provinsje fryslân
provincie fryslân

Ontwerp Provinciaal Volkshuisvestingsprogramma Fryslân

Gedeputeerde Staten van Fryslân:

Gelet op de artikelen 3.8, vierde lid, en 16.27 van de Omgevingswet, en artikel 10.8 van het Omgevingsbesluit,

Overwegende dat:
- Gedeputeerde Staten van Fryslân werken aan een provinciaal volkshuisvestingsprogramma Fryslân waarin de provinciale visie, ambities, doelstellingen en maatregelen op het gebied van wonen en volkshuisvesting voor de komende jaren worden vastgelegd;
- Het provinciaal volkshuisvestingsprogramma Fryslân richting geeft aan de provinciale inzet op het gebied van woningbouw, beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen, huisvesting van aandachtsgroepen, toekomstbestendige woningvoorraad en een evenwichtige ontwikkeling van de Friese woningmarkt;
- Het van belang is om hierover in Fryslân tot een samenhangende en gezamenlijke aanpak te komen, waarbij wordt aangesloten bij de opgaven en mogelijkheden van gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen en andere betrokken partijen;
- Vroegtijdige publieksparticipatie rond de totstandkoming van het ontwerp provinciaal volkshuisvestingsprogramma Fryslân heeft plaatsgevonden en daartoe een participatierapportage is opgesteld;
- Het ontwerp provinciaal volkshuisvestingsprogramma Fryslân is opgesteld met inachtneming van de geldende wet- en regelgeving en het provinciale beleid uit de provinciale omgevingsvisie;

Besluiten:

Artikel I

Het ontwerp provinciaal volkshuisvestingsprogramma Fryslân vast te stellen overeenkomstig 'bijlage A' bij dit besluit en dit ontwerp gedurende een periode van zes weken ter inzage te leggen waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gesteld een zienswijze in te dienen (uniforme openbare voorbereidingsprocedure).

Artikel II

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het Provinciaal Blad waarin zij wordt geplaatst.

Artikel III

Dit besluit wordt aangehaald als: Ontwerp Provinciaal Volkshuisvestingsprogramma Fryslân.

Leeuwarden, 27 oktober 2026

Drs. A.A.M. Brok, voorzitter
Drs. Ing. J.J. Algra, secretaris

Bijlage A

Provinciaal Volkshuisvestingsprogramma Fryslân

Deel I Provinciaal volkshuisvestingsprogramma Fryslân

1 Inleiding

1.1 Aanleiding, doel en wettelijk kader

Fryslân is een provincie waar mensen prettig wonen en leven. De kwaliteit van de leefomgeving, de sterke gemeenschappen en de diversiteit aan steden, kernen, (plattelands)dorpen en landschappen maken Fryslân tot een aantrekkelijke plek om te wonen en te werken. Om deze kwaliteit ook voor toekomstige generaties te behouden, is het belangrijk dat iedereen de kans heeft om een passende en betaalbare woning te vinden.

De woningmarkt in Fryslân staat namelijk onder druk. Voor veel woningzoekenden is het steeds lastiger om die passende woning te vinden. Starters hebben moeite om een eerste woning te bemachtigen, ouderen kunnen onvoldoende doorstromen naar een geschikte woning in hun eigen omgeving en de wachtlijsten voor sociale huurwoningen blijven oplopen. Het woningtekort in Fryslân bedraagt inmiddels ruim 3.500 woningen.

De volkshuisvestelijke opgave gaat daarbij niet alleen over het realiseren van voldoende nieuwe woningen. Het grootste deel van de woningen waarin de Friese bevolking de komende decennia woont, staat er al. De kwaliteit en toekomstbestendigheid van de bestaande woningvoorraad is daarom een belangrijk onderdeel van de volkshuisvestelijke opgave. Dit vraagt onder meer aandacht voor verduurzaming en aanpassing van woningen aan veranderende woonbehoeften, herstructurering van verouderde woningen en wijken en transformatie van leegstaand vastgoed. Tegelijkertijd vraagt zowel de bestaande voorraad als nieuwbouw om aandacht voor klimaatadaptatie en een gezonde, veilige en aantrekkelijke leefomgeving.

Met de inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting op 1 juli 2026 heeft de provincie een nieuwe regierol gekregen binnen de volkshuisvesting. Deze regierol krijgt onder andere vorm in dit provinciaal volkshuisvestingsprogramma. Hierin beschrijven we de provinciale opgaven, ambities en keuzes en geven we aan, hoe we hier samen met gemeenten, woningcorporaties, huurdersorganisaties en andere partners uitvoering aan kunnen geven. Daarbij beschrijven we de woningbouwopgave, stellen we doelen voor voldoende, betaalbare, passende en toekomstbestendige woningen en geven we aan welke rol en instrumenten de provincie daarbij inzet. Het programma wijst geen woningbouwlocaties aan.

Naast de nieuwe regierol zijn er verschillende redenen om het provinciale woonbeleid te vernieuwen:

- De wettelijk voorgeschreven onderdelen van het provinciaal volkshuisvestingsprogramma (zoals beschreven in hoofdstuk 2.3.2) zijn niet in voldoende mate beschreven in het huidige beleid. Nieuw beleid is daarom nodig om te voldoen aan de Wet versterking regie volkshuisvesting;
- Ook vragen nieuwe ruimtelijke uitgangspunten in de Provinciale Omgevingsvisie ‘In werkenber Fryslân, klear foar de takomst’, vastgesteld 30 september 2026 (hierna: omgevingsvisie), om een nieuw en passend programma;
- Tot slot liep de uitvoeringsagenda Wonen van de provincie Fryslân van 2021 tot en met 2023 en bevatte verouderd beleid. In de afgelopen jaren zien we een aantal ontwikkelingen op het gebied van wonen en demografie die vragen om nieuw beleid, zoals tekorten op de woningmarkt, huishoudensverdunning, dubbele vergrijzing en verwachte bevolkingskrimp die uitblijft en pas na 2050 tot uiting lijkt te komen.

Volgens de afgesproken werkwijze (tussen Provinciale Staten en Gedeputeerde Staten) voor het vaststellen van omgevingsprogramma’s met nieuw beleid heeft Gedeputeerde Staten een startnotitie aan Provinciale Staten voorgelegd. In deze door Provinciale Staten op 27 mei 2026 vastgestelde Startnotitie zijn beleidsuitgangspunten opgenomen die in dit programma verder zijn uitgewerkt. Tot slot wordt dit programma, inclusief zienswijzen en reactienota, door Gedeputeerde Staten aan Provinciale Staten voorgelegd voor wensen en bedenkingen.

1.2 Positionering ten opzichte van de omgevingsvisie

Een omgevingsprogramma is een nieuw kerninstrument onder de Omgevingswet. Waar de provinciale omgevingsvisie het strategisch kader voor de lange termijn vormt, is een omgevingsprogramma een tactisch document. De omgevingsvisie beschrijft integraal de samenhang tussen thema’s zoals wonen,

mobiliteit, energie, natuur en economie op de lange termijn en bevat ambities, doelen en beleidsrichting voor de fysieke leefomgeving. Een omgevingsprogramma concretiseert deze doelen en bevat maatregelen en acties om ze te realiseren. Een omgevingsprogramma kan thematisch zijn, zoals dit volkshuisvestingsprogramma, maar ook gebiedsgericht.

Provinciale omgevingsvisie Fryslân

In de provinciale omgevingsvisie Fryslân, *In werkenber Fryslân, klear foar de takomst*, zijn vier bewegingen uitgewerkt. Deze vier bewegingen zijn ook direct de hoofddoelen van deze omgevingsvisie. Samen geven deze bewegingen invulling aan de verschillende opgaven in de provincie Fryslân.

1. Naar een schone, gezonde, inclusieve en veilige leefomgeving met identiteit

2. Naar een sterke landbouw en natuur in een klimaatbestendig Fryslân

3. Naar vitale steden en dorpen in een verbonden Fryslân

4. Naar een fossielvrije en circulaire samenleving

Het provinciaal volkshuisvestingsprogramma valt onder beweging drie van de provinciale omgevingsvisie. De ambities en doelen uit het programma dragen bij aan het realiseren van vitale steden en dorpen in de provincie. Dit programma geeft vanuit het thema volkshuisvesting uitvoering aan de provinciale belangen uit de omgevingsvisie. De relatie met de omgevingsvisie wordt in de hoofdstukken 3 tot en met 6 per thema verder uitgewerkt.

Relatie met andere omgevingsprogramma's

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, zoals bereikbaarheid, economie, energie, klimaat, natuur en leefbaarheid.

De verschillende programma's kunnen elkaar versterken, maar kunnen ook leiden tot verschillende of soms tegenstrijdige belangen. Alle programma's moeten passen binnen de strategische keuzes en uitgangspunten van de provinciale omgevingsvisie. Wanneer belangen tussen programma's of beleidsdoelen met elkaar conflicteren, is een integrale afweging nodig. De inhoudelijke belangen van verschillende thema's zijn geborgd door een participatieronde en doorlopende afstemming, zowel intern als extern. Bij de vaststelling van dit programma wordt in de participatierapportage beschreven welke partijen zijn betrokken, op welke wijze zij zijn betrokken en wat met de resultaten van de participatie is gedaan.

Een integrale afweging van de woningbouwopgave en andere ruimtelijke opgaven en belangen vraagt om vroegtijdige afstemming tussen provincie, gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen en andere betrokken partijen. Door deze afstemming al bij de verkenning en planvorming van woningbouwlocaties te organiseren, kunnen belangen op het gebied van natuur, landschap, ruimtelijke kwaliteit en erfgoed, evenals kaders uit de Omgevingsverordening, vanaf het begin worden meegenomen. Vanuit de provincie werken we hierin samen, zodat we naar onze partners met één provinciaal verhaal spreken en provinciale belangen en ambities in samenhang uitdragen.

De inhoudelijke belangen van verschillende thema's zijn geborgd door een participatieronde en doorlopende afstemming, zowel intern als extern. Bij vaststelling van het programma wordt in de participatierapportage beschreven welke partijen zijn betrokken, op welke wijze zij zijn betrokken en wat met de resultaten van de participatie is gedaan.

Looptijd en actualisatie

Het provinciaal volkshuisvestingsprogramma Fryslân is een omgevingsprogramma zoals bedoeld onder de Omgevingswet en heeft daarmee een cyclisch karakter. Het programma sluit zoveel mogelijk aan bij de Woondealafspraken voor de periode 2027 tot en met 2036. De maatregelen die in dit programma worden uitgewerkt hebben een uitvoeringsperiode van vier jaar, zodat waar nodig bijgestuurd kan worden richting 2036. Redenen voor mogelijke actualisatie van dit programma zijn: nieuwe Woondealafspraken, actualisatie van de omgevingsvisie Fryslân, nieuw Rijksbeleid of een nieuw Fries coalitieakkoord na Provinciale Statenverkiezingen. De eerstvolgende actualisatie van het provinciaal volkshuisvestingsprogramma is voorzien voor 2030, wanneer de Woondeal wordt geactualiseerd en de effecten van de maatregelen uit dit programma worden geëvalueerd.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de beleidsmatige kaders, onderzoeken en analyses. Op basis hiervan wordt een samenvattende conclusie getrokken, waarin de belangrijkste opgaven voor de volkshuisvesting worden benoemd en wordt toegelicht welke rol de provincie bij deze opgaven heeft. De hoofdstukken 3 tot en met 6 vormen de inhoudelijke kern van het programma. De onderwerpen die daarin worden beschreven zijn: voldoende woningen, betaalbare woningen, passende woningen en toekomstbestendig bouwen en wonen. Deze hoofdstukken zijn op dezelfde manier opgebouwd en beginnen met de opgave, ambities uit de omgevingsvisie (en andere kaders), doelen voor provinciaal beleid, provinciale rol en instructies. De hoofdstukken eindigen met een overzicht van maatregelen.Hoofdstuk 7 gaat in op monitoring, evaluatie en toezicht. De ondersteunende stukken bij dit programma zijn het woningbehoefteonderzoek Fryslân 2026, de realisatiecijfers van het CBS, de huidige Woondealafspraken, de rapportage randvoorwaarden, de participatierapportage en de startnotitie Fries Woonplan. Deze worden gelijktijdig ter inzage gelegd en zijn beschikbaar via www.fryslan.frl/fries-woonplan.

2 Kaders

2.1 Beleidsmatige kaders

In deze paragraaf wordt een overzicht gegeven van landelijk en provinciaal beleid maar ook van bestaande landelijke en provinciale wet- en regelgeving die van invloed is op het provinciaal volkshuisvestingsprogramma.

Omgevingsvisie Fryslân

Het provinciaal volkshuisvestingsprogramma is een uitwerking van de provinciale omgevingsvisie. Het thema wonen komt aan bod in hoofdstuk 3.3 (‘Naar vitale steden en dorpen in een verbonden Fryslân’) van de Visie. Daarnaast is het thema uitgewerkt in bewegingskaart 3 in het Kaartenboek en in hoofdstuk 3 (‘Naar sterke steden en dorpen in een leefbaar, vitaal en verbonden Fryslân’) van de Thematische Verdieping.

De provincie zet via de provinciale omgevingsvisie in op voldoende, betaalbare en passende woningen voor de inwoners van Fryslân. Voor de periode tot 2050 wordt uitgegaan van een autonome woningbehoefte van 33.000 tot 37.500 woningen. Naast het voorzien in deze autonome woningbehoefte heeft de provincie ook een aanvullende ambitie. Zowel bij het voorzien in de autonome woningbehoefte als bij het realiseren van deze ambitie gaat het niet alleen om het aantal woningen dan wel voordeuren, maar ook om de juiste woningtypen voor verschillende doelgroepen.

De woningbouwopgave verschilt per gebied in Fryslân. De provincie zet daarom in op een samenhangend netwerk van steden, regiosteden, regiokernen en dorpen, met elk een eigen rol op de woningmarkt. Het Fries Stedelijk Netwerk (hierna: FSN), bestaande uit Leeuwarden, Drachten, Heerenveen en Sneek, speelt een belangrijke rol in de Friese groei van wonen, werken en voorzieningen. Daarbij is een evenwichtige woningvoorraad van belang, met zowel betaalbare woningen als passende woonmilieus voor midden- en hogere inkomens, afgestudeerden en kenniswerkers. Zo draagt woningbouw bij aan het behouden en aantrekken van talent. Regiosteden en regiokernen vervullen een regionale functie met een gevarieerd woningaanbod, werkgelegenheid en voorzieningen voor het omliggende platteland. Dorpen voorzien vooral in de lokale woonbehoefte en dragen bij aan de leefbaarheid van het platteland.

In de provinciale omgevingsvisie zijn voor de verschillende steden, kernen en dorpen indicatieve uitbreidingspercentages voor de woningvoorraad opgenomen, uitgedrukt ten opzichte van de huidige woningvoorraad. Deze percentages geven richting aan de gewenste ontwikkeling. De ontwikkelmogelijkheden zijn als volgt:

- Het FSN krijgt ruimte om 25 tot 40% uit te breiden;
- Regiosteden Dokkum, Harlingen en Joure mogen indicatief 15-25% uitbreiden;
- In de regiokernen Bolsward, Franeker, Sint Annaparochie, Workum, Koudum, Makkum, Stiens, Kollum, Burgum, Buitenpost, Surhuisterveen, Damwoude, Oosterwolde, Gorredijk, Wolvega, Balk, Grou en Lemmer is de ruimte om te groeien indicatief 10-25%;
- Een aantal Waddenkernen kunnen indicatief groeien tussen 0-20%;
- Dorpen met meer dan 250 inwoners krijgen de ruimte om indicatief 0-10% uit te breiden;
- Plattelandsdorpen (minder dan 250 inwoners) mogen bouwen naar behoefte waarbij expliciet rekening wordt gehouden met aard en schaal.

Naast nieuwbouw wordt nadrukkelijk ingezet op het beter benutten van de bestaande woningvoorraad, onder andere door revitaliseren en herstructurering, verduurzaming, transformatie, woningsplitsing en optoppen. Woningbouw moet bijdragen aan aantrekkelijke, leefbare en toekomstbestendige woonomgevin-

gen. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt daarom rekening gehouden met onder meer water en bodem, klimaatadaptatie, energie, bereikbaarheid en landschappelijke kwaliteit. De omgevingsvisie vormt daarmee het ruimtelijke en beleidsmatige kader voor het provinciaal volkshuisvestingsprogramma.

Wet versterking regie

Met de inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting op 1 juli 2026 wordt de regierol van de overheid op het gebied van volkshuisvesting versterkt. Voor provincies betekent dit dat hun rol op het thema volkshuisvesting nadrukkelijk wettelijk wordt bevestigd/verankerd.

De wet heeft vier hoofddoelen:
1. Het versterken van de regie op hoeveel, waar en voor wie wordt gebouwd;
2. Het realiseren van voldoende betaalbare woningen;
3. Het versnellen van de woningbouw door kortere procedures;
4. Het bevorderen van een evenwichtige verdeling van woningen.

Een belangrijk onderdeel van de Wet versterking regie volkshuisvesting is de invoering van het verplichte volkshuisvestingsprogramma. Zowel het Rijk als provincies en gemeenten stellen een dergelijk programma vast waarin het woonbeleid wordt uitgewerkt. Het Fries Woonplan vormt het provinciale volkshuisvestingsprogramma van de provincie Fryslân.

De provincie coördineert de woningbouwopgave op provinciaal niveau (woningbouwregio). Daarbij gaat het om de omvang van de woningbouwopgave, de verdeling van de woningbouw over de gemeenten en de ontwikkeling van sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen. Gemeenten zijn wettelijk verantwoordelijk voor het programmeren en mogelijk maken van voldoende (betaalbare) woningen, waaronder woningen voor specifieke aandachtsgroepen. De provincie bewaakt daarbij de regionale samenhang en houdt toezicht op de uitvoering van de gemaakte afspraken. Ook het beleid ten aanzien van de ontwikkeling van de bestaande woningvoorraad, waaronder doorstroming en het beter benutten van de bestaande woningvoorraad en ander vastgoed, is onderdeel van het provinciaal volkshuisvestingsprogramma.

Het provinciale volkshuisvestingsprogramma moet daarnaast aandacht besteden aan de regionale afspraken over urgent woningzoekenden. Deze groep maakt deel uit van de aandachtsgroepen en krijgt voorrang bij de toewijzing van sociale huurwoningen. Gemeenten zijn verplicht om binnen de woningmarktregio afspraken te maken over de verdeling van deze urgent woningzoekenden. De provincie houdt toezicht op de totstandkoming van deze regionale afspraken.

Voor de begrippen sociale huur, middenhuur en betaalbare koop sluit de provincie aan bij de definities uit het concept Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Hierdoor is voor alle betrokken partijen duidelijk wat wordt verstaan onder een sociale huurwoning, een middenhuurwoning en een betaalbare koopwoning.

De provincie kiest er nadrukkelijk voor deze instrumenten in eerste instantie terughoudend toe te passen. Uitgangspunt is dat gemeenten en woningcorporaties als partners worden ondersteund bij de woningbouwopgave. Alleen wanneer samenwerking onvoldoende resultaat oplevert of provinciale belangen onvoldoende worden geborgd, kan inzet van de instrumenten uit de Omgevingswet aan de orde zijn.

Omgevingswet

De Omgevingswet biedt provincies verschillende instrumenten om provinciale belangen te borgen, zoals instructieregels, instructies en reactieve interventie (onderdeel van de interbestuurlijke toezicht rol). Met de invoering van de Wet versterking regie volkshuisvesting, is expliciet bevestigd dat de instrumenten uit de Omgevingswet ook kunnen worden ingezet voor het opstellen en uitvoeren van het provinciale woonbeleid.

Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening Fryslân 2022 bevat in afdeling 2.3 Wonen, artikel 2.7 Programmering Woningbouw enkele bepalingen op het gebied van wonen die relevant zijn voor dit programma, namelijk:
1. Een omgevingsplan kan nieuwe woningen bevatten, wanneer deze passen binnen de regionale woningbouwafspraken, of voor zover het gaat om de Waddeneilanden binnen de bilaterale woningbouwafspraken met de afzonderlijke Waddeneilandgemeenten;
2. In afwijking van bovenstaande kan een omgevingsplan woningen bevatten overeenkomstig bilaterale woningbouwafspraken, vooruitlopend op de eerstvolgende herijking van de regionale woningbouwafspraken.

Naast de regels over woningbouwprogrammering bevat de omgevingsverordening bepalingen over andere thema's die van invloed zijn op het wonen en de fysieke leefomgeving. Deze thema's worden integraal uitgewerkt in de verschillende omgevingsprogramma's onder de nieuwe omgevingsvisie Fryslân.

Gedeputeerde Staten adviseren op grond van de Huisvestingswet 2014 over de huisvestingsverordening. Daarbij wordt in ieder geval gekeken naar:
- De gevolgen voor de regionale woningmarkt;
- De gevolgen voor de regionale woningbouwopgave;
- De toepassing van artikel 14 van de Huisvestingswet 2014, waarin voorrang op basis van economische of maatschappelijke binding is geregeld.

Met de inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting krijgt de provinciale adviesrol ook betrekking op de urgentieregeling die onderdeel wordt van de huisvestingsverordening. Daarbij wordt onder meer gekeken naar de verwachte omvang van de groep wettelijk urgente woningzoekenden binnen de woningmarktregio en naar een evenwichtige verdeling van deze groep over de gemeenten binnen de regio.

Huisvestingswet 2014

Op grond van de Huisvestingswet 2014 kunnen gemeenten een huisvestingsverordening vaststellen waarin regels worden opgenomen voor de verdeling van woonruimte. Bij de vaststelling van een huisvestingsverordening zijn gemeenten verplicht advies te vragen aan Gedeputeerde Staten. Met de invoering van de Wet versterking regie volkshuisvesting, zijn gemeenten verplicht een urgentieregeling op te stellen en deze op te nemen in de huisvestingsverordening. Daarmee moeten alle gemeenten beschikken over een huisvestingsverordening waarin in ieder geval de urgentieregeling is opgenomen.

Landelijk beleid en programma's

De Nationale Woon- en Bouwagenda vormt sinds 2022 het centrale beleidskader voor de volkshuisvesting. De agenda richt zich op drie hoofddoelen: beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit. Deze doelen zijn uitgewerkt in verschillende landelijke programma's.
1. Het Rijk streeft naar 900.000 nieuwe woningen tot en met 2030. Dit zijn 100.000 te bouwen woningen per jaar. Dit onderwerp is uitgewerkt in het Programma Woningbouw.
2. Betaalbaarheid – ervoor zorgen dat woonlasten beter laten aansluiten bij inkomens van huishoudens. Het beleid richt zich onder meer op de regulering van de middenhuur, het verbeteren van de positie van koopstarters, verantwoord huurbeleid en hervorming van de huurtoeslag. Deze onderwerpen zijn uitgewerkt in het Programma Betaalbaar Wonen.
3. Kwaliteit – zorgen voor voldoende passende woningen, ook voor aandachtsgroepen en ouderen, en een prettige en leefbare woonomgeving. Hieraan wordt onder meer gewerkt via het Programma Een thuis voor iedereen en het Programma Leefbaarheid en Veiligheid.

De nationale uitgangspunten voor de fysieke leefomgeving zijn ondergebracht in de Nota Ruimte en zijn voor Fryslân vertaald via de omgevingsvisie Fryslân. Daarmee vormt de Nota Ruimte, via de omgevingsvisie Fryslân, ook een indirect kader voor dit programma.

Regionale en provinciale Woondeal(s)

De huidige Woondeals lopen van 2022 tot en met 2030. Met zes regio's is afgesproken dat de provincie zich inzet om in bovenstaande periode bruto 22.406 woningen te realiseren. De Woondeals vormen daarmee een belangrijke basis voor de regionale woningbouwprogrammering. Een uitgebreide uitwerking van de huidige regionale Woondeals en de nieuwe provinciale Woondeal voor de periode 2027 tot en met 2036 is te vinden in paragraaf 3.3.

2.2 Kernopgaven

De volkshuisvestelijke opgaven in Fryslân en de verplichtingen vanuit de wettelijke- en beleidskaders resulteren voor dit programma in de volgende kernopgaven:

- Sneller voldoende woningen op de juiste plaats

- Voldoende betaalbare woningen

- Meer passende woningen voor verschillende doelgroepen

- Een toekomstbestendiger woningvoorraad

Deze kernopgaven zijn met elkaar verbonden. Meer woningen zijn nodig, maar de volkshuisvestelijke opgave gaat ook over de kwaliteit en samenstelling van de woningvoorraad en over de betaalbaarheid van het wonen. De provincie werkt daarom samen met gemeenten, woningcorporaties, het Rijk, marktpartijen en andere partners aan het wegnemen van belemmeringen, het benutten van kansen en het versterken van de uitvoeringskracht.

