiedsontwikkeling 2. We beginnen elk plan met natuur (dus we bouwen natuurinclusief en dat gaat verder dan een voorziening voor de zwaluw) 3. We planten meer bomen en struiken in dorpen en steden 4. Met onze bouwplannen vergroten we natuurwaarden
<i>Deelsessie gezonde leefomgeving</i>	1. Wij zorgen voor bereikbaar groen van hoge kwaliteit 2. We houden basisvoorzieningen dichtbij 3. We gebruiken gezonde materialen 4. We creëren ontmoetingsplekken
Welke andere bijzonderheden zijn nog van belang voor het vhp?	
- Hoe gaan we de verduurzaming van de particuliere voorraad organiseren daar waar geen collectieve warmtesystemen mogelijk zijn? - Veel belemmeringen worden gezien op het gebied van financiën en wet- en regelgeving en gedragsverandering - Wie pakt regie? - Wees ambitieus in je doelen - Geef het goede voorbeeld als provincie zijnde in wat je zelf doet ten opzichte van wat je van een ander verlangt - Hemelwaterverordening? Buurtwateraccu? - Benut zoveel mogelijk omgevingsenergie (water en bodem) - Focus op welzijn i.p.v. welvaart - Beperk de warmtevraag van onze woningen, bouw passief - Pak regie, wordt de eindbaas. - Wie is belangrijker, stedenbouwkundige of landschapsontwerper? Of kunnen deze samen hand in hand ontwerpen? - Heb aandacht voor de vergroening van de bestaande voorraad - Gebruik de buitenruimte in de regio voor het creëren of opnieuw gebruiken van ontmoetingsplekken. Gebruik hiervoor de input van de Mienskip. - Benut de ruimte in de bestaande voorraad om dichtbij voorzieningen en ontmoetingsplekken nieuwe woningen te realiseren.	

Terugkoppeling themasessie starters en overige aandachtsgroepen 25 november

Belangrijkste punten plenaire sessie:
--

Volgens het voorstel Besluit kwaliteit leefomgeving moet de provincie ten aanzien van aandachtsgroepen het volgende opnemen: inzicht in de actuele en verwachte woonbehoefte in elke woningbouwregio (waaronder van ouderen en aandachtsgroepen), en zicht op de wijze waarop de woningbouwopgave en aanpak bestaande voorraad voorzien in de woonbehoefte van ouderen en aandachtsgroepen.

Starters zijn in strikte zin geen aandachtsgroep, maar verdienen in het volkshuisvestingsprogramma nadrukkelijk aandacht. Het grootste deel van de starters zoekt een huurwoning. Aanbod voor starters is er vooral in de steden en in het noorden van Friesland.

Naast huisvesting voor starters zou 15% tot 20% van de vrijkomende sociale huurwoningen naar een urgent woningzoekende gaan, en nog eens een kleine 10% naar statushouders.

De opgave van andere aandachtsgroepen is kleiner. Met uitzondering van arbeidsmigranten. Vanuit die groep is er behoefte aan 5.000 plekken voor short- en midstay. Hoe groot het bestaande aanbod is, is niet in beeld.

Welke punten uit de plenaire sessie nemen we mee in het vhp?

Starters, aandachtsgroepen en statushouders zijn groepen waar we een rol voor de provincie voorzien en dus terug moeten komen in het vhp.

Welke punten uit de deelsessies nemen we mee in het vhp?

Deelsessie 1 Arbeidsmigranten

1. 1. De huisvestingsopgave voor arbeidsmigranten is niet goed in beeld. Het laatste provincie-dekkende onderzoek stamt uit 2021. Een beter zicht op de huisvestingsopgave is nodig om de urgentie ook scherp in beeld te hebben.
2. De arbeidsmarkt is bovenlokaal, zo niet provinciaal. Omdat de huisvesting arbeidsmigranten een thema is dat graag wordt doorgeschoven naar een ander. Waterbedeften liggen op de loer, als de een het goed organiseert en de ander niet. Daarom is provinciale regie gewenst om de huisvestingsopgave goed te regelen.
3. Op verschillende plekken in Friesland zullen (grootschalige) short- en midstay-voorzieningen gerealiseerd moeten worden. Daarbij is afstemming met omliggende regio's (Noordoostpolder, Kop van Noord-Holland) cruciaal.
4. Naast realisatie is ook kennisuitwisseling over huisvestingsvraagstukken voor arbeidsmigranten nodig, zoals verhuurvergunning en huisvestingsvormen.

Deelsessie 1 Starters

1. Gebruik de kracht van de Mienskip om de vraag en bijbehorend product in de regio te bepalen.
2. Zet in op regelingen als sloopfonds voor nieuwbouw, startersleningen, fonds voor herbestemming, subsidie voor woningsplitsing etc.
3. Zet in op doorstroming van senioren zodat vrijkomende woningen beschikbaar komen voor starters.
4. Maak nieuwe woonvormen als splitsen, delen, wonen op erf (al dan niet tijdelijk) ombouwen in buitengebied en flexwonen aantrekkelijker voor de starter

<i>Deelsessie 2 Aandachtsgroepen en huisvesting</i>	1. Kijk niet naar alle aandachtsgroepen apart, maar kijk juist naar welke woonmilieu's nodig zijn. 2. Gebruik de urgentieverordening als start om ook met andere aandachtsgroepen aan de slag te gaan. 3. Pak als provincie de faciliterende rol, verzamel best practices als een soort toolbox en zet in op communicatie. 4. Voor uitstromers is alleen wonen een grote stap, kijk ook naar tussenvormen met gezamenlijk wonen.
Welke andere bijzonderheden zijn nog van belang voor het vhp?	
<i>Studenten</i> – voornamelijk lokaal met regie van gemeenten op volkshuisvestingsopgaven. In het kader van het ontwikkelperspectief zou provinciale afstemming nodig zijn. <i>Statushouders</i> – regie lokaal (lobby naar Den Haag wel gezamenlijk). Het stimuleren van alternatieve woonvormen zou wel door provincie opgepakt mogen worden. <i>Starters</i> – regie op toewijzing en inschrijftijd. Ontwikkeling woningen aan de markt/ dorp over laten. Het mogelijk maken van woonvormen en het ontwikkelen van woningen kan de provincie wel regie op pakken. Denk bijvoorbeeld lokaal door opkoopbescherming etc. om starters een kans te geven. Ga aan de slag om perspectief te ontwikkelen. <i>Arbeidsmigranten</i> – Provinciale rol regie op inzicht en mogelijkheden van alternatieve woonvormen en het toezicht houden (mogelijk samen met gemeenten). Economie/ werkgevers zijn essentieel om te betrekken. <i>Aandachtsgroepen</i> – Leg de nadruk op het creëren van woonmilieus waar iedereen kan wonen en focus je niet te veel op de aandachtsgroep an sich. Ze hebben immers allemaal dezelfde kenmerken, op zoek naar betaalbare woningen die snel beschikbaar zijn en voldoen aan randvoorwaarden (zachte landing in de wijk, tussenstap, etc.) Algemene regisserende rol is weggelegd voor <i>gemeenten</i> bij aandachtsgroepen. Provincie heeft meer een faciliterende rol in dit thema. Mogelijke uitzondering wordt genoemd bij woonwagens, hier zou de provincie een meer controlerende rol kunnen pakken voor het inzichtelijk maken van de opgaven door de gemeenten. Provincie heeft een monitoringsrol bij aandachtsgroepen/ woonmilieus Samenwerkingsrol in de vertaling van landelijk beleid naar regionaal. Tot slot een definiërende rol (zie fair share) voor regionale uniformiteit.	

Terugkoppeling themasessie betaalbaarheid 27 november

Belangrijkste punten plenaire sessie:
Lokaal grote verschillen tussen wat starters aan m2 kunnen betalen in Fryslân in de bestaande bouw. In de nieuwbouw is dit verschil en het gat tussen wat betaalbaar is voor starters nog groter. Daarnaast is er voor de starters ook een beschikbaarheidsprobleem, dat mogelijk opgelost kan worden door de starter te laten landen in de bestaande voorraad.
Welke punten uit de plenaire sessie nemen we mee in het vhp?
Maak een keuze per doelgroep (naar inkomen?) waar je ze wilt laten landen. Voor welke doelgroepen gaan we nieuwbouwen en is dat ook betaalbaar en voor welke doelgroepen zien we de oplossing in de bestaande voorraad?