Hoewel de kernopgaven in samenhang moeten worden bezien, zal niet iedere kernopgave in elke gebiedsontwikkeling in dezelfde mate kunnen worden gerealiseerd. De specifieke kenmerken, behoeften en mogelijkheden van een gebied vragen om afwegingen en het stellen van prioriteiten. Daarbij is het van belang om per gebiedsontwikkeling tot een passende balans tussen de verschillende kernopgaven te komen.

De vier kernopgaven vormen de basis voor dit programma en zijn verder uitgewerkt in de thematische hoofstukken 3 tot en met 6. Daarin worden per opgave de ambities, doelen, provinciale rol en maatregelen verder uitgewerkt.

2.3 Provinciale rol

2.3.1 Huidige rol van de provincie

- Ruimtelijke regie en kaderstelling: bepalen binnen welke ruimtelijke en volkshuisvestelijke kaders woningbouw kan plaatsvinden en waar woningbouw vanuit provinciaal perspectief wenselijk is;
- Regionale afstemming: samen met gemeenten afspraken maken over de omvang en verdeling van de woningbouwopgave en over een evenwichtige woningvoorraad, onder andere via de Woondeals;
- Samenwerking en facilitering: de provincie stimuleert en faciliteert de samenwerking tussen betrokken partijen om de woningbouwopgave gezamenlijk aan te pakken. Dit krijgt onder andere vorm via de verdere ontwikkeling van de Fryske Wentafel, waarin partners per pijler van dit programma samenwerken aan volkshuisvestelijke vraagstukken. Ook de Woondealafspraken vormen een belangrijk kader voor deze samenwerking. Woningcorporaties worden daarbij nadrukkelijk als belangrijke partners betrokken;
- Belangenbehartiging richting het Rijk: afspraken maken over de bijdrage van het Rijk aan de Friese woningbouwopgave en over het wegnemen van knelpunten die de realisatie daarvan belemmeren;
- Toezicht en interventie: toezien op de naleving van provinciale regels en de uitvoering van gemaakte afspraken, en waar nodig gebruikmaken van de beschikbare wettelijke instrumenten;
- Monitoring en onderzoek: de ontwikkelingen op de woningmarkt en de voortgang van de woningbouwopgave volgen om te beoordelen of de doelen worden bereikt en of bijsturing nodig is.

De rol van de provincie op het gebied van wonen en volkshuisvesting is vooral regisserend, kaderstellend en toezichthoudend. De provincie is primair niet verantwoordelijk voor de lokale uitvoering van woningbouw, maar zorgt voor regionale samenhang en maakt ruimtelijke en volkshuisvestelijke afwegingen op provinciaal niveau. De provincie vervult onder andere de volgende taken: .

2.3.2 Provinciale rol Wet versterking regie volkshuisvesting

Met de komst van de Wet versterking regie volkshuisvesting wordt de regie van de overheid op de volkshuisvesting versterkt. Rijk, provincies en gemeenten krijgen daarbij ieder vanuit hun eigen verantwoordelijkheid een rol in het sturen op de volkshuisvestelijke opgave. De provincie kan waar nodig gebruik maken van de daarvoor beschikbare wettelijke instrumenten. De belangrijkste wettelijke instrumenten voor de provinciale rol worden hieronder toegelicht:

- Provinciaal volkshuisvestingsprogramma (art. 3.8 lid 4 Ow): hierin werkt de provincie de volkshuisvestelijke opgave uit in doelen en maatregelen. Op basis van onder meer onderzoek naar de actuele woonbehoefte geeft de provincie richting aan de woningbouwprogrammering. Daarbij gaat het onder andere om de gewenste aantallen en typen woningen en de ruimtelijke afweging van locaties;
- Regiovorming en coördinatie: de provincie bepaalt welke gemeenten samen een (samenhangende) regio vormen waarin afspraken worden gemaakt over de woningbouwprogrammering (woningbouwregio, art. 7.8b, Besluit kwaliteit leefomgeving) en verdeling van de huisvesting van aandachtsgroepen (woningmarktregio, art. 3 lid 6, Huisvestingswet 2014). Daarbij stuurt de provincie op regionale samenhang in de woningbouwprogrammering en op een evenwichtige verdeling van woningbouwopgave en betaalbare woningen tussen gemeenten;
- Toezicht op betaalbaarheid in het woningbouwprogramma: de provincie houdt toezicht op de betaalbaarheidsnormen in de gemeentelijke woningbouwprogrammering. Wanneer een gemeente niet voldoet aan een wettelijke verplichting, kan de provincie waar nodig gebruikmaken van de daarvoor beschikbare toezicht- en interventie-instrumenten (IBT-instrumentarium);
- Instructiebevoegdheid richting gemeenten: de provincie kan instructiebesluiten nemen, en in haar omgevingsverordening instructieregels opnemen voor de gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's. Een instructieregel wordt opgenomen in de door Provinciale Staten vastgestelde omgevings-

verordening (art. 2.22 en 2.23, Ow) en geeft in algemene zin aan wat in het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma aan de orde moet komen. Een instructiebesluit is specifieker en komt vanuit Gedeputeerde Staten (art. 2.33, Ow). Dit kan bijvoorbeeld inhouden dat een gemeente het volkshuisvestingsprogramma moet aanvullen met maatregelen gericht op de realisatie van voldoende locaties voor specifieke doelgroepen;
- Interbestuurlijk toezicht (IBT): de provincie houdt toezicht op de uitvoering van wettelijke taken door gemeenten. Wanneer een gemeente een wettelijke taak niet of niet naar behoren uitvoert, kan de provincie gebruikmaken van het daarvoor beschikbare IBT-instrumentarium;
- Advies over urgentieregeling (art. 6 lid 3, Hw): de provincie adviseert gemeenten over de huisvestingsverordening, waaronder de daarin opgenomen urgentieregeling;
- Ontheffing voor afwijking van rijksinstructieregels (art. 4.37, Besluit kwaliteit leefomgeving): de provincie heeft de bevoegdheid om gemeenten ontheffing te verlenen van rijksinstructieregels rond betaalbaarheid (30% sociaal of 40% middencategorie) van het woningbouwprogramma.

Met dit instrumentarium kan de provincie sturen op de samenhang en uitvoering van de volkshuisvestelijke opgave en waar de wet en/of de omgevingsverordening daarvoor bevoegdheden biedt, op de inhoud van gemeentelijk beleid en de uitvoering van wettelijke taken.

2.4 Onderzoek en analyse

De afgelopen jaren zijn er door de provincie verschillende onderzoeken op het gebied van woningbouw uitgevoerd, al dan niet specifiek ten behoeve van dit programma. De uitkomsten van de verschillende onderzoeken komen in diverse hoofdstukken van dit programma uitgebreider aan bod. Het gaat hierbij om de volgende onderzoeken:
- Provinciaal woningbehoefteonderzoek Fryslân, Companen 2026;
- Provinciaal rapport Randvoorwaarden, Provincie Fryslân, 2025. Dit rapport laat zien dat het realiseren van de Friese woningbouwopgave van 22.406 woningen tot en met 2030 steeds meer onder druk staat door een stapeling van knelpunten. Netcongestie, stikstof, beperkte ambtelijke capaciteit, financiering van de onrendabele top, betaalbaarheid/sociale woningbouw en de noodzakelijke herstructurering van de bestaande woningvoorraad vragen om aanvullende oplossingen en gezamenlijke inzet van gemeenten, provincie en Rijk;
- Onderzoek betaalbaarheid, RIGO 2025;
- Onderzoek investeringscapaciteit woningcorporaties, Finance Ideas. Dit is een lopend onderzoek en dient als inbreng voor het vaststellen van de Woondeal 2027 tot en met 2036;
- Onderzoek financieel instrumentarium, Rebel Group, lopend onderzoek;
- Onderzoek kwaliteit woningvoorraad Fryslân, RIGO 2022;
- Onderzoek naar flexwonen, Friese Flexpool 2025.

2.5 Milieueffectrapportage (MER)

Op grond van artikel 16.36, eerste lid, van de Omgevingswet kan bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport worden opgesteld wanneer dat plan of programma het kader vormt voor toekomstige besluiten over projecten die zijn aangewezen in bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Woningbouw kan vallen onder categorie J11 van die bijlage: stedelijke ontwikkelingsprojecten. Voor de beoordeling van de plan-mer-plicht is daarom van belang of het volkshuisvestingsprogramma voldoende concrete keuzes of voorwaarden bevat die kaderstellend zijn voor de besluitvorming over dergelijke projecten.

Dit provinciale volkshuisvestingsprogramma bevat algemene beleidsdoelen voor woningbouw, betaalbaarheid, sociale huur, aandachtsgroepen en toekomstbestendig bouwen. Het programma maakt zelf geen woningbouwprojecten mogelijk, wijst geen nieuwe woningbouwlocaties aan en bevat geen concrete voorwaarden voor de ligging, omvang of inrichting van woningbouwprojecten. Ook anderszins legt het programma geen pakket van concrete criteria of voorwaarden vast voor de goedkeuring of uitvoering van projecten. Daarmee vormt het programma naar verwachting geen kader voor toekomstige besluiten over projecten als bedoeld in artikel 16.36, eerste en vierde lid, van de Omgevingswet.

Omdat het programma zelf geen woningbouwprojecten mogelijk maakt en geen concrete ruimtelijke ontwikkelingen vastlegt, is de verwachting dat het programma geen significante gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten. Een passende beoordeling is daarom naar verwachting niet nodig. Op basis van het ontbreken van kaderstelling en de verwachting dat geen passende beoordeling nodig is, geldt voor dit programma naar verwachting geen plan-mer-plicht of plan-mer-beoordelingsplicht.

Bij de provinciale omgevingsvisie is een Omgevingseffectrapport (OER) opgesteld. Dit biedt op zichzelf geen vrijstelling van mer-verplichtingen, maar kan wel als bron van milieu-informatie worden benut, voor zover die informatie actueel en inhoudelijk passend is. Bij verdere uitwerkingen of wijzigingen van dit

programma en bij daaropvolgende ruimtelijke plannen en besluiten over projecten worden de mer-verplichtingen opnieuw beoordeeld. Als daarbij een milieueffectrapport nodig is, kan overeenkomstig artikel 16.37 van de Omgevingswet eerder onderzoek worden hergebruikt en waar nodig aangevuld, zonder dat de toepasselijke mer-procedure vervalt.

2.6 Financiën

In dit programma worden verschillende maatregelen opgenomen die bijdragen aan het realiseren van de vier gestelde kernopgaven.

Niet alle maatregelen zijn vooraf volledig financieel gedekt. Het gaat daarbij voornamelijk om de diverse financiële instrumenten. De uitvoering van wettelijke taken en diverse onderzoeken worden uit het beschikbare budget Wonen gefinancierd. De uitvoerbaarheid van de financiële regelingen is afhankelijk van toekomstige besluitvorming over de benodigde middelen.

Voor de financiële uitvoering worden vier scenario's onderscheiden:
- Beschikbaar: maatregelen, waaronder de wettelijke verplichte onderdelen, die we kunnen uitvoeren binnen het huidig beschikbare budget van Wonen;
- Licht: voortzetting van dezelfde middelen uit het huidige bestuursakkoord in de nieuwe bestuursperiode. De financiële maatregelen zijn mogelijk, maar in afgeslankte vorm;
- Middel: een extra bijdrage vanuit Provinciale Staten in de nieuwe bestuursperiode of bij vaststelling van het programma. De financiële maatregelen zijn mogelijk, maar de gerichte maatwerksubsidie wordt afgeslankt;
- Zwaar: een substantiële bijdrage vanuit Provinciale Staten in de nieuwe bestuursperiode of bij vaststelling van het programma. Alle financiële maatregelen zijn mogelijk, met maximale inzet op de knelpunten in de woningbouw via de gerichte maatwerksubsidie.

Scenario	**Maatregel**
Beschikbaar (€ 921.000,-)	De wettelijk verplichte onderdelen (woningbehoefteonderzoek en monitoringsmaatregelen) plus onderzoeken herstructurering, onrendabele top, inbreiding Waddeneilanden, transformatie boerenerf, beter benutten bestaande voorraad, campagne tijdelijke woonvoorziening en aandachtsgroepen bovenlokaal zijn volledig te financieren. Net als de CPO-regeling.
Licht (€ 5.000.000,-)	Al het voorgaande. Daarnaast zijn de regelingen voor doorstroming, beter benutten van de bestaande voorraad in afgeslankte vorm mogelijk.
Middel (€ 20.000.000,-)	Al het voorgaande. Daarnaast zijn de regelingen voor doorstroming en beter benutten van de bestaande voorraad volledig uit te voeren. De gerichte maatwerksubsidie is in te zetten en zorgt voor het wegnemen van knelpunten, maar kan niet volledig benut worden waardoor keuzes gemaakt moeten worden.
Zwaar (€ 38.000.000,-)	Al het voorgaande, inclusief de maximale inzet van de gerichte maatwerksubsidie. Hierbij is maximale inzet op het wegnemen van knelpunten in de woningbouw mogelijk.

De genoemde bedragen zijn tot en met 2030

De ambtelijke capaciteit voor de uitvoering van het programma wordt gefinancierd vanuit de structurele decentralisatiegelden van het Rijk voor de uitvoering van de Wet versterking regie volkshuisvesting. Het gaat hierbij om een drietal projectleiders die de uitvoering van het programma per thema begeleiden, personele inzet voor monitoring en ondersteuning en inzet voor uitvoering van de Woondealafspraken. De SPUK Uitvoeringskracht woningbouw zetten we onder andere in voor Bouwe Foar Fryslân en de Fryske Wentafel.

3 Voldoende woningen

3.1 Woningbouwopgave

De vraag naar woningen in Fryslân groeit. Op dit moment is er een acuut tekort van ongeveer 3.500 woningen in de provincie (ten opzichte van een gezond woningtekort, zie woningbehoefteonderzoek Fryslân 2026) en de bestaande woningvoorraad sluit niet altijd aan op de behoeften van huidige en toekomstige inwoners. Inwoners ervaren steeds vaker dat er geen passende of zelfs geen beschikbare woning is, zoals blijkt uit het opgelopen woningtekort en de vraagdruk bij sociale huurwoningen. Ook vraagt de demografische ontwikkeling om een woningaanbod dat aansluit bij veranderingen in huishoudenssamenstelling en zorgbehoeften. Het vergroten van de woningvoorraad is noodzakelijk om de druk op de woningmarkt

te verminderen en ervoor te zorgen dat inwoners van Fryslân nu en in de toekomst een passende woning kunnen vinden.

Bruto versus nettowoningbouw

In het volkshuisvestingsprogramma en de nieuwe Woondeal wordt aangesloten bij de landelijke definitie van bruto woningbouw, ook wel de bouwopgave genoemd. De bouwopgave betreft het aantal nieuw gerealiseerde woningen zoals die door het CBS worden bijgehouden. Het gaat om nieuwe woningen via nieuwbouw en nieuwe woningen via verbouw van bestaande gebouwen (denk aan transformatie) of woningen (denk aan splitsen of optoppen).

De bouwopgave is niet hetzelfde als de netto groei van de woningvoorraad. Bij de netto groei wordt de sloop van woningen meegenomen. Wanneer bijvoorbeeld 1.000 woningen worden toegevoegd en 500 woningen worden gesloopt, groeit de woningvoorraad netto met 500 woningen. Dit onderscheid is van belang voor het terugdringen van het woningtekort. Bruto cijfers laten zien hoeveel woningen worden gebouwd, terwijl netto cijfers inzicht geven in de feitelijke groei of afname van de woningvoorraad.

Woonbehoefteonderzoek provincie Fryslân

Uit het woningbehoefteonderzoek Fryslân 2026 blijkt dat het aantal huishoudens in Fryslân in de periode 2025 tot en met 2035 naar verwachting met circa 20.300 tot 24.845 huishoudens groeit. Daarbij komt het bestaande woningtekort van ongeveer 3.500 woningen. Daarmee bedraagt de totale woningbehoefte voor de periode 2025 tot en met 2035 circa 23.845 tot 28.390 woningen netto. Het onderzoek laat bovendien zien dat de vraag naar woningen ook na 2035 niet wegvalt. In de periode 2035 tot en met 2050 wordt nog een groei van circa 9.110 huishoudens verwacht. De woningbouwopgave heeft daarmee een structureel karakter en vraagt om een langjarige inzet op voldoende en passende woningbouw.

Realisatie en opgave

De omvang van de bouwopgave moet worden bekeken in relatie tot het woningbouwtempo dat de afgelopen jaren is gerealiseerd. In de periode 2016 tot en met 2025 zijn volgens de definitie van de bouwopgave gemiddeld ongeveer 2.325 woningen per jaar aan de Friese woningvoorraad toegevoegd. De netto groei van de woningvoorraad bedroeg in dezelfde periode gemiddeld ongeveer 1.830 woningen per jaar (volgens de ontwikkeling woningvoorraad Fryslân).

De woningbouwopgave in Fryslân is aanzienlijk en strekt zich uit over een langere periode. Om in de woningbehoefte te voorzien, is de komende jaren behoefte aan een substantiële toevoeging van het aantal woningen dan wel voordeuren. De netto behoefte van circa 23.845 tot 28.390 woningen voor de periode 2025 tot en met 2035 komt neer op 2.285 tot 2.840 woningen per jaar. Dat is ongeveer 30% tot 55% meer dan de gemiddelde netto groei van 1.830 woningen per jaar in de periode 2016 tot en met 2025. De bouwopgave voor de periode 2027 tot en met 2036 wordt vastgelegd in de Woondeal.

Het accent van de bovenlokale woningbouwambitie ligt bij het FSN. Ook regiosteden en regiokernen dragen vanuit hun regionale functie bij aan de woningbouwopgave. De realisatie van de extra woningen in het FSN vraagt om goede afstemming met de gemeenten in de rest van Fryslân. De kernenstrategie werkt, binnen de kaders van de provinciale omgevingsvisie, de ontwikkelmogelijkheden van de overige kernen nader uit. Daarbij wordt rekening gehouden met de lokale woningbehoefte, de ambities van gemeenten en de vitaliteit van de kernen. Het is van belang dat ook de overige kernen zich blijven ontwikkelen, zodat de versterking van de economische kracht van het FSN bijdraagt aan de brede welvaart in heel Fryslân.

De procesregie voor de verstedelijkingsstrategie ligt bij de gemeenten, met een leidende rol voor de gemeente Leeuwarden. De provincie Fryslân voert de procesregie over de kernenstrategie en coördineert de regionale afstemming over de woningbouwambities. Daarnaast zorgt de provincie voor de samenhang tussen beide strategieën. Samen met gemeenten zet de provincie zich in voor de randvoorwaarden en de benodigde middelen van het Rijk om de woningbouwopgave te realiseren

Verstedelijkings- en kernenstrategie

De woningbouwopgave wordt ruimtelijk verder uitgewerkt in twee samenhangende strategieën: de verstedelijkingsstrategie voor het Fries Stedelijk Netwerk (hierna: FSN), bestaande uit Leeuwarden, Sneek, Drachten en Heerenveen, en de kernenstrategie voor de overige kernen in Fryslân. Beide strategieën richten zich op de samenhang tussen wonen, werken, bereikbaarheid en voorzieningen op locaties die goed ontsloten.

Wadden

De Waddeneilanden kennen door hun ligging, bereikbaarheid en beperkte ruimte een bijzondere woningmarktsituatie. De beschikbaarheid van woningen voor eilandbewoners staat onder druk, onder meer door het bezit van tweede woningen, de aankoop van woningen door niet-eilandbewoners en de daarmee samenhangende prijsdruk. Tegelijkertijd zijn de mogelijkheden om de woningvoorraad uit te breiden beperkt gezien de liggen van de Natuur Netwerk Nederland en Natura-2000 gebieden. Bij de woningbouwopgave op de eilanden is het daarom van belang rekening te houden met de lokale woningbehoefte, de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor inwoners en de huisvesting van mensen die (tijdelijk) op de eilanden werken. De uitkomsten van het lokale woningbehoefteonderzoek voor de Waddeneilanden bieden hiervoor een belangrijke onderbouwing en worden betrokken bij de Woondealafspraken.

3.2 Ambitie uit omgevingsvisie (en andere kaders)

Uit de provinciale omgevingsvisie Fryslân volgen de volgende ambities op het gebied van voldoende woningen:

- Sneller de juiste woningen op de juiste plaats;
- Meer woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens;
- Meer doorstroming op de woningmarkt;
- Bestaande voorraad beter benutten.

De omgevingsvisie gaat uit van het principe: herstructurering, herbestemming, inbreiden voor uitbreiden, mits passend bij de nederzettingsstructuur. Op deze manier geven we invulling aan ruimtelijke kwaliteit en de opgave voor wonen. Wanneer gemeenten goed in beeld brengen wat de mogelijkheden binnen bestaande steden en dorpen zijn, dan kan uitbreiding ook zijn beslag krijgen alsnog niet alle mogelijkheden van inbreiding zijn benut.

De ambities uit de provinciale omgevingsvisie vormen het vertrekpunt voor de provinciale doelen in dit hoofdstuk. De maatregelen in paragraaf 3.5 geven uitvoering aan deze doelen; de voortgang wordt gevolgd via de monitoring in hoofdstuk 7.

3.3 Provinciale doelen

Inlopen woningtekort in 2036

De provincie Fryslân streeft ernaar om het woningtekort in 2036 terug te brengen tot 2%. Dit wordt beschouwd als een gezond niveau van woningtekort en sluit aan bij het landelijke streven. Volgens het Woningbehoefteonderzoek Fryslân 2026 zijn hiervoor naar schatting 3.500 woningen nodig. Deze opgave wordt meegenomen in de woningbouwafspraken voor de periode 2027–2036 in de Woondeal.

Woningbehoefte

Als provincie Fryslân stellen we als doel tot en met 2050 33.000 tot 37.000 woningen dan wel voordeuren toe te voegen (dus netto). Dit is gebaseerd op het woningbehoefteonderzoek Fryslân 2026 en is inclusief het in te lopen woningtekort

Woondeals 2022 - 2030

In april 2023 zijn de regionale Woondeals 2022 - 2030 getekend door het Rijk, de provincie Fryslân en de gemeenten. In de herijking van 2025 is de gezamenlijke woningbouwopgave voor Fryslân verhoogd naar 22.406 woningen (bruto). Het doel is om deze woningen uiterlijk eind 2030 te realiseren. Op peildatum 1 januari 2026 waren volgens het CBS in de periode 2022 tot en met 2025 bruto 8.671 woningen gerealiseerd. Dit is 39% van de totale opgave van 22.406 woningen. Van de totale looptijd van de Woondeal was op dat moment 44,4% verstreken.

Woondeal 2027 – 2036

De provincie werkt gezamenlijk met het Rijk, de gemeenten en de woningcorporaties aan de Woondeal 2027 - 2036. Er is gekozen voor deze periode omdat deze periode 10 jaar beslaat en volledig valt binnen de periode waarop de nieuwe instructieregels uit de wet van toepassing zijn. De nieuwe Woondeal 2027 tot en met 2036 vormt een belangrijk instrument om de uitkomsten uit het woningbehoefteonderzoek te vertalen naar concrete afspraken over de woningbouwopgave. Momenteel wordt er nog gewerkt aan de uitwerking van de inhoud en aantallen van de Woondeal. Na bestuurlijke vaststelling vormen de gemaakte afspraken een onderdeel van de uitvoering van dit programma.

Gedeputeerde Staten zijn voornemens Fryslân als één woningbouwregio aan te wijzen. Logischerwijs volgt hieruit dat er één Woondeal op provinciaal niveau wordt gesloten, in plaats van zes Woondeals op regionaal niveau. Voorlopig wordt op verzoek van de gemeenten de BO-overlegstructuur met zes regio's nog wel in stand gehouden.

Netto afspraken

In de Woondeal 2027 - 2036 worden afspraken gemaakt over bruto-aantallen woningen. Dit betekent dat gesloopte woningen niet worden verrekend met nieuwe woningen, waardoor niet inzichtelijk wordt in hoeverre het woningtekort daadwerkelijk ingelopen wordt. De provincie heeft dan ook de voorkeur om op termijn over te gaan naar netto woningbouwafspraken en monitoring. De provincie heeft als doel om deze afspraak bij de volgende actualisatie van de Woondeal (2030) te bereiken.