Welke punten uit de deelsessies nemen we mee in het vhp?	
<i>Deelsessie 1 Ronde 1 betaalbaar bouwen</i>	1. Aanvullende grens betaalbare koop definiëren (€285.000,- ?). Ontwikkelaars staan hier niet om te springen, maar gemeenten hebben wel behoefte aan eenduidigheid (geen percentage hierop plakken, maar richting geven) omdat de betaalbaarheidsgrens van € 420.000 wel heel hoog is. Die tussengrens zou dus niet een harde grens moeten zijn, maar meer een adviesgrens om te voorkomen dat er verschillende tussengrenzen ontstaan. Dit draagt bij aan een gelijk speelveld. 2. Meer eenduidigheid in planvorming en procedures dragen bij aan realisatie van betaalbare woningen, hierdoor heeft de markt zicht op wat van hen gevraagd wordt. Maar ook moet er ruimte zijn voor gesprek op lokaal niveau, passend bij de behoefte van een dorp. 3. Betaalbaar bouwen wordt makkelijker als je in een project de ontwikkelaar de ruimte geeft te compenseren bij duurdere woningen (totaalpakket uitschrijven). 4. Anti speculatiebeding of vereveningsfonds zorgen ervoor dat betaalbare koopwoningen ook betaalbaar blijven in de toekomst.
<i>Deelsessie 1 Ronde 2 betaalbaar bouwen</i>	1. Niet te strak sturen en wel zorgen dat zaken meegenomen worden. Geen aanvullende eisen stellen boven op de betaalbaarheid. Daag/ nodig uit in plaats van extra eisen. 2. Wees niet te huiverig met nieuwe producten, zoals industrieel bouwen en alternatieve woonconcepten. 3. Samenwerking van markt en overheid bij planontwikkeling helpt bij het realiseren van betaalbare woningen en begrip over en weer. 4. Kies waar je de koopstarters laat landen, in de bestaande voorraad of in de nieuwbouw?
<i>Deelsessie 2 30% sociale huur. Ronde 1</i>	1. Zet de woningcorporaties volwaardig aan tafel bij woningbouwafspraken in de regio. 2. Provincie zou corporaties meer bestedingsruimte en ontwikkelruimte kunnen geven om de opgave te realiseren. 3. 30% sociale huur is eigenlijk niet te opgave, kijk naar de totale voorraad aan sociale huurwoningen en maak daar beleid op aan de hand van de lokale behoefte. 4. Draag als provincie bij in de onrendabele top voor het realiseren van sociale huur- en koopwoningen
<i>Deelsessie 2 30% sociale huur. Ronde 2</i>	1. Breng als provincie in kaart waarom het niet lukt 30% te plannen/realiseren (locaties, geld of behoefte) en geef hier een antwoord op als provincie voor de regio. 2. Verdichtingsopgave kan een kans zijn om extra sociaal te realiseren. 3. Roep de gemeenten op om de bijdragen uit de realisatiestimulans aan te wenden voor het realiseren van 30% sociale huur. 4. Breng het solidariteitsvraagstuk van corporaties naar een provinciaal niveau.
Welke andere bijzonderheden zijn nog van belang voor het vhp?	
Advies aan provincie: bushaltes niet weghalen in de dorpen, bereikbaarheid per dorp is heel belangrijk Marktpartijen uitdagen/ uitnodigen werkt veel beter dan normeringen opleggen	

Gemeenten kijken niet allemaal hetzelfde naar een extra betaalbaarheidsgrens voor starters (instapgrens).
Netbewust bouwen gaat volgens bouwers ten koste van de prijs
Eigen grond van ontwikkelaars benutten voor realisatie toekomstbestendige producten.
Gemeenten zijn over het algemeen goed bereid om 30% sociaal te programmeren, toewerken naar 30% over de totale voorraad is nog een brug te ver voor de meesten.
De woningcorporaties kijken verschillend naar hun maatschappelijke opgave waardoor lokaal verschil in realisatie 30% sociaal ontstaat (denk aan toevoeging t.o.v. herstructurering).
Als je marktpartijen laat meedoen in het realiseren van 30% sociale huur, realiseer je dan dat ze niet dezelfde uitgangspunten hebben als corporaties (ze staan bijvoorbeeld niet onder toezicht). Ontwikkende bouwers kunnen wel een oplossing zijn.
Kan de provincie risicobeheersing voorzien voor woningcorporaties bij investering in voor de toekomst?
30% sociaal voor ophogen woondeal niet te doen, omdat corporaties hun begrotingen al vast hebben staan voor 2030.
De regio om 30% sociaal te realiseren is de provincie, niet de aparte woondealregio's.
Ga op termijn samen met gemeenten en corporaties kijken naar locaties voor 30% sociale huur.

9. Jongerenparticipatie Tienskip

9.1 Inleiding

In het kader van participatie voor de totstandkoming van het provinciaal volkshuisvestingsprogramma gaat de provincie op verschillende manieren de stem van de inwoners en betrokken organisaties betrekken.