Aantal sociale huurwoningen

Naast de omvang van de woningbouwopgave is ook de samenstelling van de woningvoorraad van belang. Om een evenwichtige verdeling in woningbouwsamenstelling te hebben, stelt de provincie Fryslân als doel dat het netto aantal sociale huurwoningen in de provincie in de periode 2027 tot en met 2036 groeit. Dit betekent dat er over de gehele provincie gezien meer sociale huurwoningen gebouwd worden dan verkocht en/of gesloopt. Het is aan de gemeenten en woningcorporaties om hier lokaal afspraken over te maken. We volgen de bruto productie en de netto sociale voorraad afzonderlijk.

Fries Stedelijk Netwerk

De provincie draagt bij aan het gezamenlijke doel van het Fries Stedelijk Netwerk en ondersteunt de ambities op het gebied van woningbouw richting 2050 om in te zetten op een groei met een bandbreedte van 25% - 40% ten opzichte van de huidige woningvoorraad. Dit komt neer op een toename van 26.500 - 42.400 woningen (behoefte + ambitie).

Kernenstrategie

Als provincie Fryslân stellen we als doel dat kernen buiten het Fries Stedelijk Netwerk de mogelijkheid krijgen om naar woningbehoefte en ambitie (binnen de indicatieve groeipercentages) te bouwen. Hierbij brengen de provincie en gemeenten per kern de toekomstige woningbehoefte en woningbouwambitie in beeld en stemmen deze op elkaar af. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar de kwantitatieve woningbehoefte, maar ook naar de functie van de kern, de bereikbaarheid, het voorzieningenniveau, de werkgelegenheid en de relatie met omliggende kernen. De woningbouw wordt zodanig ingezet dat kernen zich demografisch evenwichtig kunnen ontwikkelen en bijdragen aan een leefbaar, aantrekkelijk en toekomstbestendig Fryslân.

3.4 Provinciale rol en instructies

Een belangrijk instrument hiervoor is de regionale woningbouwprogrammering, onder meer via de Woondeals. De provincie stemt met gemeenten af hoeveel woningen er nodig zijn en hoe de regionale woningbouwopgave over gemeenten wordt verdeeld. Daarbij bewaakt de provincie dat de afspraken aansluiten bij de provinciale en nationale doelen, onder andere op het gebied van woningbouwproductie en betaalbaarheid.

Daarnaast houdt de provincie zicht op de voortgang en de bijdrage van gemeentelijke plannen aan de afgesproken woningbouwdoelen. Via de Planmonitor Wonen worden de woningbouwplannen gemonitord. Wanneer plannen onvoldoende bijdragen aan de afgesproken doelen, kan de provincie gemeenten hierop aanspreken en, waar nodig, juridische instrumenten inzetten, zoals instructieregels. Tot 2029 krijgen gemeenten de ruimte om hun woningbouwplannen in de Planmonitor Wonen aan te passen aan de nieuwe instructieregels. Vanaf 2029 moeten de plannen bij elkaar opgeteld voldoen aan de uitgangspunten van 30% sociale huur, twee derde betaalbare woningen en een plancapaciteit van 130%.

Naast regie en toezicht zet de provincie in op het versnellen en faciliteren van de woningbouwrealisatie. De provincie ondersteunt gemeenten bij complexe woningbouwprojecten en kan hieraan bijdragen door middel van subsidies en andere financiële bijdragen. Een belangrijke opgave is het versterken van de uitvoeringskracht van gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen. Dit kan onder meer door capaciteit beschikbaar te stellen, processen te standaardiseren, financiering te ondersteunen en de coördinatie tussen betrokken partijen te bevorderen.

Ook vormt de provincie een schakel tussen gemeenten en het Rijk bij de uitvoering van Woondealafspraken. Daarbij brengt de provincie de belangen van de verschillende partijen bij elkaar en bevordert zij de samenwerking om de afgesproken woningbouwopgave te realiseren.

Realisatie woningbouw

'Sneller voldoende woningen op de juiste plaats' is het kerndoel voor de realisatie van nieuwbouwwoningen. De provincie heeft hierbij vooral een regisserende, kaderstellende en toezichthoudende rol. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de lokale woningbouwprogrammering en werken samen met woningcorporaties en projectontwikkelaars aan de realisatie van woningen. De provincie stuurt op de samenhang tussen de gemeentelijke plannen en de regionale, provinciale en nationale woningbouwopgaven. Daarmee beïnvloedt de provincie waar en hoeveel woningen worden gebouwd en onder welke voorwaarden.

Woningbouwregio

De provincie heeft een regisserende rol bij het aanwijzen van woningbouwregio's. Op grond van de Wet versterking regie volkshuisvesting legt de provincie in de omgevingsverordening vast welke gemeenten samen een woningbouwregio vormen. De grondslag hiervoor is artikel 3, zesde lid, van de Huisvestingswet 2014. Gemeenten kunnen zich niet eenzijdig aan deze indeling onttrekken. Provincie Fryslân is voornemens om alle Friese gemeenten gezamenlijk als één woningbouwregio aan te wijzen. Provinciale Staten leggen deze aanwijzing vast in de Omgevingsverordening. Totdat deze wijziging in werking treedt, geldt deze keuze als provinciale beleidsinzet.

Binnen de woningbouwregio coördineert de provincie de regionale afspraken over de omvang en spreiding van de woningbouwopgave, de locaties waar woningen worden gerealiseerd en de doelgroepen waarvoor wordt gebouwd. Ook bewaakt de provincie de regionale afspraken over betaalbaarheid, waaronder het aandeel sociale huurwoningen. De verdeling van de woningbouwopgave en de provinciale inzet op het borgen van de betaalbaarheidseisen worden nader toegelicht in hoofdstuk 4.4. Daarnaast bevordert de provincie de overeenstemming tussen gemeenten, zodat de woningbouwopgave op regionaal niveau in samenhang wordt opgepakt. Wanneer gemeenten onderling niet tot overeenstemming komen, kan de provincie waar nodig haar sturingsinstrumenten inzetten, waaronder instructieregels.

Inbreiding en uitbreiding

Wat betreft het realiseren van voldoende woningen geeft de provinciale omgevingsvisie mee dat eerst gekeken wordt naar de mogelijkheden voor herstructurering en inbreiding, voordat er ruimte wordt gereserveerd voor uitbreiding. Dit betekent dat bij het realiseren van de woningbouwopgave eerst wordt gekeken naar de mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied, onder meer door herstructurering, transformatie, verdichting en het benutten van bestaande panden. Uitbreiding buiten het bestaand stedelijk gebied kan aan de orde zijn wanneer de woningbouwopgave redelijkerwijs niet, of niet volledig, binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Het uitgangspunt inbreiding voor uitbreiding betekent niet dat eerst alle inbreidingsmogelijkheden volledig moeten zijn benut voordat een uitbreidingslocatie kan worden ontwikkeld. Hierbij is het uitgangspunt dat gemeenten de mogelijkheden binnen bestaande steden en dorpen goed in beeld hebben gebracht en dat woningbouw niet meer ruimte in beslag neemt dan noodzakelijk.

De concrete afweging over de wijze waarop de woningbouwopgave binnen een gemeente wordt ingevuld, vindt plaats op gemeentelijk niveau en wordt vastgelegd en onderbouwd bij het daarvoor benodigde ruimtelijke besluit, zoals een wijziging van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Daarbij wordt, overeenkomstig de omgevingsverordening, in ieder geval gemotiveerd waarom de betreffende stedelijke functie redelijkerwijs niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd en wordt inzicht gegeven in de toepassing van zuinig en meervoudig ruimtegebruik. De provincie toetst deze onderbouwing in het kader van haar kaderstellende en toezichthoudende rol.

Het uitgangspunt dat inbreiding voor uitbreiding gaat, betekent niet dat voor iedere gemeente of iedere woningbouwopgave vooraf een vast percentage of een vaste verhouding tussen inbreiding en uitbreiding wordt voorgeschreven. De beschikbare mogelijkheden en de mate waarin deze mogelijkheden daadwerkelijk kunnen worden benut, kunnen per gemeente en kern verschillen. De gemeente maakt deze afweging op basis van de lokale woningbouwopgave, de beschikbare locaties en de kenmerken en mogelijkheden van de fysieke leefomgeving en legt deze vast en onderbouwt deze bij het daarvoor benodigde ruimtelijke besluit.

Bestaande voorraad

We kiezen voor een faciliterende, financierende en inspirerende rol van de provincie bij de benutting van de bestaande voorraad. We nemen een financierende en faciliterende rol wat betreft het in kaart brengen van de opgave en het stimuleren van herstructurering via subsidieregelingen.

De druk op de schaarse beschikbare ruimte is groot. Nieuwbouw is nodig, maar kan niet de enige oplossing zijn. Bovendien zien we dat de woonruimte per persoon de afgelopen jaren sterk is toegenomen en naar verwachting verder zal toenemen door de vergrijzing en de afname van de gemiddelde huishoudensgrootte. Zuinig omgaan met ruimte vraagt dan ook beter om het beter benutten van de vierkante meters die we al hebben in de bestaande woningen. Belangrijk doel van herstructurering is het verbeteren van de kwaliteit van de woningen, waardoor het kwaliteitsverschil tussen de bestaande woningvoorraad en nieuwbouwwoningen kleiner wordt.

Een nadrukkelijke provinciale inbreng op dit thema is dan ook gewenst. Dit wordt bevestigd in gesprekken met samenwerkingspartners. Iedere woning telt bij het terugdringen van het woningtekort en het vergroten van de kans op een woning voor woningzoekenden. Specifiek in de kleine kernen kan het beter benutten van de bestaande voorraad voor een sterke verbetering van de leefbaarheid zorgen. Dit stimuleren we via Bouwe Foar Fryslân. Het beter benutten van de bestaande voorraad mag niet leiden tot een lagere woonkwaliteit en moet passend zijn bij de behoefte van de doelgroepen die in de woningen wonen. Daarnaast dient het aanpassen van de woningen de woonkwaliteit op de lange termijn te borgen.

Transformatie en beter benutten

Naast nieuwbouw en het beter benutten van bestaande woningen zijn er ook andere bestaande gebouwen en terreinen die mogelijk een nieuwe functie kunnen krijgen om meer woningen te realiseren. Denk aan leegstaande of vrijkomende bedrijfsgebouwen, maatschappelijk vastgoed, kantoren, winkels en voormalige agrarische bebouwing. Ook delen van bestaande verouderde bedrijventerreinen kunnen, wanneer daarvan uit economisch en ruimtelijk perspectief ruimte voor is, mogelijkheden bieden voor herontwikkeling en woningbouw.

Door bestaande panden en locaties te herbestemmen en te transformeren, kunnen we de woningvoorraad uitbreiden en tegelijkertijd zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte. Transformatie kan bovendien bijdragen aan het versterken van de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van dorpen en steden. Herbestemming en transformatie zijn echter niet overal mogelijk of wenselijk. Een goede afweging is nodig tussen de toekomstige behoefte aan woningen, de economische functie van een locatie, de ruimtelijke kwaliteit, de leefbaarheid en de milieueffecten. Met name op bedrijventerreinen vraagt woningbouw om maatwerk. Als provincie zien we voor onszelf hierin een brede rol weggelegd, van kennisdeling en het aanjagen van initiatieven tot het versnellen van processen en het financieel ondersteunen van initiatiefnemers.

3.5 Overzicht Maatregelen

3.5.1 Samenvatting Maatregelen

Maatregel	*Urgentie*	*Termijn*	*Beoogd resultaat*	*Financiering*
Samenwerking via Fryske Wentafel	Hoog	2027 tot en met 2030	Knelpunten signaleren en gezamenlijk oplossen, versnellen en kennisdeling	SPUK Woondeal tot en met 2029
Transformatieregeling	Middel	2027 tot en met 2030	Extra betaalbare woningen via de bestaande voorraad toevoegen	Volgt in de nieuwe bestuursperiode
Ambtelijke capaciteit	Hoog	2027 tot en met 2029	Extra capaciteit voor gemeenten bij voorbereiding en versnelling woningbouw	SPUK Uitvoeringskracht woningbouw
CPO-ondersteuning	Hoog	2027 tot en met 2030	Vergroten van de realisatiekans van particuliere woningbouwinitiatieven	Budget Wonen
Maatwerksubsidie	Hoog	2027 tot en met 2030	Sneller en doelgericht betaalbare woningen realiseren	Volgt in de nieuwe bestuursperiode

Maatregel	*Urgentie*	*Termijn*	*Beoogd resultaat*	*Financiering*
Regeling beter benutten bestaande voorraad	Middel	2027 tot en met 2030	Extra betaalbare woningen en woonruimte realiseren in de bestaande voorraad	Volgt in de nieuwe bestuursperiode
Onderzoek en monitoring beter benutten bestaande voorraad	Middel	2027 tot en met 2030	Inzicht krijgen in de kansen en effecten van beter benutten en deze inzetten voor het bepalen van de provinciale inzet	Budget Wonen
Bouwe foar Fryslân	Hoog	2027 tot en met 2030	Initiatieven in kleine kernen ondersteunen, knelpunten oplossen en versnellen	SPUK Uitvoeringskracht Woningbouw
Onderzoek Waddeneilanden	Middel	2028	Mogelijkheden van toevoegen extra woningen op de Waddeneilanden in beeld brengen	Budget Wonen
Transformatie boerenerf	Middel	2027 & 2028	Het transformeren van boerenerven vereenvoudigen	Budget Wonen
Campagne tijdelijke woonvoorzieningen	Laag	2028 & 2029	Inwoners informeren over de mogelijkheden voor tijdelijke woonvoorzieningen op eigen erf	Budget Wonen
Locaties voor wonen en werken	Middel	2027 tot en met 2030	Gezamenlijk tijdig inzicht verkrijgen in locaties voor woningbouw	Budget Wonen
Onderzoek herstructuringsopgave	Middel	2029	Inzicht in de omvang en financiële opgave van herstructurering in Fryslân, als basis voor provinciale inzet en lobby richting het Rijk	Budget Wonen
Onderzoek onrendabele top	Middel	2028	Inzicht krijgen bij de onrendabele top van de Friese woningbouw om provinciale ondersteuning gerichter in te kunnen zetten	Budget Wonen
Gezamenlijk woningbehoefteonderzoek	Hoog	2028	Provincie, gemeenten en woningcorporaties laten werken vanuit één gezamenlijk beeld over de woningbouwopgave als basis voor programmering en afspraken	Budget Wonen
Fabrieksmatige woningbouw	Middel	2027	Een gezamenlijk realistisch en gedragen beeld en ambitie met concrete afspraken om fabrieksmatige woningbouw in te zetten	Decentralisatiegelden

3.5.2 Samenwerking via Fryske wentafel

De realisatieopgave voor nieuwe woningen is groot in Fryslân. Dat vraagt om samenwerking en daadkracht binnen de provincie. De Fryske Wentafel is een plek waar deze samenwerking vorm krijgt. De Fryske Wentafel bevordert de samenwerking tussen partijen door overheden, woningcorporaties, marktpartijen, netbeheerders, maatschappelijke organisaties, kennisinstellingen en andere betrokken partners structureel met elkaar te verbinden. De Fryske Wentafel biedt een platform voor het delen van kennis, data, praktijkervaringen en innovatieve oplossingen, waardoor partijen niet ieder afzonderlijk het wiel hoeven uit te

vinden. Door vroegtijdige afstemming over woningbouwplannen, randvoorwaarden, regelgeving en investeringen worden knelpunten sneller gesignaleerd en gezamenlijk opgelost. De Fryske Wentafel stimuleert daarnaast het ontwikkelen van gezamenlijke ambities, uniforme werkwijzen en regionaal gedragen afspraken, waardoor meer voorspelbaarheid ontstaat voor initiatiefnemers en besluitvormingsprocessen kunnen worden versneld. Door verschillende beleidsterreinen, zoals wonen, zorg, mobiliteit, energie, klimaatadaptatie, circulariteit en leefbaarheid, met elkaar te verbinden, draagt de Fryske Wentafel bij aan een integrale aanpak van de Friese woonopgave en aan het versterken van de uitvoeringskracht van alle betrokken partijen.

Samengevat heeft de Fryske Wentafel vijf functies:
- Verbinden: partijen en initiatieven samenbrengen;
- Afstemmen: vroegtijdig overleg over plannen en opgaven;
- Leren: kennis en goede voorbeelden delen;
- Standaardiseren: werken aan uniforme uitgangspunten en werkwijzen;
- Agenderen: signalering van knelpunten en gezamenlijke lobby vormgeven richting Rijk en andere partners.

3.5.3 Financiële instrumenten

Financiële ondersteuning van afzonderlijke woningbouwprojecten is geen wettelijke provinciale taak, maar kan aanvullend worden ingezet wanneer dit aantoonbaar bijdraagt aan provinciale volkshuisvestelijke doelen en bestaande instrumenten van Rijk, gemeenten en marktpartijen onvoldoende uitkomst bieden. Wij zien hierin een aanvullende rol voor de provincie. Als provincie zetten we onze financiële middelen in om de realisatie van de gezamenlijke volkshuisvestingsopgaven te ondersteunen. Onderstaande regeling is al gefinancierd en in uitvoering:
- Subsidieregeling Transformatie en beter benutten bestaande voorraad Fryslân. Met deze regeling ondersteunen we initiatiefnemers die bestaande woningen geschikt willen maken voor extra betaalbare woonruimte. De regeling biedt financiële ondersteuning voor het uitvoeren van haalbaarheidsonderzoeken en het realiseren van woonruimten door aanbouw, optoppen of splitsing. Daarnaast heeft de regeling als doel het transformeren van bestaande gebouwen in de provincie Fryslân te stimuleren, door projecten te subsidiëren die leiden tot de realisatie van nieuwe betaalbare zelfstandige woonruimten of flexwoonruimten met aandacht voor nultredenwoningen.

Daarnaast zien we mogelijkheden om gemeenten en initiatiefnemers aanvullend en voor meerdere jaren financieel te ondersteunen bij het realiseren van de opgaven. Hierbij moet worden opgemerkt dat, aangezien dit om nieuwe regelingen gaat, hier in de nieuwe bestuursperiode financiële dekking voor moet worden geregeld, met uitzondering van de CPO-regeling. Het gaat om de volgende initiatieven:
- Ondersteuning van CPO-projecten in de opstartfase. Financiering van proceskosten in de startfase kan initiatiefnemers de ruimte geven om hun project goed op te starten en de slagingskans vergroten. Ervaringen met dergelijke projecten laten zien dat het ontbreken van startfinanciering een van de grootste knelpunten is bij het realiseren van CPO-projecten. We ondersteunen projecten binnen Bouwe mei de Mienskip (via Bouwe Foar Fryslân) vanwege hun lokale belang voor leefbaarheid en de ontwikkeling van woningen voor doelgroepen uit de dorpen zelf. Door te bouwen voor de Mienskip dragen we bij aan voldoende betaalbare woningen in kleine kernen, met oog voor de leefbaarheid, passende woningen en een toekomstbestendige woningvoorraad;
- Maatwerksubsidie voor betaalbare woningbouw. Het doel van deze regeling is het bieden van financiële steun om stilgevallen of onrendabele betaalbare woningbouwprojecten weer op gang te helpen. Het gaat bijvoorbeeld om projecten waarbij aanvullende kosten ontstaan door noodzakelijke asbest- of bodemsanering. We koppelen de inzet van deze subsidie aan de kernopgaven in dit programma. Dat wil zeggen dat we ons richten op het subsidiëren van betaalbare woningen. Daarbij gaat de voorkeur uit naar projecten die ook bijdragen aan ontmoeting, circulariteit en het huisvesten van aandachtsgroepen. We zien tot en met 2030 een opgave van ongeveer 6.700 betaalbare woningen (afgeleid uit de Woondeal 2022 – 2030). Dit betekent niet dat voor iedere betaalbare woning automatisch subsidie beschikbaar is. De voorwaarden en de precieze inrichting van de regeling worden in de uitvoeringsfase uitgewerkt;
- Transformatieregeling. Het doel van deze regeling is om de transformatie van bestaande gebouwen in de provincie Fryslân te stimuleren, door projecten te subsidiëren die leiden tot de realisatie van nieuwe betaalbare zelfstandige woonruimten of flexwoonruimten met aandacht voor nultredenwoningen
- Regeling beter benutten van de bestaande voorraad. Met deze regeling ondersteunen we initiatiefnemers die bestaande woningen geschikt willen maken voor extra betaalbare woonruimte. Denk aan optoppen, woningdelen en woningsplitsing.

Samen met onze samenwerkingspartners onderzoeken we hoe we deze regelingen het beste kunnen worden vormgegeven en op elkaar kunnen aansluiten.

3.5.4 Beter benutten bestaande voorraad

De druk op de woningmarkt is hoog en woningzoekenden moeten steeds langer wachten op een beschikbare betaalbare woning. Naast nieuwbouw biedt de bestaande woningvoorraad mogelijkheden om extra woonruimte oftewel extra voordeuren te creëren. Door woningen te delen, te splitsen of op te toppen kunnen bestaande gebouwen beter worden benut, zonder dat hiervoor extra ruimtebeslag nodig is in het landelijk gebied.

Samen met gemeenten en woningcorporaties inventariseren we wat de potentiële ruimte is en welke ambitie voor het beter benutten van de bestaande voorraad kan worden gerealiseerd. We brengen in beeld waar kansen liggen voor woningdelen, woningsplitsing, optoppen, herbestemming en transformatie. Daarbij kijken we zowel naar de behoefte aan extra woonruimte als naar de geschiktheid van de bestaande woningvoorraad. Op basis daarvan kunnen we pilots stimuleren en deze ondersteunen met kennis en financiële middelen. Ook onderzoeken we mogelijkheden om deze aanpak te verbinden aan het beter benutten van bestaande bedrijventerreinen.

Onderdeel van deze aanpak is de subsidieregeling Beter benutten bestaande voorraad zoals beschreven in paragraaf 3.5.3. Met deze aanpak vergroten we de mogelijkheden voor woningzoekenden om binnen de bestaande bebouwing een passende en betaalbare woonruimte te vinden. Tegelijkertijd benutten we de bestaande woningvoorraad beter en dragen we bij aan leefbare wijken en dorpen. Het beter benutten van de bestaande voorraad is daarmee ook een vorm van zuinig en meervoudig ruimtegebruik en draagt bij aan een duurzaam gebruik van materialen.

3.5.5 Bouwe foar Fryslân

Bouwe Foar Fryslân is ons Friese versnellingsteam, dat zich voornamelijk richt op het realiseren van betaalbare woningen in de kleine kernen. Ze werkt ondersteunend aan gemeenten, woningcorporaties en initiatiefnemers, zoals ontwikkelaars en particulieren. Dit servicebureau richt zich op de volgende manieren op het realiseren en het mogelijk versnellen van woningbouw in de provincie:

- Binnen de ruimtelijke kaders ondersteuning bieden voor transformatie van gebouwen die hun functie verliezen;
- Experts inzetten voor gemeenten, corporaties en initiatiefnemers waar dat nodig is. Denk aan kennisdeling over parallel plannen maar ook aan planologisch of stedenbouwkundige ondersteuning waar nodig;
- Het effectief inzetten van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) bij het realiseren van woningen in de kleine kernen. Om gemeenten en inwoners te ondersteunen bij CPO-initiatieven zetten we Bouwe Foar Fryslân in. Bouwe Foar Fryslân zet een pilot op voor een aantal CPO-projecten, gericht op kennisdeling, het inzichtelijk maken van de opgave, financiering van de projectstart en actieve ondersteuning;
- Niet-financiële knelpunten oplossen. We zien Bouwe Foar Fryslân als versnellingsteam en mogelijke mediator bij woningbouw in de kleine kernen waar knelpunten optreden;
- De mogelijkheden onderzoeken van gedeeld opdrachtgeverschap, waarbij verschillende gemeenten samen opdracht geven aan één ontwikkelaar voor woningbouwrealisatie in deze gemeenten. Door het bundelen van bouwopgaven uit verschillende dorpen kan een schaalsprong gemaakt worden waardoor efficiënt gewerkt kan worden.

3.5.6 Onderzoek naar mogelijkheden op de Waddeneilanden

Inwoners en mensen die op de Waddeneilanden werken, zoals seizoensarbeiders, hebben behoefte aan voldoende en passende woonruimte. Tegelijkertijd is de ruimte voor nieuwe woningen beperkt. Uitbreiding buiten het bestaande bebouwde gebied, bijvoorbeeld richting de polders of duingebieden, is vaak niet of moeilijk mogelijk. Daarom zoeken we, naast de mogelijkheden voor uitbreiding buiten bestaand bebouwd gebied, naar mogelijkheden om binnen het bestaande bebouwde gebied ruimte te bieden aan nieuwe woningen.