Eén van de belangrijke doelgroepen die een plek in de woonopgave hebben zijn de jongeren en starters. Om de toekomstige starter en jongeren mee te laten denken over ons programma zijn we op vrijdag 23 januari 2026 naar de Tienskip in Leeuwarden geweest.

Het doel van de Tienskipdag is jongeren democratie in de praktijk laten ervaren. Tijdens deze Tienskipdag zijn een tweetal groepen jongeren aan de slag gegaan met een probleem in het kader van het thema wonen. De vraag die hierbij centraal stond was: hoe zorgen we voor voldoende betaalbare woningen voor jongeren en starters?

Daarnaast hebben we de alle deelnemende jongeren enkele vragen gesteld in enquête vorm. De jongeren die deelnamen aan de Tienskipdag zitten in VWO 4 van het Comenius Mariënborg uit Leeuwarden. Er deden 140 leerlingen mee.

9.2 Enquête

Voor het plenaire deel van de bijeenkomst is in samenwerking met de organisatie van Tienskip een aantal vragen bedacht voor de studenten. Hieronder de zijn de vragen weergegeven, inclusief reactie en samenvatting.

Vraag 1

Op welke leeftijd zou je, in het ideale geval, een eerste huis (koop of huur) willen betrekken? Plak een sticker op de onderstaande lijn.

Leeftijd

18	25	30	35	40	45
	50				

De meeste leerlingen gaven aan tussen de 22 en 25 jaar te willen zijn als ze hun eerste huis betrekken.

Vraag 2

Plak een sticker bij de situatie die het beste bij jou past:

Ik woon bij mijn ouders en ben (nog) <u>niet</u> op zoek naar een eigen woning of studentenkamer	Ik woon bij mijn ouders en ik ben <u>wel</u> op zoek naar een eigen woning of studentenkamer	Ik heb al een eigen woning of studentenkamer en ben <u>niet</u> op zoek naar een volgende woning	Ik heb al een eigen woning of studentenkamer en ben <u>wel</u> op zoek naar een volgende woning
50	2	-	1

Wil je graag in Friesland (blijven) wonen?

Ja	Weet ik nog niet	Nee
19	16	15

Vraag 3

Zou je liever een huis huren of kopen? Kies één van de twee en noteer daaronder waarom je voor die optie kiest.

Een huis huren	Een huis kopen
5	50

Vraag 4

Wat is voor jou belangrijk wanneer je een eigen woning zoekt? Je mag twee dingen kiezen: plak een sticker bij jouw keuzes.

Prijs van de woning	In het dorp/de stad waar ik ben opgegroeid (of mijn sociale contacten heb)	In de buurt van mijn toekomstige werk	Hoe duurzaam (energiezuinig) de woning is	Voorzieningen in de grotere steden	Rust van het plattelandsl even	De grootte van de woning	Andere (noteer hieronder)
35	2	10	9	6	4	31	

Vraag 5

Wat maakt het moeilijk om een eigen woning te vinden? Schrijf alle zaken op die je kunt bedenken!

Woningtekort I I I I I I I

Prijzen I I I I I I I I I

Overbiedingen II

Belastingen

Te strenge woningbouwregels

Sociale verschillen (financiële positie)

Hypotheek krijgen is lastig als je te weinig spaargeld hebt

Wachtlijsten II

Te weinig bejaardenhuizen

9.3 Samenvatting

Wat het meeste opvalt is dat jongeren zich druk lijken te maken om de hoge huizenprijzen in combinatie met een tekort aan woningen. Desondanks leeft onder de jeugd het sentiment dat men graag een woning koopt, ook als men start. Betaalbare woningen voor starters (specifiek) zou een goede oplossing kunnen zijn. Zaken als energiezuinigheid van de woning of voorzieningen in de buurt worden als minder urgent opgegeven, wat mogelijkheden biedt voor bijvoorbeeld tijdelijke woningen die betaalbaar zijn of kluswoningen waar men tijd en aandacht aan moet schenken.

Tijdens de groepsopdracht viel op dat de meeste leerlingen in het gesprek over (on)mogelijkheden een realistisch beeld krijgen van de woningmarkt. Men beseft dat direct de perfecte woning niet haalbaar is en lijkt bereid tot een tussenoplossing. Hierbij valt het op dat de kwaliteit van de woning ondergeschikt is aan de prijs en beschikbaarheid.

Beide groepen komen uiteindelijk tot de oplossing om meer tijdelijke woningen te realiseren (al dan niet in leegstaande (kantoor)panden). De ruimte benutten in de bestaande stad om dichtbij voorzieningen te kunnen wonen spreekt erg aan.