De provincie ondersteunt de Waddeneilanden bij complexe binnenstedelijke herstructurerings- en transformatieopgaven en werkt, waar nodig, samen met de gemeenten aan de uitwerking van passende uitbreidingsmogelijkheden buiten bestaand stedelijk gebied, overeenkomstig de uitgangspunten van de provinciale omgevingsvisie. Hierbij worden diverse beleidsterreinen van de provincie betrokken, zoals natuur, ruimtelijke ordening en wonen.

Met dit onderzoek willen we beter zicht krijgen op de mogelijkheden om zowel buiten als binnen de bestaande bebouwing woningen toe te voegen, zodat de woonruimte op de Waddeneilanden beter aansluit bij de behoefte van inwoners en mensen die er werken. We sluiten hierbij aan op de bestaande inzichten van de gemeenten over de mogelijkheden binnen het bestaande bebouwde gebied.

3.5.7 Transformeren boerenerf

Fryslân kent vele boerderijen in het landelijk gebied. Op een aantal van deze (voormalige) agrarische erven is de agrarische functie beëindigd. Het transformeren van (voormalige) agrarische erven naar kleinschalige woonfuncties, waarbij de omliggende agrarische bedrijven niet worden belemmerd, kan een oplossing zijn waarbij meerdere doelen worden gediend.

De provincie onderzoekt samen met gemeenten hoe de transformatie van boerenerven kan worden vereenvoudigd. Hierbij hanteren we de Handreiking Transitie Fryske Pleats uit 2026 van de provincie Fryslân als uitgangspunt voor de verder uitwerking. Ook gebruiken we de geleerde lessen uit de pilot van gemeente Súdwest-Fryslân, waar wordt geëxperimenteerd met het transformeren van boerenerven tot woonerven, met oog voor de herkenbaarheid en het behoud van het karakteristieke Friese platteland. We onderzoeken of aanpassing van onze omgevingsverordening nodig is om initiatiefnemers meer mogelijkheden te bieden om boerenerven te transformeren.

Vanuit initiatiefnemers is er behoefte aan de mogelijkheid om meer dan twee woningen op het erf toe te staan in het buitengebied. In het kader van toekomstbestendig bouwen nemen we mee hoe we de transformatie circulair en natuurinclusief kunnen vormgeven. We maken daarnaast de koppeling met Bouwe mei de Mienskip, zodat we aandacht hebben voor het transformeren van de bestaande voorraad, door en samen met de Mienskip.

3.5.8 Campagne tijdelijke voorzieningen op eigen erf

Inwoners die in het buitengebied tijdelijk woonruimte willen realiseren op hun eigen erf, bijvoorbeeld voor een familielid of in het kader van (pré-)mantelzorg, willen we beter bekend maken met de mogelijkheden die hiervoor beschikbaar zijn. Samen met gemeenten en maatschappelijke partners werken we daarom een campagne uit om deze mogelijkheden onder de aandacht te brengen.

De campagne richt zich op situaties waarin een tijdelijke woonvoorziening ruimtelijk inpasbaar is. Goede voorbeelden laten zien hoe een dergelijke voorziening zorgvuldig kan worden ingepast in het erf en de omgeving en daarbij kan bijdragen aan het behouden en versterken van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit. Met de campagne willen we inwoners handelingsperspectief bieden en tegelijkertijd het belang van een zorgvuldige ruimtelijke inpassing borgen.

3.5.9 Samen op zoek naar locaties voor wonen en werken

Gemeenten brengen locaties voor wonen en werken in kaart. Vanuit onze rol bij het stellen van ruimtelijke kaders en het belang van voldoende woningen en bedrijvigheid in de regio, gaat de provincie vroegtijdig het gesprek aan met gemeenten om locaties in beeld te brengen. Dit doen we vanuit het oogpunt van een integrale ruimtelijke ontwikkeling voor diverse opgaven, zoals wonen en economie. Dit biedt niet alleen voordelen bij de procedures voor grootschalige woningbouwlocaties, maar juist ook bij relatief kleine projecten met vijf tot twintig woningen, zoals CPO-projecten.

Uit praktijkervaringen blijkt dat het beschikbaar hebben van de juiste locaties randvoorwaardelijk is voor initiatieven uit de Mienskip. We concentreren ons bij het zoeken naar locaties in eerste instantie op de periode 2030 tot en met 2036, aangezien uit de planmonitor blijkt dat voor de opgave tot en met 2030 voldoende locaties beschikbaar lijken. Daarnaast maken we een doorkijk naar de periode na 2036, om diverse opgaven in samenhang in beeld te brengen.

3.5.10 Onderzoek herstructureringsopgave

Een belangrijke opgave in Fryslân is de herstructurering van de bestaande woningvoorraad. Het gaat hierbij onder meer om sloop/nieuwbouw, herinrichting van wijken, transformatie van leegstaand vastgoed en oude bedrijfslocaties. Deze opgave speelt zowel in de steden als in de kleine kernen, en zowel in de huurvoorraad als de particuliere voorraad. Een groot knelpunt voor de herstructureringsopgave is de gemiddeld hoge onrendabele top voor de realisatie.

In 2021 werd de kostenpost voor wijkvernieuwing in Fryslân geschat op €1,6 miljard, zoals beschreven in de rapportage randvoorwaarden. Op basis van gegevens van DataFryslân blijkt dat ongeveer 170.000 van de in totaal 306.000 woningen als kwetsbaar worden beschouwd. Omdat deze gegevens inmiddels verouderd zijn en de importantie van de opgave, doet de provincie onderzoek naar de herstructureringsopgave in Fryslân. Hierbij maken we inzichtelijk hoe groot de opgave is, zowel in aantallen als in de omvang van de onrendabele top is. We richten ons op zowel de huurvoorraad als de koopvoorraad. De uitkomsten gebruiken we als onderbouwing voor onze lobby bij het Rijk voor aanvullende financiële middelen.

3.5.11 Onderzoek naar de onrendabele top

Eén van de randvoorwaarden voor het realiseren van betaalbare woningbouw, zoals blijkt uit de rapportage randvoorwaarden, is de onrendabele top bij woningbouw. Meer dan driekwart van de te bouwen woningen in Fryslân kent een publieke onrendabele top, die bovendien per project behoorlijk kan verschillen. Om de maatwerksubsidie zo effectief mogelijk in te zetten en gemeenten, woningcorporaties en ontwikkelaars financieel te kunnen ondersteunen bij het terugdringen van de onrendabele top, onderzoeken we als provincie de onrendabele top bij woningbouw in Fryslân. Hierbij maken we onderscheid tussen woningbouw in stedelijk gebied en in kleine kernen, en kijken we specifiek naar de betaalbaarheidsopgaven.

3.5.12 Gezamenlijk woningbehoefteonderzoek

Bij het opstellen van dit provinciaal volkshuisvestingsprogramma, de gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's en de portefeuillestrategie van de woningcorporaties gebruikt iedere partij een eigen woningbehoefteonderzoek als basis. Dit leidt tot discussie en onduidelijkheden. We zien het belang van een gedeelde opgave en een gezamenlijke stip op de horizon. We verkennen daarom samen met de gemeenten en woningcorporaties het uitvoeren van gezamenlijk woningbehoefteonderzoek. Hiermee beogen we dat gemeenten, provincie en woningcorporaties werken vanuit één gedeeld en actueel beeld van de woonbehoefte, waardoor de woningbouwprogrammering beter op elkaar aansluit en investeringsbeslissingen doelgerichter kunnen worden genomen. Dit woningbehoefteonderzoek dient als basis voor gemeentelijke en provinciale volkshuisvestingsprogramma's, Woondeals en lokale prestatieafspraken. Bijkomend voordeel van een gezamenlijk uitgangspunt is een sterke positie richting het Rijk in de Woondealgesprekken.

3.5.13 Fabrieksmatige woningbouw

We nemen als procesmaatregel op dat we met bouwende partijen onderzoeken welk aandeel fabrieksmatige woningbouw in Fryslân realistisch en haalbaar is en op draagvlak kan rekenen bij gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen. We brengen daarbij in beeld hoe we dit aandeel kunnen stimuleren en borgen. De gezamenlijke afspraken over de ambitie en doelstelling voor fabrieksmatige woningbouw in Fryslân kunnen bijvoorbeeld worden vastgelegd in een Fries Convenant.

4 Betaalbare woningen

4.1 Betaalbaarheidsopgave

Naast de beschikbaarheidsopgave kent Fryslân een grote betaalbaarheidsopgave. Beide opgaven gaan hand in hand. Wie bijvoorbeeld te veel verdient voor een sociale huurwoning, maar te weinig voor een koopwoning, is vaak aangewezen op het zeer beperkte aanbod aan middenhuurwoningen. De afgelopen decennia zijn bovendien minder betaalbare woningen gebouwd dan duurdere woningen. Tegelijkertijd stijgen ook in de provincie Fryslân de gemiddelde huizenprijzen sneller dan de inkomens. Daardoor neemt de behoefte aan betaalbare woningen toe en ontstaat er een groeiend tekort. Uit onderzoek van Planbureau Fryslân van 2026 blijkt bijvoorbeeld dat de gemiddelde inschrijfduur voor een sociale huurwoning van actief woningzoekenden sinds 2017 is opgelopen van 28 naar 58 maanden.

Een tekort aan betaalbare woningen vergroot de sociale ongelijkheid, wat betekent dat niet iedereen dezelfde kansen heeft op de woningmarkt. Hoge huizenprijzen en minder beschikbare sociale huurwoningen zorgen ervoor dat huishoudens met een lager inkomen minder kans maken op een passende woning. Daarnaast hebben juist deze huishoudens te maken met hogere energielasten, omdat zij relatief vaak in minder goed geïsoleerde woningen wonen. Om deze ongelijkheid en het tekort tegen te gaan, neemt de provincie regie op het realiseren van voldoende betaalbare woningen.

Ook veranderingen in de samenstelling van huishoudens beïnvloeden de woningbehoefte. Het aantal een- en tweepersoonshuishoudens neemt toe, waardoor de vraag naar kleinere en betaalbare woningen groeit (zie woningbehoefteonderzoek Fryslân 2026). Het gaat daarbij zowel om een groeiende groep alleenstaande en samenwonende ouderen als om andere woningzoekenden,, zoals starters.

In dit programma sluiten we aan bij de definities van betaalbare woningen uit art. 4.32 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, inclusief instandhoudingstermijn uit het ontwerpbesluit. Dit komt neer op de volgende prijscategorieën:

- **Sociale huurwoningen**: woningen met een kale huurprijs tot en met € 932,93 per maand (prijspeil 2026). Deze grens wordt jaarlijks per 1 juli geïndexeerd per ministerieel besluit.

- **Middenhuurwoningen**: woningen met een kale huurprijs boven € 932,93 en tot en met € 1.228,07 per maand (prijspeil 2026). Deze grens wordt jaarlijks per 1 juli geïndexeerd per ministerieel besluit.
- **Betaalbare koopwoningen**: woningen met een maximale koopprijs van € 420.000,- (prijspeil 2026). Deze grens wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd op basis van de inflatie.

- Het provinciaal woningbehoefteonderzoek laat zien dat de uitbreidingsbehoefte voor betaalbare woningbouw groter is dan de wettelijke taak van twee derde betaalbaar bouwen: 77% in Leeuwarden, 80% in regionale centra (Heerenveen, Dokkum, Sneek, Harlingen en Drachten) en 86% in landelijk gebied;
- Uit het woningbehoefteonderzoek Fryslân 2026 blijkt dat de uitbreidingsbehoefte voor sociale huurwoningen rond de 30% ligt (Leeuwarden 34%, regionale centra 29% en landelijk gebied 30%);
- De gemiddelde verkoopprijs van een woning in Fryslân ligt net boven de €400.000,- (begin 2026, cijfers NVM). Vooral aan de onderkant van de markt stijgen de huizenprijzen nog sterk. Ongeveer 60% van de huizen wordt boven de vraagprijs verkocht;
- Ter vergelijking: het gemiddelde bruto huishoudinkomen in Fryslân lag in 2025 op €38.300,-, goed voor een maximale hypotheek van nog geen €200.000,-. Dit benadrukt de groeiende kloof tussen woningprijzen en koopkracht;
- Het aandeel corporatiewoningen in Fryslân is gedaald van ongeveer 28,5% in 2012 naar circa 26% van de totale woningvoorraad in 2025. Het absolute aantal sociale huurwoningen nam in dezelfde periode af, van 81.989 naar 81.292 woningen. Dit komt doordat er veel meer koopwoningen worden gebouwd dan sociale huurwoningen én omdat binnen de sociale huur naast nieuwbouw ook sloop en verkoop plaatsvindt;
- De gemiddelde inschrijfduur bij de Friese woningcorporaties neemt al jaren toe, zie rapportage Vraagdruk woningcorporaties Fryslân 2026 (Planbureau Fryslân);
- Daarnaast laat onderzoek naar de Friese vraagdruk bij woningcorporaties zien dat de mutatiegraad al jaren daalt, terwijl de reactiegraad al jarenlang een stijgende lijn laat zien. Hierdoor komen minder woningen beschikbaar voor nieuwe huurders en neemt de concurrentie tussen woningzoekenden toe;
- De monitoring van de Woondeal laat zien dat 16% van de bruto gerealiseerde woningen in de periode 2022 tot en met 2025 sociale huur betreft;
- Uit de rapportage randvoorwaarden Fryslân blijkt dat de realisatie van woningbouw onder druk staat door de onrendabele top, voornamelijk bij betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen;
- In kleine kernen staat de realisatie van betaalbare woningen extra onder druk door een lager opbrengstpotentieel vanwege kleinschaligheid, specifieke behoefte en een beperkte investeringsbereidheid in deze kernen. Dit raakt aan bredere opgaven op het gebied van leefbaarheid, werkgelegenheid en bereikbaarheid;
- Tegelijkertijd zien de Friese woningcorporaties dat hun investeringscapaciteit onder druk staat, waardoor het realiseren van voldoende sociale huurwoningen en het verduurzamen van de bestaande voorraad uitdagender wordt.

De opgave

Hieronder volgen de belangrijkste bevindingen uit het provinciaal woningbehoefteonderzoek Fryslân 2026, aangevuld met overige relevante onderzoeken en statistieken:

4.2 Ambitie uit omgevingsvisie (en andere kaders)

Uit de provinciale omgevingsvisie Fryslân volgen de volgende ambities op betaalbaar wonen:
- Het aanbod van nieuwe woningen sluit aan bij de vraag van nieuwe woningen. Dit zowel qua aantallen als qua woningtypen;
- We gaan ervan uit dat van alle nieuw te bouwen woningen twee derde betaalbaar is (30% sociale huur en 37% betaalbare koop en middenhuur);
- Beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen zijn belangrijke vestigingsvoorwaarden voor nieuwe inwoners in de provincie;
- We streven ernaar dat het aantal bestaande sociale huurwoningen niet afneemt;

De Wet versterking regie volkshuisvesting geeft aan de provincie de volgende wettelijke kaders mee voor betaalbaarheid:
- In iedere woningbouwregio moet twee derde van de gerealiseerde woningen betaalbaar zijn (sociale huur, middenhuur of betaalbare koop, hierna te noemen betaalbare woning);
- In iedere woningbouwregio moet 30% van de gerealiseerde woningen een sociale huurwoning zijn;
- Deze afspraken worden in de Woondeal verder geconcretiseerd.

4.3 Vertalen naar doelen voor provinciaal beleid

De kernopgave voldoende betaalbare woningen wordt vertaald naar de volgende provinciale doelen:

- Van alle nieuw te bouwen woningen in Fryslân in de periode 2027 tot en met 2036 is twee derde een betaalbare woning;
- Van alle nieuw te bouwen woningen in Fryslân in de periode 2027 tot en met 2036 is 30% een sociale huurwoning;
- De sociale huurvoorraad in Fryslân groeit in de periode 2027 tot en met 2036 in aantal (netto). Dat betekent dat er meer sociale huurwoningen worden gebouwd dan er worden gesloopt of verkocht.

Met deze doelen draagt de provincie aan een evenwichtige woningvoorraad, waar het aanbod van sociale huur, middenhuur en betaalbare koop aansluit bij de vraag. Betaalbare woningen zijn ook een belangrijke randvoorwaarde voor leefbare gemeenschappen. Voldoende betaalbare woningen stellen lagere en middeninkomens in staat in een gemeente of kern te wonen. Door gemeenten te wijzen op het belang om voldoende betaalbare woningen beschikbaar te houden voor starters, gezinnen, ouderen en aandachtsgroepen wordt toegankelijkheid op de woningmarkt bevordert. Ook helpt dit het mogelijk effect te voorkomen dat groepen inwoners uit dorpen, wijken of steden worden verdrongen.

4.4 Provinciale rol en instructies

4.4.1 Provinciale Rol

De Wet versterking regie volkshuisvesting geeft de provincie een regierol bij de bouw van voldoende betaalbare woningen. Voor Fryslân geldt dat twee derde van de nieuw te bouwen woningen betaalbaar moet zijn, waarvan 30% sociale huur. Om hier uitvoering aan te geven, stelt de provincie een instructieregel over betaalbare woningbouw voor gemeenten. Deze instructieregel is beschreven in paragraaf 4.4.2.

De provincie houdt daarnaast zicht op de voortgang van de woningbouw. Met de vastgestelde planlijsten en de planmonitor volgen we of gemeenten voldoende plannen, vergunningen en opgeleverde woningen hebben om de gemaakte woningbouwafspraken te halen. Gemeenten bepalen zelf de programmering van afzonderlijke woningbouwprojecten.

Ook houdt de provincie toezicht op het gemeentelijke beleid voor betaalbare woningbouw. We beoordelen of de gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's, planlijsten en planmonitor voldoende bijdragen aan de afgesproken betaalbaarheidsopgave. De gezamenlijke opgave van alle Friese gemeenten moet aansluiten bij de provinciale instructieregel: twee derde betaalbare woningen, waarvan 30% sociale huur.

Tot slot brengt de provincie gemeenten en marktpartijen bij elkaar om de bouw van sociale huurwoningen mogelijk te maken als woningcorporaties niet volledig aan de vraag kunnen voldoen. Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn als corporaties onvoldoende investeringsruimte hebben.

4.4.2 Instructieregels

Gemeenten die onder het landelijk gemiddelde van 25,6% sociale huurwoningen in de voorraad zitten, krijgen vanuit de Wet versterking regie volkshuisvesting de instructie om 30% van de te realiseren woningen in de sociale huur te programmeren. Gemeenten die boven het landelijk gemiddelde van 25,6% sociale huurwoningen in de voorraad zitten, krijgen de instructie om 40% van de te realiseren woningen in de middenhuur en/of betaalbare koop te programmeren.

Daarnaast wordt onder regie van de provincie nog een aandeel verdeeld tussen gemeenten, zodat provinciaal twee derde betaalbare woningen en 30% sociale huurwoningen wordt gerealiseerd. Gemeenten kunnen onderling afspraken maken over een andere verdeling sociale huurwoningen en betaalbare woningen, mits deze afspraken bijdragen aan de provinciale doelstellingen van twee derde betaalbare woningen, waarvan 30% sociale huurwoningen.

De ruimte om onderling afspraken te maken wordt vergroot door de vaststelling van de gehele provincie als woningbouwregio. Alle 18 gemeenten kunnen dus met elkaar in gesprek over het, onderbouwd, anders verdelen van de betaalbaarheidsopgaven. Op deze manier wordt onder andere ruimte geboden aan de gemeenten om bijvoorbeeld de bijzondere positie van de Waddeneilanden (weinig uitbreidingsruimte en de specifieke behoeften van de eigen inwoners) en die van gemeenten met minder stedelijk gebied of een afwijkende behoefte mee te nemen in de afspraken. De provincie zorgt ervoor dat eventuele gemaakte afspraken en de bijbehorende ontheffing geformaliseerd worden.

Vooruitlopend op nadere regionale afspraken hanteert de provincie als provinciaal uitgangspunt dat iedere gemeente programmeert op 30% sociale huur een twee derde betaalbaar. De juridische borging

hiervan vindt plaats via de daarvoor geldende instructieregels en, waar van toepassing, ontheffingsbesluiten. Dit doen we omdat:

- Uit het provinciaal woningbehoefteonderzoek een uitbreidingsbehoefte (netto) van circa 30% sociale huurwoningen volgt, zonder grote regionale verschillen;
- Uit de GAP analyse op basis van het onderzoek naar investeringscapaciteit van de woningcorporaties blijkt dat gemeenten en woningcorporaties in de huidige Woondeal begrotingstechnisch in theorie in staat zijn om toe te werken naar realisatie van 30% sociale huur tot en met 2030;
- In de praktijk blijkt dat gemeenten niet bereid zijn om een extra opgave te realiseren als andere gemeenten minder dan 30% sociale huur realiseren;
- We hiermee transparantie, eenvoud en eenduidigheid creëren in de opgaven.

Hoe we de lokale behoefte en de relatie met de investeringscapaciteit van de woningcorporaties leggen werken we uit in de maatregelen.

Gedeputeerde Staten zijn voornemens om aan Provinciale Staten voor te stellen de instructieregels op te nemen in de omgevingsverordening. Het programmeren van 30% sociale huur over de gehele provincie (woningbouwregio) zorgt er mede voor dat er voldoende woningen geprogrammeerd worden in alle gemeenten voor aandachtsgroepen en urgent woningzoekenden.

Het gevolg van de keuze om iedere gemeente 30% sociale huur en twee derde betaalbaar te laten bouwen, is dat alle gemeenten die de instructie hebben om 40% middenhuur en/of betaalbare koop te realiseren de mogelijkheid krijgen ontheffing aan te vragen bij de provincie voor deze 40%. Het gaat hierbij om de volgende gemeenten: Schiermonnikoog, Vlieland, Harlingen, Leeuwarden, Ooststellingwerf, Weststellingwerf, Heerenveen, Smallingerland, Achtkarspelen en Dantumadiel. Bij toepassing van deze ontheffing wordt het percentage van 40% betaalbare koop en/of middenhuur uit de Rijksinstructie verlaagd naar 37%.

Deze ontheffing en instructieregel worden geformaliseerd in de provinciale omgevingsverordening. Gedeputeerde Staten beoordelen een verzoek om ontheffing binnen de wettelijke voorwaarden en betrekken daarbij de lokale en regionale woonbehoefte, de regionale betaalbaarheidsverdeling, de gevolgen voor aandachtsgroepen en de mate waarin de provinciale betaalbaarheidsdoelstellingen (twee derde betaalbaar waarvan 30% sociaal) geborgd blijven. Gemeenten zijn niet verplicht ontheffing aan te vragen als ze van mening zijn dat zowel 30% sociaal als 40% middenhuur en betaalbare koop lokaal nodig is.

We houden ons hierbij aan de wettelijke voorschriften van 30% sociaal en twee derde betaalbaar bouwen in de provincie. Voor de verhouding tussen middenhuur en betaalbare koop verwijzen we naar de lokale invulling die gemeenten hieraan geven aan de hand van gemeentelijke woningbehoefteonderzoeken. We sturen dus ook niet op de kabinetsdoelstelling dat 25% van de te realiseren woningen een betaalbare koopwoning is, maar nodigen gemeenten uit om in de woningbouwprogrammering inzichtelijk te maken hoe de verhouding tussen middenhuur en betaalbare koop is.

Binnen deze kaders kunnen gemeenten via het omgevingsplan en anterieure overeenkomsten initiatiefnemers laten aansluiten op de behoefte die op een specifieke plek aanwezig is. Zo houden gemeenten de ruimte om zelf te bepalen hoeveel woningen in de middenhuurcategorie worden gerealiseerd. De keuze voor 30% sociaal, twee derde betaalbaar zorgt naar onze overtuiging in voldoende mate voor een goede verdeling tussen sociale huur, middenhuur, betaalbare koop en duurdere koop binnen de provinciale woningvoorraad en geeft gemeenten de ruimte om hier lokaal eigen invulling aan te geven.

We kiezen ervoor, in het belang van de instandhouding en beschikbaarheid van de sociale woningvoorraad, als doel op te nemen dat het aantal sociale huurwoningen in de provincie Fryslân stijgt. In het bijzonder in gemeenten die minder dan het landelijk gemiddelde aan sociale huurwoningen hebben. Om te voorzien in de behoefte voor mensen met een laag inkomen in de gemeenten waar het aandeel sociale huurwoningen van de provincie laag is, is ook in die gemeenten enige groei van de sociale huurvoorraad nodig. Gemeenten kunnen dan ook alleen afwijken van het uitgangspunt van 30% sociale huur als zij onderling overeenstemming bereiken over compensatie, zodat het provinciale uitgangspunt van 30% sociale huur geborgd blijft. Hoe de sociale huurwoningen verdeeld worden binnen de gemeenten is een lokale aangelegenheid tussen de woningcorporaties en gemeenten. De wijze waarop de instructieregels worden gemonitord, wordt toegelicht in hoofdstuk 7.2.

4.5 Overzicht maatregelen

4.5.1 Samenvatting maatregelen

Maatregel	*Urgentie*	*Termijn*	*Beoogd resultaat*	*Financiering*
Samenwerking via de Fryske Wentafel	Hoog	2027 tot en met 2030	Door kennisdeling, praktische ondersteuning en passende oplossingen wordt de realisatie van betaalbare woningen versneld en bevorderd	SPUK Uitvoeringskracht woningbouw
Woningbouwregio aanwijzen	Wettelijk	1-1-2028	Gemeenten, woningcorporaties en provincie werken provinciaal aan de woningbouwopgaven door het vaststellen van één woningbouwregio	n.v.t.
Instructieregels in de omgevingsverordening	Hoog	1-1-2028	Borging van provinciale kaders voor betaalbare woningen	n.v.t.
Uniformiteit voor goedkope koop	Laag	2027	Een provinciaal afgestemde richtlijn voor de prijsgrens van betaalbare koop, waardoor duidelijkheid en een gelijk speelveld ontstaat voor ontwikkelaars	n.v.t.
Financiële instrumenten	Hoog	2027 tot en met 2030	Een projectgerichte inzet van de provincie bevordert de realisatie van betaalbare woningen	Zie 3.5.1
Bouwe Foar Fryslân	Hoog	2027 tot en met 2030	Woningbouwinitiatieven in het betaalbare segment in kleine kernen worden door kennisdeling, procesondersteuning, capaciteitsinzet en standaardisatie verder gebracht richting uitvoering	Zie 3.5.1
Samenwerking met woningcorporaties	Hoog	2027 tot en met 2030	Gemeenten, woningcorporaties, huurdersorganisaties en provincie werken gezamenlijk aan een afgestemde doelstelling voor sociale huurwoningen en aan het versterken van de investeringscapaciteit van woningcorporaties	Decentralisatiegelden

4.5.2 Samenwerking via de Fryske Wentafel

We werken uit hoe we een actieve ondersteuningsstructuur kunnen opzetten voor de realisatie van betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen, bij voorkeur via de Fryske Wentafel. We stellen handreikingen op voor fabrieksmatige bouw en transformatie, en werken gezamenlijk met gemeenten en woningcorporaties aan kaders voor woningsplitsing. Ook onderzoeken we de inzet van financiële instrumenten, zoals beschreven in paragraaf 4.5.6. Belangrijke voorwaarde hierbij is dat we eerst inzichtelijk maken welk knelpunt er niet met bestaande instrumenten kan worden opgelost.

Samen met de Friese woningcorporaties en gemeenten onderzoeken we hoe we de realisatie van goedkope koopwoningen kunnen verbinden aan afspraken over voorrang voor huurders.

De Cursus Collectief Bouwen voor ambtenaren helpt de gemeenten om op de juiste manier grond uit te geven voor CPO-projecten (Bouwe mei de Mienskip), zodat de realisatie van goedkope koopwoningen kan slagen.

Daarnaast faciliteren en coördineren we de samenwerking tussen partijen bij de realisatie van sociale huurwoningen die niet door woningcorporaties worden gebouwd. Denk hierbij aan bouwende ontwikkelaars en private investeerders. Dit doen we door praktijkvoorbeelden en kennis te delen, bijvoorbeeld over projecten in Dokkum, via de Fryske Wentafel.

De provincie onderzoekt op welke wijze eilandgemeenten en woningcorporaties kunnen worden ondersteund bij de hogere kosten die samenhangen met woningbouw op de Waddeneilanden. Waar mogelijk ondersteunen we ook de samenwerking met woningcorporaties om de realisatie van betaalbare woningen (middenhuur) op de Waddeneilanden te bevorderen.

4.5.3 Woningbouwregio aanwijzen

Provincie Fryslân is voornemens om de in de provincie gelegen gemeenten als één woningbouwregio aan te wijzen.

Met de keuze voor één woningbouwregio beogen we de volgende effecten te realiseren:
- Het versterken van de solidariteit in de woonopgave, specifiek waar het gaat om de betaalbaarheidseisen (30% sociaal en twee derde betaalbaar) en de verdeling van de opgaven en middelen tussen de woningcorporaties;
- Het verbeteren van de onderlinge samenwerking en afstemming tussen gemeenten onderling en met de provincie bij het maken van de woningbouwafspraken, met als doel een evenwichtige samenstelling van de woningmarkt en het voorkomen van veel afstemming binnen en tussen kleine deelregio's;
- Het benadrukken van de gezamenlijke kracht van alle Friese gemeenten als het gaat om het in aanmerking komen voor regelingen van het Rijk voor het realiseren van betaalbare woningen.

Het aanwijzen van de woningbouwregio zal door de provincie geregeld worden in de omgevingsverordening. Afhankelijk van de planning van de wijzigingsronde van de omgevingsverordening gebeurt dit naar verwachting per 1 januari 2028.

Bij de uitwerking van de overlegstructuur binnen de provinciale woningbouwregio wordt expliciet rekening gehouden met de positie en belangen van de Waddeneilanden en huidige regionale samenwerking tussen gemeenten. Voorlopig blijft de huidige overlegstructuur dan ook in stand. Aanpassing hiervan vindt alleen plaats in overleg met gemeenten.

4.5.4 Het opnemen van instructieregels in de omgevingsverordening

De provincie neemt instructieregels voor betaalbaarheid op in de Omgevingsverordening, zoals beschreven in paragraaf 4.4.2. Hiermee wordt geborgd dat gemeenten bij het opstellen van hun woningbouwprogrammering rekening houden met de provinciale kaders voor betaalbare woningbouw. De gewijzigde regels treden na verwachting op 1 januari 2028 in werking en gelden vanaf dat moment voor nieuwe besluiten binnen het toepassingsbereik van de instructieregels. Bij de uitwerking houden we rekening met eventuele overgangsbepalingen en lopende procedures.

4.5.5 Uniformiteit voor goedkope koopwoningen

Voor ontwikkelaars en bouwers is het belangrijk om vooraf duidelijkheid te hebben over de prijsgrens voor goedkope koopwoningen, die nu per gemeente verschilt.

Rekening houdend met lokale verschillen stellen we een bandbreedte voor de prijsgrens voor van 70% tot 75% van de landelijke betaalbaarheidsgrens. Door deze koppeling wordt het bedrag jaarlijks geïndexeerd. Op deze manier is voor alle gemeenten duidelijk hoe deze woningen in tenders uitgevraagd kunnen worden bij ontwikkelaars en ontstaat er uniformiteit voor ontwikkelaars en bouwers in de provincie. Ontwikkelaars en bouwers kunnen hun producten afstemmen op de vraag. Bovendien wordt voorkomen dat ontwikkelaars een voorkeur hebben voor gemeenten met hogere prijsgrenzen vanwege de grote prijsverschillen die er nu zijn, waardoor andere gemeenten mogelijk minder aantrekkelijk zijn.

De bandbreedte is nadrukkelijk een richtlijn. De provincie heeft geen wettelijke grondslag en geen wens om hiermee aanvullende betaalbaarheidseisen aan ontwikkelaars en bouwers op te leggen. Gemeenten kunnen de richtlijn daarom gebruiken als uitgangspunt bij het bepalen van de prijs van goedkope koopwoningen en bij het uitvragen daarvan bij marktpartijen.

4.5.6 Financiële instrumenten

In hoofdstuk 3.5.2 wordt de maatwerksubsidie uitgewerkt. Deze maatregel heeft naast het algemeen beoogd effect van het realiseren van meer woningen ook een positief effect op de realisatie van betaalbare woningen in de provincie.

We stellen namelijk als voorwaarde dat de provinciale gelden die beschikbaar worden gesteld, worden aangewend voor het realiseren van betaalbare woningen. Immers, voor het realiseren van dure koopwoningen heeft de markt geen overheidsingrijpen nodig. De financiële ondersteuning bij de realisatie van betaalbare woningen bieden we via maatwerk.

Per project wordt op basis van maatwerk gekeken naar de onderliggende knelpunten en pas daarna naar de vraag of en welk financieel instrument passend is en kan bijdragen aan een oplossing. Aan de hand van bijvoorbeeld een startgesprek en analyse kan maatwerk worden geleverd en kunnen koppelingen worden gemaakt met bestaande subsidies. Aanvullend kan er worden gedacht aan procesondersteuning, extra capaciteit, en eventueel een bijdrage in de onrendabele top. Dit voorkomt dat middelen worden ingezet zonder eerst te optimaliseren binnen het project. Voordeel van deze werkwijze is dat op deze manier ook rekening gehouden kan worden met specifieke uitvoeringskosten van woningbouw, zoals bijvoorbeeld op de Waddeneilanden.

4.5.7 Realiseren van betaalbare woningbouw in kleine kernen via Bouwe Foar Fryslân

We zetten Bouwe Foar Fryslân in, ons servicebureau voor het realiseren van woningbouw in de kleine kernen. Met de volgende acties dragen we bij aan de realisatie van betaalbare woningen in kleine kernen:

- Oplossen van knelpunten in woningbouwinitiatieven;
- Inzetten van extra kennis of capaciteit;
- Verder brengen van plannen richting uitvoering;
- Standaardiseren van proces/ procedures;
- Parallel plannen;
- Koppelen van opgaven in diverse kernen;
- Het organiseren van een gezamenlijke WBI-aanvraag;
- Ontwikkeling van een Fryske Hûs, een standaard bouwconcept dat gebruikt kan worden door industriële bouwers en conceptbouwers in Fryslân voor het realiseren van een ‘straatje erbij’. Samen met ontwikkelaars, Hûs en hiem, fabrieksbouwers en gemeenten onderzoeken we of we een standaard woonconcept kunnen ontwikkelen dat voldoet aan betaalbaarheidseisen en inzetbaar is in kleine kernen zonder extra welstandeisen. Door hierin de samenwerking met Hûs en hiem op te zoeken, koppelen we de landelijke beschikbare standaardoplossing richting een Friese oplossing.

Naast het belang van betaalbare woningen in kleine kernen kunnen we constateren dat veel van bovenstaande acties ook van toepassing zijn in grote steden en regiosteden. We onderzoeken de mogelijkheden om hier koppelkansen te maken en stemmen de provinciale inzet hierop af.

4.5.8 Samenwerking met woningcorporaties

Een belangrijke volkshuisvestelijke opgave is het zorgen voor voldoende sociale huurwoningen. De realisatie van de sociale huurwoningen ligt primair bij de Friese woningcorporaties. De volkshuisvestelijke taak van woningcorporaties is het bouwen, verhuren en beheren (waaronder het leefbaar houden van buurten en wijken) van betaalbare sociale huurwoningen voor mensen met een laag inkomen of andere kwetsbare groepen. Belangrijke opgaven voor de Friese woningcorporaties zijn de herstructureringsopgave, de verduurzaming van de woningvoorraad en het leefbaar houden van kwetsbare wijken.

Een harde voorwaarde om voldoende sociale huurwoningen te realiseren is de investeringscapaciteit van de Friese woningcorporaties. Zoals blijkt uit de rapportage randvoorwaarden Fryslân staat de investeringscapaciteit van de Friese woningcorporaties onder druk. Een andere stap richting het realiseren van voldoende sociale huurwoningen, is het gezamenlijk bepalen van het doel op zowel provinciaal als gemeentelijk niveau. Als doelen en de beschikbare capaciteit op elkaar afgestemd zijn, kunnen we het tekort bepalen.

De provincie zet daarom in op het verbeteren van de samenwerking tussen gemeenten, woningcorporaties, huurdersorganisaties en provincie. Dit doen we door:

- Gezamenlijk de doelstelling voor het aantal sociale huurwoningen te bepalen via de Woondeals, die medeondertekend worden door de woningcorporaties;
- In navolging op het onderzoek investeringscapaciteit de financiële reikwijdte van de Friese woningcorporaties te monitoren;

- Gezamenlijk het ontstane gat tussen opgave en middelen te dichten door te lobbyen bij het Rijk en het te onderzoeken welke financiële instrumenten de provincie kan inzetten;
- Te lobbyen bij het Rijk voor het afschaffen van ATAD en VPB. Uit het onderzoek van Finance Ideas naar de beschikbare middelen voor woningcorporaties blijkt dat het positieve effect van het afschaffen van ATAD en VPB vele malen groter is dan van een objectsubsidie. Het afschaffen van beide belastingen zou voor de nieuwbouwopgave een verdubbeling van de capaciteit betekenen (en dus twee keer zoveel woningen). Gelet op de andere opgaven van corporaties (zoals de verduurzaming van de bestaande voorraad, en het realiseren van leefbare wijken) heeft het daarom prioriteit om gezamenlijk bij het Rijk te lobbyen voor het vergroten van de capaciteit door het afschaffen van de ATAD en VPB;
- Het coördineren van eventuele solidariteitsvraagstukken, zoals de vrijwillige projectsteun volkshuisvesting. We streven naar een evenwichtige samenstelling van de Friese sociale huurvoorraad. Het bereiken hiervan vergt afstemming tussen corporaties onderling, gemeenten en provincie. Onderdeel hiervan is het creëren van een zo gelijk mogelijk speelveld, waarbij sociale grondprijzen en afspraken over de verdeling over de gemeenten belangrijke aspecten zijn;
- Slimme oplossingen te vinden die woningcorporaties stimuleren en in staat stellen te investeren in kleine kernen, afgestemd op het voorzieningenniveau in deze kernen. Beschikbaarheid van sociale woningbouw in kleine kernen heeft een positieve werking op de leefbaarheid en het voorzieningenniveau in de kleine kernen;
- Het verkennen van koppelkansen in andere gezamenlijke opgaven, zoals de warmtetransitie en het verduurzamen van de bestaande voorraad.

5 Passende woningen

5.1 Woonopgave passend wonen

Meer passende woningen voor verschillende doelgroepen is een van de kernopgaven van dit programma. Iedere woningzoekende in Fryslân zoekt een woning die past bij de persoonlijke situatie, zoals leeftijd, gezinssamenstelling, sociale situatie en achtergrond. Wat als een passende woning wordt beschouwd, verschilt niet alleen tussen doelgroepen, maar ook binnen een doelgroep. Zo kunnen de woonwensen van vitale senioren van 60 jaar die nog actief zijn op de arbeidsmarkt sterk verschillen van die van 80-plussers.

We onderscheiden op basis van de woonbehoefte verschillende categorieën in dit programma: ouderen, starters, urgent woningzoekenden en overige wettelijke aandachtsgroepen. In de memorie van toelichting bij de Wet versterking regie volkshuisvesting wordt toegelicht dat aandachtsgroepen bestaan uit mensen die minder kansen hebben op (passende) huisvesting dan anderen. Zij hebben bijvoorbeeld behoefte aan een specifiek type woning of woonvorm, kunnen maar beperkt betalen voor de huisvesting of hebben extra zorg en begeleiding nodig. De wet benoemt (art. 4.33 Besluit kwaliteit leefomgeving) verschillende groepen als aandachtsgroepen, namelijk ouderen, starters, urgent woningzoekenden als bedoeld in de Huisvestingswet 2014, medisch woningzoekenden, dreigend dakloze mensen, pleegzorgverlaters, arbeidsmigranten, studenten, woonwagenbewoners en statushouders.

In dit hoofdstuk schetsen we de opgaven van deze verschillende doelgroepen, vertalen we visie naar provinciale doelen, beschrijven we de rol van de provincie Fryslân en werken we maatregelen uit die bijdragen aan het behalen van onze doelen.

5.1.1 Ouderen

De Wet versterking regie volkshuisvesting verstaat onder ouderen iedereen van 65 jaar of ouder.

- Tot en met 2040 komen er steeds meer ouderen bij in Fryslân. Zij wonen langer zelfstandig, ook met een zorgvraag. Er is een tekort aan passende woonruimte voor deze groep waardoor doorstroming bemoeilijkt wordt.
- In de provincie Fryslân zien we een toenemende behoefte aan levensloopgeschikte woningen, appartementen en geclusterde woningen. In de dorpen en kleinere kernen kan deze behoefte ook in de vorm van grondgebonden (senioren)woningen worden ingevuld (zie woningbehoefteonderzoek Fryslân 2026). Ouderen hebben behoefte aan woonvormen waar ontmoeting mogelijk is, maar voorkeuren zijn divers;
- De vraag naar levensloopgeschikte woningen en appartementen verschilt enigszins per deelgebied. Zo zien we in Leeuwarden bij uitbreiding 78% behoefte aan woningen in deze categorie, terwijl voor regionale centra (53%) en landelijk gebied (57%) iets meer dan de helft van de toevoegingen in deze categorie valt (zie woningbehoefteonderzoek Fryslân 2026). Deze woningen worden overigens voor het grootste deel door ouderen ingevuld, maar zijn ook geschikt voor starters en kleine huishoudens die doorstromen en kunnen zowel in de nieuwbouw als in de bestaande voorraad gerealiseerd worden;

- In kleine kernen en het landelijk gebied is grootschalig geclusterd wonen lastig te realiseren. Daarnaast maken diverse gemeenten keuzes over waar geclusterde woningen worden toegevoegd om zo het woonzorglandschap vorm te geven;
- De grootste vraag in de koopsector is die naar goedkoop en betaalbaar aanbod, waarbij zowel grondgebonden woningen als appartementen in trek zijn. In de sociale huur ligt het accent op appartementen en levensloopgeschikte woningen, veelal geschikt voor zowel ouderen als jongeren. Deze vraag kan zowel in de bestaande voorraad als in de nieuwbouw worden ingevuld;
- De bevolking verandert van samenstelling en daarmee de toekomstige woonbehoefte en woonwensen van huishoudens in de regio. Het aantal kleine huishoudens en alleenstaande ouderen neemt toe tot en met 2050, waarna een afname wordt voorzien. Hoewel een blik in de toekomst altijd een zekere mate van onvoorspelbaarheid met zich meebrengt, is het goed ons te realiseren dat keuzes die nu gemaakt hebben doorwerken in de toekomst;
- Voor de Waddeneilanden is het uitgangspunt dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig op het eigen eiland en, indien mogelijk, in het eigen dorp kunnen blijven wonen. Ook kleinschalige woonvormen kunnen bijdragen aan passende huisvesting.

5.1.2 Starters

De Wet versterking regie volkshuisvesting definieert starters als woningzoekenden tussen de 18 en 35 die voor het eerst een zelfstandige woning willen betrekken als (mede)hoofdbewoner. Ook worden huurders die uitstromen uit een jongerenwoning met een tijdelijk huurcontract als starters aangemerkt.

- Starters vormen een belangrijke en omvangrijke groep op de Friese woningmarkt, zo blijkt uit het woningbehoefteonderzoek Fryslân 2026. In de meeste gebieden bestaat momenteel ruim de helft van de totale woningvraag uit starters. Vooral op de korte termijn is deze vraag aanwezig. Dit hangt samen met de inhaalslag die nodig is, omdat veel starters hun woonwens de afgelopen jaren niet konden realiseren;
- Starters zijn vooral op zoek naar woningen in het goedkope segment, specifiek betaalbare huurwoningen en goedkope koopwoningen. Nuance hierin is dat niet iedere starter hetzelfde profiel heeft. Alleenstaanden zijn gemiddeld genomen aangewezen op de goedkope huurmarkt, terwijl koppels en starters met meer financiële ruimte in aanmerking kunnen komen voor een duurdere huurwoning of een goedkope koopwoning;
- Op de lange termijn neemt het aandeel starters in de totale woningvraag naar verwachting weer af. De mate waarin deze vraag afneemt, hangt mede samen met de realisatie van voldoende betaalbare woningen. Door het toevoegen van meer betaalbare woningen, verbeteren de kansen voor starters op de woningmarkt.

5.1.3 Urgent woningzoekenden

Onder urgent woningzoekenden vallen volgens de wet woningzoekenden die: mantelzorg ontvangen of verlenen; op grond van een ernstige en chronische medische reden dringend huisvesting nodig hebben; uit de maatschappelijke opvang, waaronder daklozen, uit de opvang slachtoffers huiselijk geweld (‘vrouwenopvang’) en opvang slachtoffers mensenhandel; uitstromen na intramuraal verblijf (o.a. beschermd wonen of klinische geestelijke gezondheidszorg); uitstromen uit forensische zorg met verblijf; tussen 18 en 23 jaar uit jeugdhulp met verblijf; uit de (jeugd)detentie; die deelnemen aan het uitstapprogramma voor stoppende sekswerkers.

De huidige Huisvestingswet 2014 schrijft voor dat statushouders volgens de taakstelling gehuisvest moeten worden door de gemeenten. Gemeenten moeten daarbij aangeven hoe zij invulling geven aan deze taakstelling. Fryslân kiest ervoor om statushouders op te nemen in de urgentieverordening, zodat de huisvesting van statushouders binnen één systeem van urgentie worden georganiseerd. Dit voorkomt dat hiervoor verschillende voorrangssystemen naast elkaar bestaan en beperkt repeterende overleggen op lokaal niveau tussen gemeenten en corporaties over de taakstelling.

De omvang van de verschillende groepen urgent woningzoekenden in Fryslân wordt als volgt ingeschat:

- Jaarlijks ontvangen of verlenen naar schatting 50 mensen mantelzorg en hebben zij daardoor mogelijk urgent een woning nodig.;
- Naar schatting hebben jaarlijks 60 inwoners vanwege een ernstige en chronische medische reden dringend andere huisvesting nodig;
- Jaarlijks stromen naar schatting 295 inwoners uit een instelling (beschermd wonen, jeugdzorg of GGZ);
- Het aantal geregistreerde dak- en thuislozen in Fryslân dat gebruik maakt van enige vorm van opvang ligt tussen de 350 tot 450 mensen. De registratie omvat alleen mensen die van opvang gebruikmaken en is daarom geen volledige telling. Het daadwerkelijke aantal ligt naar alle waarschijnlijkheid hoger. Jaarlijks melden zich ongeveer 1.000 unieke (dreigend) dakloze personen bij de Centrale Toegang & Regie Maatschappelijke Opvang;
- Naar schatting stromen 240 inwoners per jaar uit detentie terug in de maatschappij;

- Naar schatting nemen jaarlijks 30 inwoners deel aan een uitstapprogramma voor sekswerkers die willen stoppen;
- Voor het jaar 2026 bedraagt de exacte, reguliere taakstelling voor alle 18 Friese gemeenten opgeteld 1.092 statushouders (exclusief eventuele achterstanden). Het gaat hierbij om personen, niet om huishoudens. Meerdere personen kunnen samen één huishouden vormen.

De omvang van de verschillende groepen urgent woningzoekenden is niet voor alle categorieën goed in beeld. De beschikbare cijfers zijn gebaseerd op regionale rapportages van indicatiestelling en zorggebruik en op landelijke kengetallen. Bovendien zijn de cijfers niet zonder meer met elkaar vergelijkbaar. Nader onderzoek en duiding zijn daarom nodig om de omvang en ontwikkeling van de verschillende groepen beter in beeld te brengen. De monitoring van de Friese urgentieverordening door de centrumgemeente Leeuwarden draagt hieraan bij.

5.1.4 Overige wettelijke aandachtsgroepen

Hieronder beperken we ons tot de opgave voor aandachtsgroepen, niet zijnde urgent woningzoekenden.

- Verspreid over de provincie Fryslân bestaan 24 locaties voor woonwagens, met in totaal 202 standplaatsen;
- Het aantal uitwonende studenten bevindt zich voornamelijk in Leeuwarden (ongeveer 8.000) en een kleiner deel op Terschelling (ongeveer 200);
- Naar verwachting is het aantal arbeidsmigranten in de provincie in 2030 opgelopen tot 10.000. Kort voor de coronapandemie waren dit er circa 6.400 (zie Uitgangspuntennotitie urgentieverordening). Belangrijke sectoren waar de arbeidsmigranten werken zijn de landbouw, recreatie en horeca;
- Het tekort aan seizoenshuisvesting op de Waddeneilanden werd in 2022 geraamd op 320 tot 540 plekken;
- Dakloze gezinnen met minderjarige kinderen worden naar alle waarschijnlijkheid ook aangewezen als wettelijke aandachtsgroep. Aangezien er weinig tot geen beschikbare informatie voorhanden is over de omvang van deze groep, is het vooral zaak om deze opgave in beeld te krijgen alvorens acties worden bedacht. De provincie zet zich in om in samenwerking met de gemeenten en maatschappelijke organisaties deze opgave in beeld te krijgen.

5.2 Ambitie uit omgevingsvisie (en andere kaders)

De provinciale omgevingsvisie Fryslân vormt een belangrijke basis voor het beleid voor het huisvesten van de wettelijke aandachtsgroepen.

De omgevingvisie zet in op gevarieerde woningbouw om jongeren te behouden en ouderen een passende woning te bieden. Daarbij is specifiek aandacht voor het vergroten het aanbod .van betaalbare woningen voor starters, woonruimte voor de groeiende groep ouderen, met aandacht voor woon-zorgcombinaties, geschikte woningen voor nieuw- en terugkomers, en woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens.

De ambitie voor 2050 is dat Fryslân een sterk samenhangend netwerk van steden en dorpen is. In alle dorpen en steden van de Friese kernenstructuur is het aanbod van - en de variatie aan - woningen toegenomen. Voor iedereen is een passende woning beschikbaar.

Het aanbod van bestaande en nieuwe woningen sluit aan op de vraag naar woningen. Dit zowel qua aantallen als qua woningtypen. De woningvoorraad is gevarieerd en bevordert de doorstroming. Er wordt gebouwd naar behoefte, zowel in de steden, de regiokernen als in de dorpen.

Voor specifieke aandachtsgroepen bevat de omgevingsvisie aanvullende ambities. Zo kan het huisvesten van arbeidsmigranten in de landbouw, conform de vigerende Omgevingsverordening, plaatsvinden op het erf van het agrarisch bedrijf

5.3 Vertalen naar doelen voor provinciaal beleid

De ambities uit de omgevingsvisie, de wettelijke kaders en de uitkomsten van het woningbehoefteonderzoek vertalen we naar de volgende provinciale doelen:

- Provincie en gemeenten programmeren een verscheidenheid aan woonvormen (naar behoefte), ook kwalitatief. Dat wil zeggen dat we voor iedere doelgroep (starter, doorstromer of andere aandachtsgroepen) passende woonruimte beschikbaar willen hebben. Deze verscheidenheid aan woonvormen zijn passend voor de Friese situatie, met ruimte voor lokaal maatwerk. Dit doen we in stedelijk gebied, maar ook in landelijk gebied. We maken meedoen voor iedereen mogelijk, door te bevorderen dat er voor verschillende mensen, in verschillende levensfasen en op verschillende plekken in Fryslân, een passende woning beschikbaar is. Om mee te kunnen doen in de samenleving is het hebben van een eigen plek, huis of woning essentieel. Hierbij kijken we ook naar onconventi-

oneel wonen. Dit sluit aan bij één van de doelen van het programma: voor iedere Fries een passende woning;
- In 2034 zijn 2.985 tot 3040 nultredenwoningen, 2.760 tot 2.810 geclusterde woningen en 1.610 tot 1.720 zorggeschikte woningen (onderdeel van de Woondeals) gerealiseerd in de provincie. De provinciale opgave voor ouderenhuisvesting wordt doorgetrokken tot en met 2036 en gekoppeld aan de afspraken met het Rijk en de Woondeal 2027-2036.;
- Gemeenten huisvesten urgent woningzoekenden evenredig over de provincie, waarbij iedere gemeente haar fair share-afspraak nakomt;
- We hebben in beeld hoe groot de opgaven voor doelgroepen die gemeenteoverstijgend zijn (arbeidsmigranten, woonwagenbewoners en (dreigend) dakloze mensen) en ondersteunen gemeenten bij het realiseren van deze opgaven;
- In navolging van het Nationale Actieplan Daklooshеid streven we als provincie ernaar om in 2030 geen daklooshеid meer in de provincie te hebben. De provincie verkent in samenwerking met Sociaal Domein Fryslân de mogelijke inzet;
- We stimuleren ontmoeting in de woonomgeving, ontmoetingsgericht bouwen en het realiseren van geclusterde woningen. Dit heeft positief effect op de sociale cohesie en de leefbaarheid in de Mienskip.

5.4 Provinciale rol en instructies

5.4.1 Provinciale rol

De provincie heeft een toezichthoudende rol op de verdeling van de aandachtsgroepen over de verschillende gemeenten in de regio. Dit is van toepassing voor de wettelijk gedefinieerde aandachtsgroepen, waaronder de urgent woningzoekenden. Over deze laatste categorie worden evenwichtige verdelingen gemaakt die in de urgentieverordening gaan gelden. Centrumgemeente Leeuwarden heeft van alle 18 gemeenten mandaat gekregen om de verdeling van urgent woningzoekenden te organiseren en monitoren. Waar de diverse aandachtsgroepen in de gemeenten worden gehuisvest is vervolgens een aangelegenheid van de gemeenten in afstemming met woningcorporaties, maatschappelijke- en zorgorganisaties. De provincie monitort de werking van deze afspraken vanuit haar toezichthoudende rol.

Daarnaast zien we toe op het borgen van de gemaakte afspraken over het huisvesten van doelgroepen en de uitwerking van woonzorgbeleid in de gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's worden verwerkt.

Voor het realiseren van de juiste woningen voor de aandachtsgroepen zetten we in als provincie op samenwerking en verbinding. Aan de ene kant via kennisdeling via bijvoorbeeld de Fryske Wentafel, aan de andere kant middels regelingen als maatwerksubsidie.

Voor de (tijdelijke) huisvesting van personeel op de Waddeneilanden zoeken we met gemeenten naar creatieve oplossingen, in en buiten de dorpen. Ook vergunningverlening natuur en de omgevingsverordening zijn nodig om deze oplossingen mogelijk te maken, daar heeft de provincie met name een faciliterende rol.

5.4.2 Fair Share-afspraken urgent woningzoekenden

Vanuit de Wet versterking regie volkshuisvesting is vastgelegd dat gemeenten in de regio samen invulling geven aan de huisvestingsopgave voor urgent woningzoekenden middels een verplichte huisvestingsverordening met urgentieregeling of urgentieverordening. Deze urgentieverordening, in Fryslân de Huisvestingsverordening urgent woningzoekenden Fryslân genoemd, borgt dat bij woningtoewijzing wettelijk bepaalde aandachtsgroepen en statushouders voorrang krijgen bij de toewijzing van sociale huurwoningen. Deze urgentieverordening moet ervoor zorgen dat juist de kwetsbare groepen nergens tussen wal en schip vallen. Bovendien regelt de Huisvestingsverordening urgent woningzoekenden Fryslân (urgentieverordening) dat alle gemeenten een eerlijke bijdrage leveren aan de huisvesting van deze mensen, de zogenoemde fair share. Bij de toepassing van de urgentieregeling en fair share-afspraken wordt rekening gehouden met de specifieke woningmarkt en beperkte woningvoorraad van de Waddeneilanden.

Provincie Fryslân toetst periodiek of het realiseren van de fair share-afspraken, zoals genoemd in de Huisvestingsverordening urgent woningzoekenden Fryslân (urgentieverordening), door alle gemeenten worden nageleefd. De monitoring van toewijzing aan urgent woningzoekenden is belegd bij centrumgemeente Leeuwarden. Er moet in ieder geval worden gemonitord op de ingevoerde voorrangsregels, het aantal toewijzingen aan urgentiegroepen en de wachtlijstontwikkelingen voor woningzoekenden zonder urgentie. Zo kunnen eventuele effecten tijdig worden geanalyseerd en kan er gericht worden bijgestuurd.

5.4.3 Afsprakenkader ouderenhuisvesting

Fryslân vergrijst, wat onder meer zorgt voor een vraag naar andere woonruimte. In Fryslân wordt daarom ingezet op het programmeren van woningen die passen bij de vraag van ouderen: comfortabel, gebruiksvriendelijk, in de nabijheid van voorzieningen en zorg en met voldoende mogelijkheden om elkaar te ontmoeten en te bewegen. Geschikte woningen voor ouderen kunnen verhuizingen op gang brengen, waardoor meer woningen beschikbaar komen voor gezinnen, starters en jongeren.

Deze opgave voor ouderenhuisvesting in Fryslân hebben we met de Friese gemeenten vastgelegd in het afsprakenkader ouderenhuisvesting. In dit afsprakenkader is opgenomen hoeveel nultredenwoningen, geclusterde woningen en zorggeschikte woningen tot en met 2034 worden gerealiseerd per gemeente. Het afsprakenkader is een richtinggevend instrument: het beschrijft de gezamenlijke ambitie om naartoe te werken, gekoppeld aan de regionale Woondeal. Het al dan niet kunnen realiseren van de opgave ouderenhuisvesting is sterk afhankelijk van enkele randvoorwaarden, specifiek de onrendabele top (bijvoorbeeld bij ontmoetingsruimtes), maar ook schaalgrootte, exploitatie en de beschikbaarheid van zorgvoorzieningen. Gemeenten maken lokaal afspraken met zorgaanbieders, maatschappelijke organisaties en woningcorporaties over de concrete invulling en dus ook over verdeling over de betaalbaarheidscategorieën. Voorwaarde hierbij is dat deze blijven voldoen aan de Wet versterking regie volkshuisvesting en het Besluit versterking regie op de volkshuisvesting. De aantallen kunnen zowel in de bestaande bouw als nieuwbouw worden gerealiseerd.

Het realiseren van geclusterde woningen in kleine kernen staat onder druk, mede vanwege de opgave om daarbij een ontmoetingsruimte te realiseren. Omdat in kleine kernen vaak al een bestaande ontmoetingsruimte aanwezig is, gaan we flexibel om met de eis om bij geclusterde woningen een ontmoetingsruimte te realiseren. We gaan er daarom vanuit dat nultredenwoningen in kleine kernen (met minder dan 5.000 inwoners) geclusterde woningen zijn als er al een ontmoetingsruimte in het dorp aanwezig is. Hiermee vergroten we het potentieel aan geclusterde woningen en geven we ruimte om in kleinere kernen ook invulling te geven aan de opgave.

Gemeente	Nultredenwoningen	Geclusterde woningen	Zorggeschikte woningen	Totaal
Leeuwarden	420	450	230	1.100
Achtkarspelen	135	65	55	255
Tytsjerkseradiel	190	90	75	355
Noardeast-Fryslan	240	115	100	455
Dantumadiel	110	50	90	250
Waadhoeke	170-250	155-205	65-100	390**
Harlingen	130	135	105	370
Ooststellingwerf	125	100	75	300
Weststellingwerf	125	155	90	370
Opsterland	125	165	75	365
Heerenveen	180	350	105	635
Smallingerland	150	280	130	560
Vlieland	0	0	0	0
Terschelling	25	15	15	55
Schiermonnikoog	15	6	0	21
Ameland	0	0	0	0
De Fryske Marren	440	200	60	700
Súdwest-Fryslân	405	430	210	1.045***

Totaal	*2.985*	*2.761*	*1.480*	*7.22 6*

Aantallen per gemeente uit het afsprakenkader ouderenhuisvesting 2026 t/m 2035*, vertaald vanuit gemeentelijke behoefte, provinciaal woonbehoefteonderzoek en landelijke ABF-cijfers.

*In de lopende gesprekken over de Woondeal 2027 t/m 2036 wordt de opgave voor ouderenhuisvesting in kaart gebracht overeenkomstig de periode 2027 t/m 2036.

** Uitgaande van minimale aantal uit bandbreedte.

*** Gemeente De Fryske Marren en Súdwest-Fryslân hebben om moverende redenen het afsprakenkader (nog) niet getekend. Deze gemeentes werken in hun volkshuisvestingsprogramma de opgave voor ouderenhuisvesting verder uit.

5.4.4 Aandachtsgroepen met bovenlokale opgaven

De Wet versterking regie volkshuisvesting geeft duidelijk aan welke aandachtsgroepen in de volkshuisvestingsprogramma's onderwerp van beleid zijn. De provinciale rol ten aanzien van de aandachtsgroepen is het coördineren van de gezamenlijke opgaven, zodat regionale afstemming en realisatie mogelijk worden. Als provincie zien we drie aandachtsgroepen waarvoor we een actieve bijdrage leveren aan bovenlokale opgaven, die gemeenten onvoldoende zelfstandig kunnen oppakken of coördinatie van de provincie vergen (bijvoorbeeld omdat het effect gemeenteoverstijgend is). Onze inzet hierbij richt zich op het organiseren van afstemming, het inzichtelijk maken van de opgaven en het maken van afspraken over realisatie. Deze afspraken nemen we op bij de actualisatie van het provinciaal volkshuisvestingsprogramma. Deze aandachtsgroepen zijn:

- Arbeidsmigranten;
- Woonwagenbewoners;
- (Dreigend) dakloze mensen.

5.4.5 Rol gemeenten bij aandachtsgroepen

Voor de aandachtsgroepen pleegzorgverlaters, studenten (waarbij slechts drie gemeenten die actief studenten huisvesten) en medisch woningzoekenden zien wij voor de provincie een beperkte rol weggelegd. De verantwoordelijkheid voor deze aandachtsgroepen laten we dan ook primair bij de gemeenten. Voor de aandachtsgroep statushouders, die eveneens urgent woningzoekenden zijn, en de rol van de provincie hierbij verwijzen wij naar hoofdstuk 7.3, waarin de rol van de provincie in het interbestuurlijk toezicht wordt geduid.

5.4.6 Doorstroming

We zien dat de woningmarkt in Fryslân steeds meer op slot raakt. Doorstroming stagneert omdat er voor ouderen die willen verhuizen geen onvoldoende passende woningen beschikbaar zijn, waardoor starters langer moeten wachten op hun beurt. In de sociale huursector zetten de dalende mutatiegraad in combinatie met het groeiend aantal urgenten en aandachtsgroepen de mogelijkheden van reguliere woningzoekenden verder onder druk. Specifiek op de Waddeneilanden zien we dat doorstroming niet zomaar leidt tot meer betaalbare woningen voor starters, aangezien de vrijgekomen woningen vaak in een hogere prijsklasse zitten.

Doorstroming is een uitgangspunt voor het woonbeleid en werkt gemeenteoverstijgend, aangezien zoekgebieden van woningzoekenden niet stoppen bij de gemeentegrens. Dit rechtvaardigt een provinciale rol. Als provincie zien we daarom een faciliterende en ondersteunende rol voor onszelf weggelegd als het gaat om het bevorderen van de doorstroming. Niet als doel op zich, maar als middel om iedere doelgroep gelijke kansen te geven op de woningmarkt, de beschikbare woningvoorraad goed te benutten en te zorgen voor een passende bewoning per levensfase.

5.4.7 Voorrang voor lokaal gebonden inwoners

- De gemeenteraad mag zijn bevoegdheden alleen gebruiken als dat noodzakelijk en geschikt is om onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte te bestrijden. De Raad van State toetst dit daadwerkelijk; de gemeente moet voorafgaand aan het vaststellen van de regels de schaarste en de noodzaak van de maatregel voldoende onderbouwen;
- Voorrang voor deze inwoners kan alleen geregeld worden in de Huisvestingsverordening van de betreffende gemeente. Bevoegd gezag hiervoor is de gemeenteraad;

- Economische binding betekent dat iemand vanwege zijn werk of voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft om zich in de betreffende regio, gemeente of kern te vestigen. Maatschappelijke binding betekent dat iemand een redelijk belang heeft dat verband houdt met de lokale samenleving, óf dat iemand gedurende ten minste zes jaar onafgebroken in het gebied woont of gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken heeft gewoond;
- De gemeente kan maximaal 50% van de aangewezen categorieën woonruimte met voorrang toewijzen aan lokaal gebonden inwoners.

Gezien het feit dat het al dan niet geven van voorrang aan lokaal gebonden inwoners een gemeentelijke aangelegenheid is en de Huisvestingswet 2014 hier duidelijke vereisten aan stelt, vindt de provincie dat het aan de gemeenten is om deze maatregel in te zetten. Op dit moment is alleen op de Waddeneilanden sprake van dergelijke voorrangsregelingen in de Huisvestingsverordening. De provincie ziet voor zichzelf een rol weggelegd in het informeren en faciliteren van gemeenten om dit instrument in te zetten en werkt aan een handreiking voor gemeenten en woningcorporaties.

Gemeenten kunnen ervoor kiezen voorrang te geven aan inwoners met een economische of maatschappelijke binding. De Huisvestingswet 2014 stelt hiervoor enkele vereisten en uitgangspunten, waaronder: .

5.5 Overzicht maatregelen

5.5.1 Samenvatting maatregelen

Maatregel	***Urgentie***	***Termijn***	***Beoogd resultaat***	***Financiering***
Samenwerking via de Fryske Wentafel	Hoog	2027 tot en met 2030	Door samenwerking worden woonbehoeften en opgaven tijdig inzichtelijk gemaakt en worden gezamenlijke oplossingen ontwikkeld voor de huisvesting van verschillende doelgroepen	SPUK-Uitvoeringskracht woningbouw
Maatwerksubsidie doelgroep	Hoog	2027 tot en met 2030	Woningbouwprojecten ondersteunen die bijdragen aan passende woningen, ontmoeting en leefbaarheid in Friese steden en dorpen	Zie 3.5.1
Bovenlokale doelgroepen	Middel	2027 & 2028	Het in beeld brengen van opgaven, kennisdeling, onderlinge afstemming en financiële ondersteuning voor bovenlokale doelgroepen	Budget Wonen
Doorstroming bevorderen	Middel	2027 tot en met 2030	Doorstroming op de Friese woningmarkt bevorderen, zodat ouderen passende woningen kunnen betrekken en starters eerder aan bod komen	Volgt in de nieuwe bestuursperiode
Woningmarktregio aanwijzen	Wettelijk	2027	Het werkingsgebied voor de urgentieverordening vaststellen	n.v.t.
Bouwe mei de Mienskip	Middel	2027 tot en met 2030	Het ondersteunen van bewonersinitiatieven in kleine kernen die aansluiten bij lokale behoefte	Zie 3.5.1
Handreiking voorrang inwoners met maatschappelijke en economische binding	Middel	2028	Gemeenten ondersteunen bij het vormgeven van lokaal beleid omtrent het geven van voorrang aan inwoners met maatschappelijke en/of economische binding	Budget Wonen

5.5.2 Samenwerking via de Fryske Wentafel

Bij de uitvoering van de opgave om voldoende passende woningen te realiseren worden gemeenten, woningcorporaties en relevante zorg- en welzijnspartijen structureel betrokken via de Fryske Wentafel en regionale overleggen. De provincie Fryslân faciliteert de samenwerking tussen deze partijen door kennisdeling te stimuleren, knelpunten gezamenlijk te bespreken en kansen voor samenwerking te benutten. Door woonbehoeften tijdig inzichtelijk te maken en wonen, zorg en welzijn beter op elkaar af te stemmen, dragen we bij aan de realisatie van passende woningen die aansluiten bij de lokale en regionale woonbehoefte.

5.5.3 Maatwerksubsidie ten behoeve van de realisatie van woningen voor de juiste doelgroep

We stellen onze maatwerksubsidie zoals beschreven in hoofdstuk 3.5 dusdanig in dat deze ook in te zetten is voor realisatie van passende woningen voor de beschreven doelgroepen. Denk hierbij aan het realiseren van een ontmoetingsruimte of nultredenwoningen in kleine kernen. Inzet is om de subsidie zowel voor gemeenten, woningcorporaties als andere initiatiefnemers beschikbaar te stellen. Belangrijke voorwaarde hierbij is dat in de gebiedsontwikkeling eerst de bestaande mogelijkheden van de rijkssubsidies Stimuleringsregeling Zorggeschikte Woningen en Stimuleringsregeling Ontmoetingsruimten in Ouderenhuisvesting, lepen Mienskipsfûns en Regiodeals zijn benut.

Dit doen we vanwege het belang van voldoende geclusterde woningen, al dan niet in kleine kernen. In het belang van de leefbaarheid in onze Friese steden en dorpen zien we een provinciaal belang bij het kunnen ontwikkelen van woonvormen waar ontmoeting centraal staat. We zetten hiermee een plus op de al bestaande subsidieregeling van het Rijk.

5.5.4 Acties ten behoeve van aandachtsgroepen met bovenlokale opgaven

- Het lopende onderzoek naar de omvang van de groep arbeidsmigranten samen met gemeenten in de werkgroep arbeidsmigranten afronden en gezamenlijk vervolgstappen bepalen. De provincie zet in op het maken van afspraken over de verdeling van de huisvestingsopgave en de kwaliteit van de huisvesting;
- De provincie sluit aan bij bestaande samenwerkingen, waaronder de Regio Deal Waddeneilanden, en ondersteunt gemeenten via kennisdeling, financiering vanuit de Regio Deal en monitoring bij de verdere uitwerking van oplossingen voor arbeids- en seizoenhuisvesting;
- Samen met gemeenten en bewoners van woonwagenstandplaatsen de behoefte aan en het aanbod van woonwagenstandplaatsen inzichtelijk maken. Hierbij werken we samen met gemeenten, waarbij de gemeente Leeuwarden de behoefte en het aanbod al in beeld heeft gebracht;
- Aandacht besteden aan de positie van (dreigend) dakloze mensen in Fryslân, bijvoorbeeld tijdens de Fryske Wentafel. Daarnaast coördineren we het provinciaal inzichtelijk maken van de opgave voor deze aandachtsgroep en vertalen we deze naar de gemeentelijke opgaven. Hierbij nemen we de cijfers van de ETHOS-telling als uitgangspunt. We zijn ons ervan bewust dat het op elkaar afstemmen van vraag en aanbod een langdurig traject is. Ook brengen we de mogelijkheden voor onconventioneel wonen onder de aandacht van marktpartijen en gemeenten;
- Een faciliterende rol vervullen bij het stimuleren van het realiseren van doorstroomlocaties ten behoeve van aandachtsgroepen zoals starters, statushouders en andere woningzoekenden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van tijdelijke woningen. We zien als provincie hierin een rol in het delen van kennis en het naar behoefte faciliteren van de samenwerking tussen gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen;
- Aansluiten bij de provinciale aanpak voor daklooshеid van Sociaal Domein Fryslân. Samen met Sociaal Domein Fryslân brengen we de opgave van daklooshеid in beeld, met name de groep die nog niet in de cijfers terugkomt;
- Het convenant flexibele woonoplossingen statushouders uitwerken, samen met het Rijk, gemeenten en woningcorporaties;
- Mogelijkheden onderzoeken voor aanvullende financiële regelingen naast de RHA-subsidie, die het realiseren van woonvormen voor aandachtsgroepen stimuleren, specifiek voor de hierboven benoemde groepen.

5.5.5 Acties ten behoeve van vergroten van de doorstroming

Om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen, neemt de provincie maatregelen (in samenwerking met gemeenten, woningcorporaties en maatschappelijke organisaties). Het gaat om de volgende acties:

- De mogelijkheden verkennen tot het geven van voorrang aan inwoners in eigen dorp of stad door woningcorporaties. Met als doel het op gang brengen van doorstroming in de wijken. Ook zorgen we ervoor dat bewoners in hun eigen omgeving een stap kunnen maken. Hierbij houden we rekening

met de wettelijke vereisten voor het toewijzen van woningen aan inwoners met economische of maatschappelijke binding en de vereisten om schaarste aan te tonen;
- Informatie verstrekken over de mogelijkheden tot verhuizen. Hierbij sluiten we zoveel mogelijk aan bij bestaande initiatieven, waarbij afstemming met gemeenten en woningcorporaties essentieel is (denk aan seniorenmakelaars in diverse gemeenten, onder meer vanuit woningcorporaties). Het gaat immers niet alleen om beschikbare woningen, maar ook om het faciliteren, ondersteunen en ontzorgen van woningzoekenden en hen waar mogelijk stimuleren om tijdig te verhuizen;
- Gerichte instrumenten inzetten, zoals een provinciale verhuisbonus en ondersteuning bij verhuizing;
- Bewezen gemeentelijke dan wel corporatieaanpakken met doorstroommakelaars tijdelijk ondersteunen.

5.5.6 Woningmarktregio

De verdeling van woningen aan urgent woningzoekenden wordt via de urgentieregeling binnen de woningmarktregio geregeld. Gemeenten maken hierin onderling afspraken. De afspraken over urgente doelgroepen worden opgenomen in de gemeentelijke urgentieverordening. Het werkingsgebied van deze urgentieverordening is de woningmarktregio in de provincie. De provincie stelt deze woningmarktregio vast. Volgens het voorgenomen besluit dat de provincie in 2023 nam, stelt de provincie deze woningmarktregio vast binnen de grenzen van de provincie Fryslân.

5.5.7 Bouwe mei de Mienskip

In kleine kernen willen bewoners zelf initiatief nemen om woningen te realiseren die aansluiten bij de behoefte in hun dorp. Met Bouwe mei de Mienskip ondersteunen we deze bewonersinitiatieven. Zo kunnen inwoners samen werken aan passende en betaalbare woningen voor verschillende groepen woningzoekenden.

Door bewonersinitiatieven te bevorderen, dragen we bij aan:
- Meer mogelijkheden voor inwoners om binnen hun dorp door te stromen naar een passende woning;
- Passende woningen voor ouderen en starters;
- Meer betaalbare woningen;
- Draagvlak voor woonvormen voor mensen die met spoed een woning nodig hebben.

Zo geven we bewoners meer mogelijkheden om zelf bij te dragen aan de ontwikkeling van hun dorp en aan een passende woningvoorraad in kleine kernen.

5.5.8 Voorrang inwoners met maatschappelijke en economische binding

De provincie stelt, in samenwerking met gemeenten, woningcorporaties en andere relevante partijen, een handreiking op voor gemeenten over de mogelijkheden om binnen de wettelijke kaders voorrang te verlenen aan woningzoekenden met een maatschappelijke of economische binding aan de gemeente of regio. De handreiking biedt gemeenten praktische handvatten voor het vormgeven en onderbouwen van lokaal of regionaal beleid en gaat in op de juridische voorwaarden, mogelijkheden en beperkingen die gelden bij het toepassen van dergelijke voorrangsregelingen.

6 Toekomstbestendig bouwen en wonen

6.1 Woonopgave toekomstbestendig bouwen en duurzaamheid

Naast het versnellen van de woningbouw en het realiseren van voldoende betaalbare en passende woningen, is het werken aan een toekomstbestendige woningvoorraad een belangrijke kernopgave. Toekomstbestendig bouwen begint bij het stedenbouwkundig ontwerp en betekent dat woningen en gebouwen zo worden ontworpen en gerealiseerd dat ze lang meegaan en een minimale impact hebben op het milieu. Ze zijn naast betaalbaar ook gezond, veilig, duurzaam, energie-efficiënt, waterzuinig, circulair en flexibel, zodat ze aansluiten bij de huidige en toekomstige behoeften van inwoners en bij veranderende maatschappelijke en milieueisen.

Daarbij gaat het niet alleen om de woning zelf, maar ook om de plek waar deze staat en de kwaliteit van de omgeving. Denk aan de bereikbaarheid, de energievoorziening, de inrichting van de openbare ruimte, klimaatadaptatie en biodiversiteit. Ook herstructurering draagt direct bij aan een toekomstbestendige woningvoorraad, zorgvuldig ruimtegebruik en de ambities op het gebied van duurzaamheid en circulariteit. Door hierin te investeren, kunnen toekomstige kosten, schade en maatschappelijke problemen worden beperkt en ontstaat een gezonde en prettige leefomgeving waarin inwoners ook over tientallen jaren fijn kunnen wonen.

Tegelijkertijd vraagt de woningbouwopgave om keuzes. Om voldoende woningen te realiseren en deze betaalbaar te houden, is het niet altijd mogelijk om alle ambities op bijvoorbeeld het gebied van duurzaamheid, circulariteit en biodiversiteit direct en volledig te verwezenlijken. Dit vraagt concessies van iedere partij in de bouwketen, van initiatiefnemer en investeerder tot de verschillende disciplines binnen de overheid.

Dat neemt niet weg dat we in Fryslân de kansen om toekomstbestendig te bouwen zoveel mogelijk willen benutten. We streven naar een woningvoorraad en woonomgeving die niet alleen aansluiten bij de behoeften van vandaag, maar ook bijdragen aan een gezonde, duurzame en prettige leefomgeving voor toekomstige generaties. Dit vraagt om een zorgvuldige afweging bij ieder woningbouwplan, waarbij we steeds zoeken naar een goede balans tussen de hoeveelheid en betaalbaarheid van woningen en de kwaliteit en toekomstbestendigheid van de gebouwde omgeving.

Voor toekomstbestendig bouwen en wonen onderscheiden we zes samenhangende pijlers, die we in dit hoofdstuk verder uitwerken. Deze sluiten aan bij de provinciale omgevingsvisie en het bestaande provinciale beleid, dit zijn:

- Klimaatadaptatie en water
- Energie
- Duurzame mobiliteit
- Circulariteit
- Natuurinclusiviteit en biodiversiteit
- Gezonde leefomgeving

6.2 Ambitie uit omgevingsvisie

De provinciale omgevingsvisie benoemt verschillende urgente opgaven, zoals het woningtekort, bereikbaarheid van voorzieningen, klimaatadaptatie, funderingsproblematiek, landbouw en natuur en de energietransitie. Voor toekomstbestendig bouwen en wonen zijn daarnaast de provinciale ambities op het gebied van water en bodem, circulariteit, bereikbaarheid en een gezonde leefomgeving van belang. De volgende doelen uit de omgevingsvisie zijn relevant voor dit programma:

- Nieuwe woningbouwlocaties moeten qua water en bodem geschikt zijn;
- Woongebieden moeten waterrobuust en klimaatbestendig worden ingericht, waarbij grootschalige woningbouwlocaties alleen boven boezemniveau gerealiseerd worden;
- Bestaande woonwijken moeten klimaatadaptief worden gemaakt, met meer groen en waterberging;
- Bij herstructurering en vernieuwbouw moet rekening worden gehouden met wateroverlast, bodemdaling en funderingsproblemen;
- Nieuwbouw vindt plaats op locaties waar energie beschikbaar is, gecombineerd met duurzame warmtevoorziening, waarbij de bereikbaarheid van werk, onderwijs, zorg en dagelijkse voorzieningen vanaf de locatiekeuze onderdeel is van de planvorming.
- Woningbouw in regiokernen ondersteunt het voorzieningenniveau voor omliggende dorpen en de bereikbaarheid daarvan binnen 15 tot 30 minuten.

6.3 Uitwerking van de zes pijlers

6.3.1 Raakvlakken bestaande beleidsthema's

Toekomstbestendig bouwen en wonen raakt verschillende provinciale beleidsterreinen. De inhoudelijke kaders hiervoor zijn vastgelegd in de omgevingsvisie en uitgewerkt in de daarop gebaseerde programma's en andere beleidsdocumenten. In deze paragraaf werken we de zes pijlers voor toekomstbestendig bouwen en wonen beknopt uit en beschrijven we wat deze betekenen voor nieuwbouw en de bestaande woningvoorraad.

De ambities binnen de verschillende pijlers kunnen elkaar versterken, maar vragen soms ook om een afweging. Bij nieuwbouw en de verbetering van de bestaande woningvoorraad is het daarom belangrijk de verschillende ambities in samenhang te bekijken en waar nodig keuzes te maken.

Dit programma introduceert geen nieuw beleid voor toekomstbestendig wonen. Wel heeft de provincie vanuit het woondossier een rol op het gebied van toekomstbestendig bouwen en wonen. Deze provinciale rol beschrijven we in paragraaf 6.4. De provinciale maatregelen komen aan bod in paragraaf 6.5.

6.3.2 Klimaatadaptatie en water

De omgevingsvisie streeft naar woningbouw op plekken die geschikt zijn vanuit water en bodem en naar een klimaatbestendige inrichting van de leefomgeving. Bij nieuwbouw en de verbetering van bestaande woongebieden is daarom aandacht nodig voor wateroverlast, droogte, hitte en bodemdaling. Groen,

schaduw, water en verkoeling dragen bij aan een prettige en klimaatbestendige woonomgeving. Ook de gevolgen van bodemdaling en veranderende grondwaterstanden voor de funderingen van bestaande woningen vragen aandacht. De funderingsproblematiek en de provinciale rol hierin worden in paragraaf 6.4 nader toegelicht.

Daarnaast liggen er kansen om water te besparen en hemelwater op te vangen, vast te houden en te hergebruiken. Bij nieuwbouw verkennen we hoe hemelwater en andere waterstromen beter kunnen worden benut. Dit kan de vraag naar drinkwater verminderen en bijdragen aan een grotere weerbaarheid tegen droogte. Ook het gescheiden inzamelen en hergebruiken van grijs en zwart water biedt mogelijkheden.

De provincie brengt deze opgaven in samenhang met de woningbouwprogrammering en stimuleert gemeenten en ontwikkelende partijen om klimaatadaptatie en waterbeheer vroegtijdig bij hun plannen te betrekken. Binnen het Fries Bestuursakkoord Water en Klimaat (FBWK) werken Wetterskip Fryslân, drinkwaterbedrijf Vitens en de Friese overheden samen aan onder meer klimaatadaptatie, waterbewust bouwen en waterbesparing. Daarbij wordt innovatie in de waterketen gestimuleerd, bijvoorbeeld op het gebied van afvalwaterzuivering, waterhergebruik en duurzame sanitaire voorzieningen. Bij nieuwe ontwikkelingen verkennen we samen met betrokken partijen de mogelijkheden om waterstromen gescheiden in te zamelen en te hergebruiken. De kennis uit de Friese watertechnologiesector en praktijkvoorbeelden, zoals Middelsee, kunnen hierbij worden benut.

6.3.3 Energie

De provincie streeft naar een fossielvrij Fryslân in 2050. Voor de volkshuisvesting betekent dit dat zowel nieuwbouw als de bestaande woningvoorraad bijdragen aan energiebesparing, CO_2-reductie en de overgang naar duurzame energie en warmte. Verduurzaming van bestaande woningen, met name door isolatie en vermindering van de warmtevraag, blijft daarbij een belangrijke opgave. Ook wordt ingezet op duurzame warmtevoorzieningen, zoals collectieve warmtenetten en andere lokale oplossingen. Daarbij is het belangrijk dat de energietransitie bijdraagt aan betaalbare woonlasten en het voorkomen van energiearmoede.

De beschikbaarheid van energie is een belangrijke randvoorwaarde voor woningbouw. Netcongestie kan gevolgen hebben voor de planning en uitvoerbaarheid van projecten. Daarom moeten woningbouwprogrammering en de ontwikkeling van het energiesysteem beter op elkaar worden afgestemd. Dit vraagt om energieplanologie, netbewust bouwen en tijdige aandacht voor energie-infrastructuur, warmtevoorzieningen en energieopslag. De provincie ondersteunt de samenwerking tussen gemeenten, netbeheerders, woningcorporaties en andere betrokken partijen, onder meer via de Friese Energietafel, om knelpunten tijdig in beeld te brengen en oplossingen te ontwikkelen. De provincie hecht hierbij veel waarde aan lokaal eigendom en betrokkenheid van inwoners bij energieprojecten, zoals buurtenergieprojecten, energiecoöperaties en collectieve voorzieningen waarvan bewoners mede-eigenaar zijn.

6.3.4 Duurzame mobiliteit

Een toekomstbestendige woonomgeving vraagt om een goede bereikbaarheid van werk, onderwijs en voorzieningen. De omgevingsvisie verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet in op een samenhangend netwerk van Friese steden en dorpen. De provincie beschouwt goede bereikbaarheid als een randvoorwaarde voor de leefbaarheid en toekomstbestendige ontwikkeling van steden en dorpen. Bij de locatiekeuze en het ontwerp van woongebieden verbinden provincie en gemeenten woningbouw en mobiliteit vanaf het begin. De mobiliteitsbehoefte van toekomstige bewoners en de bereikbaarheid en nabijheid van werk, onderwijs, zorg en dagelijkse voorzieningen vormen daarbij het vertrekpunt. We kijken naar de samenhang tussen vervoersmogelijkheden, de benutting van bestaande netwerken en eventuele verbeteringen die nodig zijn.

De provincie streeft naar toegankelijk regionaal openbaar vervoer, veilige fietsverbindingen en het voorkomen van vervoersarmoede, zodat inwoners zich zo veel mogelijk zelfstandig kunnen verplaatsen en voorzieningen kunnen bereiken. Het STOMP-principe biedt hierbij een ontwerp- en afwegingsprincipe, waarbij lopen en fietsen als eerste worden bekeken, gevolgd door openbaar vervoer, deelmobiliteit en de auto. We passen dit gebiedsgericht toe, met oog voor de lokale omstandigheden en de behoeften van bewoners. Ook goede regionale en landelijke verbindingen, zoals de spoorverbinding Leeuwarden-Zwolle en de beoogde Lelylijn, kunnen de bereikbaarheid van werkgebieden verbeteren en de aantrekkelijkheid van Friese woningbouwlocaties vergroten. Deze inzet draagt bij aan aantrekkelijke woonomgevingen in zowel stedelijke gebieden als kleine kernen en het landelijk gebied.

6.3.5 Circulariteit

Circulariteit draagt bij aan zorgvuldig grondstoffengebruik en het beperken van de milieubelasting van de bouw. Voor de woningbouw liggen kansen in het hergebruik van bestaande gebouwen en materialen, transformatie, renovatie en het toepassen van biobased materialen, zoals hout en vezelgewassen. Ook het hergebruik van afval- en proceswater en het benutten van nutriënten uit afvalwater als grondstof dragen bij aan een circulaire leefomgeving.

De provincie Fryslân heeft de ambitie om als regio tot de Europese top op het gebied van circulariteit te behoren. Samen met onder meer de Vereniging Circulair Fryslân (VCF) stimuleert de provincie innovatie, kennisdeling en de opschaling van circulaire en biobased bouwconcepten. Binnen het programma 'Fryslân bouwt Circulair' zijn onder andere ambities geformuleerd voor minimaal 55% secundaire of biobased materialen, 50% drinkwaterbesparing in de gebruiksfase en CO_2-neutraliteit in zowel de bouw- als de gebruiksfase.

Ook het verduurzamen van het bouwproces draagt bij aan het beperken van de milieubelasting.

Vanaf 1 januari 2026 past de provincie de afspraken uit het Rijksprogramma Schoon en Emissieloos Bouwen (SEB) toe, met minimumeisen en gunningscriteria voor bouwmaterieel om emissies te verminderen.

Een eenduidige manier van samenwerken tussen alle belangrijke stakeholders in de woningbouwsector is essentieel om circulair en duurzaam te bouwen en tegelijkertijd de betaalbaarheid en uitvoerbaarheid van woningbouwprojecten te waarborgen. Als we in Fryslân als overheden, woningbouwcorporaties en bouwbedrijven dezelfde uitgangspunten hanteren, kunnen we sneller en goedkoper bouwen en tegelijkertijd anticiperen op de eisen van de toekomst. Eenduidigheid en samenwerking zorgen bovendien voor meer inzicht in de benodigde investeringen en dragen bij aan een snellere afstemming over bouwplannen.

6.3.6 Natuurinclusiviteit en biodiversiteit

De omgevingsvisie richt zich op herstel van de biodiversiteit en verbetering van de natuurkwaliteit, ook buiten natuurgebieden. Fryslân werkt hiervoor samen met verschillende partijen aan de Agenda Herstel Biodiversiteit Fryslân en het bijbehorende herstelprogramma. Biodiversiteit is een belangrijke indicator voor de kwaliteit van de leefomgeving. Bij nieuwbouw en herstructurering liggen kansen voor natuurinclusief bouwen, vergroening van de openbare ruimte en het versterken van de biodiversiteit. Dit draagt ook bij aan klimaatadaptatie en een aantrekkelijke leefomgeving. De provincie stimuleert dat deze kansen worden benut bij de ontwikkeling en verbetering van woongebieden, passend bij de aard en schaal van de ontwikkeling.

6.3.7 Gezonde leefomgeving

Een toekomstbestendige woonomgeving is ook groen, gezond, veilig en inclusief. Er is ruimte voor bewegen, ontmoeten en ontspannen, met toegankelijke voorzieningen en recreatiemogelijkheden in en rond woongebieden. Vooral bij herstructurering en de ontwikkeling van nieuwe woongebieden is het belangrijk om de kwaliteit van de leefomgeving vanaf het begin mee te nemen. Daarmee dragen woningbouwontwikkelingen niet alleen bij aan het verminderen van het woningtekort, maar ook aan de leefbaarheid van steden en dorpen.

Daarnaast zetten we in op voldoende betaalbare en passende woningen, zodat inwoners in elke levensfase gezond, veilig en zo zelfstandig mogelijk kunnen wonen. Daarbij is aandacht voor vergrijzing en veranderende zorg- en ondersteuningsvragen. Leefbare woonomgevingen versterken ook de sociale samenhang en bieden ruimte aan gemeenschapsvoorzieningen en maatschappelijke initiatieven. Daarbij streven we naar gelijke kansen en een evenwichtige verdeling van voorzieningen en investeringen over stad en platteland.

Ook via het Nationaal Programma Vitale Regio's (NPVR), waar Noard-Fryslân en Zuidoost-Fryslân deel van uitmaken, wordt gewerkt aan de kwaliteit van wonen, leven en werken. Het provinciale woonbeleid draagt hieraan bij door in samenhang te werken aan passende woningen en een gezonde, veilige en leefbare omgeving.

6.4 Provinciale rol en instructies

De provincie heeft bij toekomstbestendig bouwen vanuit het woondossier een samenwerkende en faciliterende rol. Waar de provincie op grond van wet- en regelgeving bevoegd gezag is, voert zij haar wettelijke taken uit en handelt zij als rechtmatige overheid. Daarbij zoekt zij zoveel mogelijk afstemming en

samenwerking zoeken met haar partners, bijvoorbeeld door onderwerpen voorafgaand aan een formele procedurestap af te stemmen (voorkantsamenwerking) of door tijdig in gesprek te gaan met belanghebbenden over een vergunningverlening, bijvoorbeeld voor flora- en fauna activiteiten.

Mede gelet de urgentie van de woningbouwopgave kiest de provincie ervoor om geen extra instructies op te leggen op gebied van toekomstbestendig bouwen. In plaats daarvan zetten we actief in op de samenwerking, verbinding en financiële stimulering, vooral daar waar de verschillende opgaven elkaar kunnen versterken. De provincie vervult hierbij een stimulerende, coördinerende en inspirerende rol. De provincie brengt partijen en initiatieven bij elkaar, stimuleert regionale samenwerking en uniformiteit, bevordert de opschaling van kansrijke oplossingen en ondersteunt innovatie en kennisdeling. Ook zet de provincie gerichte subsidies in, bijvoorbeeld voor proeftuinen. Dit sluit aan bij de provinciale ambitie om innovatie en kennisintensieve economische activiteiten te stimuleren. Daarnaast zet de provincie zich actief in om belemmeringen voor circulariteit weg te nemen, onder meer door knellende wettelijke kaders aan te kaarten en te beïnvloeden via initiatieven zoals de Ambitietafel wet- en regelgeving.

Op provinciaal niveau ligt de grootste meerwaarde in het creëren van uniforme kaders, schaalvoordelen en investeringszekerheid. Daarmee kan toekomstbestendig bouwen bijdragen aan zowel betaalbaarheid als versnelling van de woningbouw. Ervaringen uit onder meer het landelijke ‘Convenant Toekomstbestendige Woningbouw’ en ‘Het Nieuwe Normaal’ laten zien dat eenduidige afspraken procedures kunnen vereenvoudigen en innovatie beter toepasbaar maken.

Door standaardisatie, schaalvoordelen, kennisdeling en regionale samenwerking wordt duurzaamheid geen extra eis bovenop woningbouw, maar juist een middel om sneller, goedkoper en met lagere maatschappelijke kosten woningen te realiseren, zowel in stedelijke gebieden als kleinere kernen.

Funderingsproblematiek en bodemdaling

Ook bij de aanpak van funderingsproblematiek vervult de provincie een faciliterende en verbindende rol. In delen van Fryslân, met name in het veenweidegebied, maar ook in dorpen en steden buiten het veengebied (bijvoorbeeld in de kleischil), leidt bodemdaling tot risico's voor funderingen van bestaande woningen en gebouwen. De provincie werkt samen met acht gemeenten, Wetterskip Fryslân en andere partners aan de uitvoering van de Friese funderingsaanpak als onderdeel van het Veenweideprogramma ‘Foarút mei de Fryske feangreiden’. Via onder andere het Funderingsloket veenweide Fryslân, subsidieregelingen voor funderingsonderzoek en funderingsherstel en de deelname aan de landelijke Gebiedsgerichte Leeraanpak funderingen Fryslân ondersteunt de provincie woningeigenaren bij het in beeld brengen en aanpakken van funderingsrisico's. Bij de ontwikkeling van een toekomstbestendige woningvoorraad wordt rekening gehouden met bodemgesteldheid, waterpeilbeheer en funderingsrisico's op de lange termijn. De provincie vraagt daarvoor aandacht in alle risicogebieden.

De provincie agendeert funderingsproblematiek en vergroot de bewustwording bij gemeenten, zodat zij deze opgave tijdig meenemen bij de aanpak van de bestaande woningvoorraad en gebiedsontwikkeling, waaronder het benoemen in de gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma’s. We ondersteunen gemeenten waar nodig met kennis, capaciteit en het verbinden aan landelijke kennis- en leerprogramma’s. Daarnaast benutten we onze provinciale rol om funderingsproblematiek te verbinden aan andere opgaven, zoals waterbeheer, herstructurering, bodemdaling en bodemverontreiniging, en verkennen we waar provinciale instrumenten kunnen bijdragen aan de aanpak.

6.5 Overzicht maatregelen

6.5.1 Samenvatting maatregelen

Maatregel	Urgentie	Termijn	Beoogd resultaat	Financiering
Samenwerking via de Fryske Wentafel	Hoog	2027 tot en met 2030	Knelpunten signaleren en gezamenlijk oplossen, en kennis en inspiratie delen voor toekomstbestendig bouwen en wonen	SPUK-Uitvoeringskracht woningbouw
Opstellen integrale doelen voor wonen	Hoog	2030	Uiterlijk in 2030 zijn gezamenlijke doelstellingen voor de zes pijlers toekomstbestendig wonen opgesteld	n.v.t.

Maatregel	Urgentie	Termijn	Beoogd resultaat	Financiering
Netcongestie: woningbouw en energie regionaal bij elkaar brengen	Hoog	2027 tot en met 2030	Knelpunten op het gebied van netcongestie in relatie tot woningbouw inzichtelijk maken en gezamenlijk werken aan oplossingen	Decentralisatiegelden
Stikstof in beeld	Hoog	2027 tot en met 2030	De samenhang tussen stikstof, natuurherstel en woningbouw in Fryslân beter inzichtelijk maken	Decentralisatiegelden
Financiële instrumenten	Middel	2027 tot en met 2030	Stimuleren van het circulair, biobased, natuurinclusief bouwen in Fryslân	Zie 3.5.1

6.5.2 Samenwerking binnen de Fryske Wentafel

Voor het sneller, betaalbaar, passend en toekomstgericht realiseren van woningen is een eenduidige manier van samenwerking tussen alle belangrijke stakeholders in de woningbouwsector en aanpalende beleidsterreinen essentieel. Als overheden, woningbouwcorporaties en bouwbedrijven dezelfde uitgangspunten voor toekomstbestendig bouwen hanteren, kunnen we sneller en goedkoper bouwen, en tegelijkertijd inspelen op de eisen van de toekomst. Eenduidigheid zorgt ervoor dat we beter weten welke investeringen nodig zijn voor de toekomst en dat we het sneller eens zijn over bouwplannen. Daarnaast realiseren we hiermee:

- Versnelling van de woningbouw: minder discussie per project over duurzaamheidseisen, snellere vergunningverlening en meer voorspelbaarheid voor ontwikkelaars en corporaties;
- Betaalbaarheid van woningen: lagere ontwikkelkosten door standaardisatie, minder onderzoeken per locatie en meer schaalvoordelen voor marktpartijen.

We gebruiken hiervoor het bestaande samenwerkingsverband van de Fryske Wentafel.

Dit werken we uit in de volgende maatregelen:

Gezamenlijke uitgangspunten voor toekomstbestendig bouwen

Met de samenwerkingspartners van de Fryske Wentafel wordt geïnventariseerd en georganiseerd op welke manier we regionaal met uniforme spelregels kunnen werken. Daarbij bekijken we hoe we kunnen aansluiten bij bestaande afspraken en instrumenten, zoals het landelijke ‘Convenant Toekomstbestendige Woningbouw’ en ‘Het Nieuwe Normaal’. We bepalen welke gezamenlijke uitgangspunten voor Fryslân bruikbaar zijn en waar ruimte nodig blijft voor lokaal of projectspecifiek maatwerk. Hiermee willen we zorgen voor meer duidelijkheid en voorspelbaarheid voor partijen die betrokken zijn bij woningbouwprojecten en onnodige vertraging voorkomen.

Bestaande Friese initiatieven met elkaar verbinden

In Fryslân bestaan al verschillende samenwerkingsverbanden, afspraken en initiatieven die bijdragen aan toekomstbestendig bouwen, zoals Fryslân Klimaatbestendig 2050+, Fries Bestuursakkoord Water en Klimaat (FBWK), Friese Energietafel, Fryslân Bouwt Circulair, Convenant Schoon en Emissieloos Bouwen, Agenda Herstel Biodiversiteit Fryslân, Herstelprogramma Biodiversiteit Fryslân, Friese Retail agenda en Vitale kernalliantie Fryslân. Samen met de partners van de Fryske Wentafel brengen we in beeld welke doelen, afspraken en werkwijzen uit deze initiatieven relevant zijn voor de woningbouw en hoe deze elkaar kunnen versterken. Daarbij onderzoeken we ook op welke onderwerpen aanvullende afspraken nodig zijn, bijvoorbeeld om waterbesparende en klimaatadaptieve bouwmaatregelen te stimuleren via gezamenlijke afspraken en pilots, en waar nodig in te zetten op aanpassing van landelijke regelgeving. Technische bouweisen worden op landelijk niveau geregeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Ambities en activiteiten op de verschillende pijlers worden concreet gemaakt en toegepast en daar waar nodig wordt dit eventueel geformaliseerd via bestuurlijke afspraken.

Conceptueel en industrieel bouwen stimuleren

Conceptueel en industrieel bouwen kan helpen om woningen sneller en op een voorspelbare manier te ontwikkelen en te bouwen. We onderzoeken daarom hoe we het gebruik hiervan in Fryslân kunnen stimu-

leren. Met als beoogd resultaat een kortere ontwerpfase, snellere bouwtijd, lagere bouwkosten en betere voorspelbaarheid van kwaliteit.

We verkennen onder andere:
- Een overzicht of catalogus van geschikte woningbouwconcepten;
- Mogelijkheden voor raamovereenkomsten;
- Manieren om geschikte concepten eerder in het planproces in beeld te brengen.

Daarbij kijken we ook hoe deze bouwconcepten kunnen aansluiten bij de gezamenlijke uitgangspunten voor toekomstbestendig bouwen.

Knelpunten gezamenlijk agenderen

Niet alle belemmeringen voor toekomstbestendig en betaalbaar bouwen kunnen binnen Fryslân worden opgelost. Vanuit verschillende partijen in Fryslân worden lobby's georganiseerd knelpunten rondom toekomstbestendig bouwen aan te kaarten, zoals funderingsproblematiek. Daarom stemmen we met onze partners vanuit de Fryske Wentafel af welke knelpunten we gezamenlijk bij het Rijk en andere partijen onder de aandacht brengen. We verbinden deze inzet waar mogelijk met bestaande landelijke en regionale netwerken.

Gemeenten ondersteunen met een praktische handreiking

In samenwerking met Vereniging Circulair Fryslân stellen we een handreiking op voor gemeenten. Deze handreiking helpt gemeenten om ambities voor thema's als circulariteit, klimaatadaptatie, biobased bouwen en een gezonde leefomgeving te integreren in hun volkshuisvestingsprogramma en woningbouwontwikkeling. Hierdoor kunnen gemeenten uitgangspunten voor toekomstbestendig bouwen eenvoudiger toepassen in de praktijk en zorgen we voor een consistente aanpak van toekomstbestendig bouwen in de provincie Fryslân. In de handreiking besteden we ook aandacht aan de afweging tussen investeringen op korte termijn en kosten en risico's op langere termijn, zodat toekomstige aanpassingen zo veel mogelijk worden voorkomen.

6.5.3 Opstellen integrale doelen voor wonen

Nadat we op korte termijn afspraken willen maken over een gezamenlijke taal, een gedeelde uitgangspositie en het bij elkaar brengen van de verschillende opgaven voor het toekomstbestendig bouwen, bepalen we in dit programma ook de vervolgstap.

De provincie stelt als ontwikkeldoel dat uiterlijk bij de actualisatie van het programma in 2030 gezamenlijke en toepasbare uitgangspunten voor toekomstbestendig bouwen zijn vastgesteld voor de zes pijlers uit dit hoofdstuk. Deze uitgangspunten vormen vervolgens de basis voor toepassing, monitoring en verdere bijstelling.

6.5.4 Netcongestie: woningbouw en energie regionaal bij elkaar brengen

De beschikbaarheid van voldoende netcapaciteit is een belangrijke randvoorwaarde voor woningbouw. Hoe zorgen we dat netcongestie zo min mogelijk leidt tot vertraging van woningbouw? Het is daarbij van belang om netcongestie niet alleen als een technisch probleem te zien, maar als een gezamenlijke ruimtelijke, bestuurlijke en infrastructurele opgave. Rijk, provincie, gemeente en netbeheerder hebben daarbij ieder verschillende mogelijkheden om bij te dragen aan oplossingen.

Sinds 1 juli 2026 geldt een nieuw prioriteringsregime voor schaarse netcapaciteit. Woningbouw valt onder de categorie basisbehoeften en kan daarmee prioriteit krijgen. Het proces van 'eerder aanvragen' bij de netbeheerder ondervangt deels de noodzaak voor de provincie om een harde stroomtoets toe te passen. Gemeenten hebben hun woningbouwprojecten voor de komende tien jaar aangemeld. Of deze projecten daarmee gegarandeerd van een aansluiting worden voorzien, wordt medio 2027 duidelijk. Onze netbeheerder Liander kan op dit moment in het proces nog geen aansluiting garanderen. Voor de woningbouwprogrammering voor na deze tien jaar geldt als uitgangspunt: wie het eerst komt, het eerst maalt. Tegelijk is de verwachting dat de congestie na deze periode van 10 jaar structureel is afgenomen door de uitbreidingen en aanpassingen van het net.

Dit maakt de rol van gemeenten en provincies in de programmering belangrijker. Gemeenten zijn lokale regisseur en bevoegd gezag. Ze koppelen woningbouwprogrammering aan netcapaciteit, stellen grond beschikbaar en kunnen vergunningverlening versnellen. De provincie is de regionale regisseur. Vanuit

die rol zorgen we ervoor dat energie, woningbouw, economie, natuur, landbouw en mobiliteit ruimtelijk met elkaar verbonden worden.

Als belangrijkste taak voor de provincie binnen het speelveld van netcongestie zien we het verbinden van woningbouw- en netprogrammering. Dit doen we vanuit de Friese Energietafel en de Fryske Wentafel, samen met de gemeenten en de netbeheerder. De elektriciteitsinfrastructuur moet niet langer volgen op gebiedsontwikkeling, maar vanaf het begin onderdeel zijn van de gebiedsontwikkeling. Nieuwe woningbouwprojecten worden daarom in een vroegtijdig stadium gedeeld met de netbeheerder, zodat deze afgestemd kunnen worden op de beschikbare netcapaciteit en de investeringsplannen van de netbeheerder.

De provincie zorgt voor een (data)structuur waarbij woningbouwplannen in een vroegtijdig stadium bij de netbeheerder bekend zijn en kunnen worden meegenomen in de investeringsprogramma's van de netbeheerder. Daarnaast streeft de provincie ernaar om samen met de netbeheerder mogelijke knelpunten voor nieuwe woningbouw vroegtijdig inzichtelijk te maken.

De provincie zet in op een brede aanpak voor netcongestie. Door onder andere een faciliterende en stimulerende rol te vervullen op de thema's netbewust bouwen en energiebesparing, draagt de provincie bij aan het verlichten en voorkomen van de netcongestieproblematiek bij woningbouw.

De provinciale rol in en aanpak voor de warmtetransitie werken we verder uit in het omgevingsprogramma over de vierde beweging van de omgevingsvisie, waarin onder andere de energietransitie aan bod komt. Bij de uitvoering van het volkshuisvestingsprogramma stemmen we de maatregelen voor woningbouw af op de provinciale maatregelen voor de warmtetransitie uit dit omgevingsprogramma. Zo versterken en versnellen we de samenhang tussen woningbouw en de warmtetransitie.

6.5.5 Stikstof in beeld

De stikstofproblematiek raakt de woningbouw vooral via de bescherming van Natura 2000-gebieden en de (on)mogelijkheid om juridisch houdbare natuurvergunningen te verlenen. De rollen van Rijk, provincie en gemeente verschillen daarbij wezenlijk.

Belangrijk is de actuele juridische context. Sinds de uitspraken van de Raad van State over intern salderen kan een gemeente of ontwikkelaar de stikstofruimte van de bestaande situatie niet meer eenvoudig wegstrepen in de voortoets. Intern salderen kan onder voorwaarden nog wel in een passende beoordeling worden gebruikt. Die lijn geldt sinds januari 2026 ook voor ruimtelijke plannen.

Het Rijk is systeemverantwoordelijk en verantwoordelijk voor structurele stikstofreductie in geheel Nederland. Gemeenten zijn bevoegd gezag voor bouwen en gebruik en hebben de regie op de projecten.

De rol van de provincie is die van gebiedsregisseur en bevoegd gezag op het onderwerp natuur. Als provincie zijn we het bevoegd gezag voor Natura 2000-activiteiten en daarmee voor natuurvergunningen. Daarnaast zijn we verantwoordelijk voor natuurbeleid en -beheer en spelen we een belangrijke rol bij de gebiedsgerichte aanpak van stikstof. Tegelijkertijd hebben we vanuit onze ruimtelijke en volkshuisvestelijke rol zicht op de regionale woningbouwprogrammering.

We zien het als onze rol om woningbouwprojecten, natuurherstel en stikstofreductie gebiedsgericht met elkaar te verbinden. Met de Friese Aanpak Stikstofreductie en Natuurherstel (FASN) werken we aan herstel van de natuur in de Natura 2000-gebieden, zodat vergunningverlening weer mogelijk wordt. Echter, zodra vergunningverlening in een gebied weer kan, geldt dat voor woningbouw, industrie en landbouw, en regelt elke initiatiefnemer de benodigde stikstofruimte zelf, bijvoorbeeld door te salderen.

Omdat vergunningverlening naar verwachting niet in alle gebieden tegelijk hervat wordt, brengen we woningbouwprojecten in kaart in relatie tot de stikstofkaart. Bij de woningbouwprogrammering kijken we daarbij naar waar stikstof een kleinere drukfactor is en waar vergunningverlening naar verwachting eerder weer mogelijk is.

6.5.6 Financiële instrumenten

Als provincie zien we herstructurering, transformatie, optoppen en woningsplitsing als belangrijke instrumenten voor duurzame verstedelijking. Deze vormen van woningtoevoeging maken het mogelijk om binnen bestaand stedelijk gebied extra woningen te realiseren zonder onnodige uitbreiding naar het buitengebied. Door bestaande gebouwen en constructies optimaal te benutten, worden grondstoffen bespaard en wordt de milieu-impact van de woningbouwopgave beperkt. Bovendien versterken deze ingrepen de vitaliteit van wijken en kernen door meer draagvlak te creëren voor voorzieningen, openbaar vervoer en de lokale economie.

We zetten in op het voortzetten van de subsidieregeling Transformatie en beter benutten bestaande voorraad Fryslân. Daarnaast bekijken we hoe we toekomstbestendig bouwen en innovaties op dit gebied op andere manieren financieel aantrekkelijker kunnen maken. Hierbij sluiten we aan op bestaande regelingen en verkennen we mogelijkheden voor nieuwe regelingen.

7 Monitoring, evaluatie en toezicht

7.1 Monitoring

De provincie heeft een regisserende en coördinerende rol op het gebied van volkshuisvesting. Daarnaast heeft de provincie vanuit haar interbestuurlijke toezicht een toezichthoudende rol op de uitvoering van specifieke wettelijke taken. Monitoring is daarom van belang om zicht te houden op de voortgang van de woningbouwopgave, de ontwikkeling van de woningvoorraad en de evenwichtige verdeling van woningen over gemeenten en de provincie.

We maken daarbij onderscheid tussen:
- Monitoring van wettelijke vereisten en afspraken waarop de provincie een toezichthoudende rol heeft;
- Monitoring van de volkshuisvestelijke opgaven en doelen uit dit programma.

Monitoring is in de eerste plaats een instrument om de wettelijke vereisten en afspraken waarop de provincie een toezichthoudende rol heeft, te volgen. In de tweede plaats biedt monitoring gezamenlijk inzicht in de ontwikkeling van de woningmarkt en vormt het een vertrekpunt voor het gesprek met en tussen gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen en andere partners. De uitkomsten kunnen aanleiding geven om de aanpak gezamenlijk bij te stellen.

7.1.1 Monitoring wettelijke vereisten en afspraken

Vanuit onze toezichthoudende rol monitoren we in ieder geval:
- De programmering en realisatie van de instructieregels voor 30% sociale huur en twee derde betaalbare woningen van het totale woningbouwprogramma op regionaal (Fries) niveau in de periode 2027 tot en met 2036. Bij de beoordeling en monitoring van de gemeentelijke programmering wordt een woning als sociale huurwoning meegeteld wanneer deze voldoet aan de geldende wettelijke definitie, waaronder de geldende instandhoudingsvereisten. Gemeenten maken inzichtelijk hoe deze borging is geregeld;
- De programmering en realisatie van de instructieregel voor 30% sociale huur en 40% middencategorie per gemeente, of een percentage dat geldt op basis van een afgegeven ontheffing, in de periode 2027 tot en met 2036;
- Voldoende plancapaciteit (130% bruto plancapaciteit van totale woningopgave), met daarbij voldoende ‘harde plancapaciteit’ voor de komende 5 jaar;
- Het naar fair share huisvesten van urgente doelgroepen zoals afgesproken in de urgentieverordening, het controleren of de urgentieverordening onderdeel uitmaakt van de huisvestingsverordening én of alle verplichte urgentiecategorieën zijn opgenomen. Daarnaast zien we erop toe dat er een regionale verdeling tot stand komt, en dat elke gemeente deze verdelingsafspraak heeft opgenomen in de urgentieverordening;
- Voldoende beleid in gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma’s dat bijdraagt aan een evenwichtige verdeling van de aantallen, woningtypen, behoefte van aandachtsgroepen, aantallen betaalbare woningen maar ook voldoende locaties in provinciaal verband.

7.1.2 Monitoring volkshuisvestelijke opgaven en doelen programma

Naast de monitoring die voortvloeit uit onze wettelijke taken, volgen we de belangrijkste volkshuisvestelijke doelen uit dit programma. Hiermee krijgen we inzicht in de mate waarin de provinciale doelstellingen worden gerealiseerd en kunnen we waar nodig tijdig bijsturen. Dit vormt een belangrijk onderdeel van de beleidscyclus.

We monitoren in ieder geval:
- De ontwikkeling van het woningtekort, met als doel het woningtekort in 2036 terug te brengen naar 2%;
- De woningbouwproductie en de ontwikkeling van de woningvoorraad, waarbij we onderscheid maken tussen bruto en netto woningbouw en de effecten van sloop/nieuwbouw, transformatie, herstructurering, optoppen en splitsen in beeld brengen;
- Het beter benutten van de bestaande woningvoorraad, waarbij we de gerealiseerde woningen door onder meer splitsen, woningdelen, optoppen en transformeren volgen;

- De ontwikkeling van het aantal sociale huurwoningen, zowel absoluut als relatief, per gemeente en voor Fryslân als geheel, waarbij het uitgangspunt is dat jaarlijks per saldo meer sociale huurwoningen worden toegevoegd dan onttrokken;
- De uitvoering en resultaten van maatregelen gericht op doorstroming. Waar gegevens beschikbaar zijn, betrekken we verhuisbewegingen, mutatiegraad en relevante veranderingen in de woningvoorraad bij de duiding van de ontwikkeling van de doorstroming;
- De samenwerking binnen één woningbouwregio, waarbij we volgen in hoeverre gemeenten gezamenlijk uitvoering geven aan de provinciale woningbouwopgave.

7.1.3 Gegevensverzameling en planmonitor

Om de wettelijke vereisten en afspraken en de volkshuisvestelijke opgaven en doelen uit dit programma te monitoren brengen we jaarlijks per gemeente en voor Fryslân als geheel de volgende gegevens in beeld:

- De ontwikkeling van de woningvoorraad;
- Het woningtekort;
- De woningbouwopgave;
- De bruto realisatie;
- De benodigde 130%-plancapaciteit;
- De beschikbare harde en zachte plancapaciteit;
- Het verschil tussen de benodigde en beschikbare plancapaciteit;
- De voortgang van de planvorming: gerealiseerd/ vergund/ in omgevingsplan/ zacht plan;
- De segmenten van de beschikbare plancapaciteit en de gerealiseerde woningbouw: sociale huur/ middenhuur/ betaalbare koop/ overig;
- Het aandeel van de beschikbare plancapaciteit en de gerealiseerde woningbouw geschikt voor ouderen: nultreden/ geclusterd/ zorggeschikt;
- De voortgang en de realisatie van het beter benutten van de bestaande voorraad (splitsen, delen, optoppen, en transformeren);
- De voortgang en realisatie van de huisvesting voor aandachtsgroepen (urgente woningzoekenden (aantal aangevraagde urgenties, aantal beschikkingen voor urgenties en aantal toewijzingen aan urgenten per gemeente) en overige aandachtsgroepen zoals arbeidsmigranten, woonwagens en studenten).

Gegevensverzameling over deze onderwerpen doen we samen met de gemeenten. Daarbij sluiten we zoveel mogelijk aan op bestaande gegevensuitwisselingen, bijvoorbeeld richting CBS.

De Provincie Fryslân werkt met een planmonitor waar gemeenten toegang tot hebben. Deze planmonitor vormt de basis voor het opstellen van de gemeentelijke planlijsten en biedt inzicht in de beschikbare plancapaciteit. De woningbouwplannen die in de planmonitor worden geregistreerd, leveren we ook aan voor de Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw (LMVW). Hierbij volgen we de landelijke afspraken voor het aanleveren van gegevens over woningbouwprojecten, zoals vastgelegd in de Afspraken over aanleveren gegevens woningbouwprojecten | VNG. Een nadere toelichting op de planmonitor is opgenomen in de Handleiding.

Samen met gemeenten en marktpartijen verkennen we of en op welke wijze plangegevens van private partijen structureel bij de monitoring kunnen worden betrokken. Daarbij sluiten we waar mogelijk aan bij bestaande gegevensstromen en overlegstructuren.

7.2 Rapportage, gesprek en bijsturing

We stellen jaarlijks een monitoringsrapportage op waarin we de belangrijkste algemene ontwikkelingen en voortgang bundelen. Per programmaonderdeel wordt in beeld gebracht welke doelen zijn gesteld, welke maatregelen en activiteiten zijn uitgevoerd en welke resultaten daarmee zijn bereikt. Daarbij wordt waar mogelijk gebruikgemaakt van kwantitatieve indicatoren zoals hierboven beschreven. We vullen de kwantitatieve cijfers aan met kwalitatieve informatie uit de samenwerking met gemeenten, woningcorporaties, marktpartijen en andere betrokken partners.

Daarnaast maken we per gemeente een factsheet over de voortgang van de realisatie van woningbouw- en fair share-afspraken. Deze factsheets vormen het vertrekpunt voor het gesprek met gemeenten. De voortgang is ook openbaar inzichtelijk via het dashboard en de kaart.

Ook worden de uitkomsten van monitoring besproken binnen de Fryske Wentafel met woningcorporaties, marktpartijen en andere betrokken partners. Dit biedt ruimte om de ontwikkelingen op de woningmarkt gezamenlijk te duiden en ontwikkelingen en knelpunten te signaleren. De uitkomsten van dit gesprek gebruiken we mede om onze aanpak binnen het provinciaal volkshuisvestingsprogramma waar nodig aan te scherpen of te actualiseren.

7.3 Toezicht en handhaving

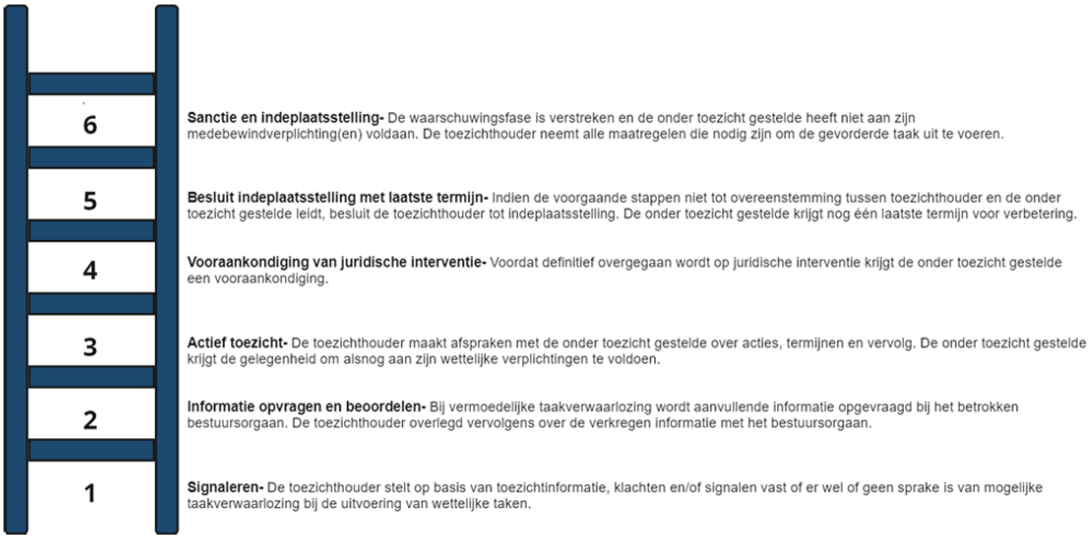
Naast de IBT-rol die de provincie heeft voor onder meer de taakstelling statushouders van de gemeenten, geeft de Wet versterking regie volkshuisvesting de provincie een toezichthoudende rol op de uitvoering van de wettelijke vereisten en afspraken zoals genoemd paragraaf 7.1.1.

De wet biedt echter nog onvoldoende houvast om eenduidig te bepalen wanneer en op welke wijze de provincie moet ingrijpen. Een nadere uitwerking van de provinciale IBT-rol is daarom nodig, in samenspraak met onder andere het Interprovinciaal Overleg (IPO) en het Rijk. Vooralsnog hanteren we monitoring en het bestuurlijke gesprek als uitgangspunt bij het signaleren en aanpakken van achterblijvende resultaten.

Wanneer uit de monitoring blijkt dat wettelijke vereisten, afspraken of doelen niet worden gehaald, bepalen we samen met de betrokken partijen wat daarvan de oorzaak is en welke aanvullende maatregelen nodig zijn. Uitgangspunt is dat we eerst het gesprek voeren en gezamenlijk zoeken naar oplossingen. Wanneer samenwerking onvoldoende resultaat oplevert of wettelijke taken onvoldoende worden uitgevoerd, kan de provincie haar toezichthoudende en juridische instrumenten inzetten.

Uitgangspunt voor onze inzet is dat we vanuit samenwerking aan de regionale opgave voor de provincie werken. Tegelijkertijd is het van belang dat de provincie kan ingrijpen wanneer dat nodig is. Daarbij houden we steeds voor ogen dat we alle 18 gemeenten nodig hebben om de regionale opgave te realiseren. Wanneer één partij zijn verantwoordelijkheid onvoldoende oppakt, kan dit gevolgen hebben voor de mogelijkheden van andere gemeenten om hun aandeel in de opgave te realiseren.

Vanuit deze uitgangspunten hanteren we onderstaande interventieladder indeplaatsstelling (volgens mogelijkheden uit de Wet versterking regie volkshuisvesting) bij taakverwaarlozing. De interventieladder voor indeplaatsstelling wordt uitsluitend toegepast wanneer sprake is van taakverwaarlozing bij een wettelijke medebewindstaak. Wanneer provinciale beleidsdoelen of bestuurlijke afspraken niet worden gehaald, vindt bijsturing plaats via overleg, programmering en de daarvoor beschikbare beleids- en juridische instrumenten.



Figuur 1: Interventieladder Indeplaatsstelling bij taakverwaarlozing

7.4 Evaluatie en bijstelling

De voortgang van het programma wordt jaarlijks gemonitord. In 2030 vindt, aansluitend op de actualisatie van de Woondeal en het woningbehoefteonderzoek, een integrale evaluatie en actualisatie van het programma plaats. Indien ontwikkelingen daartoe eerder aanleiding geven, kan tussentijds worden bijgestuurd. Hierdoor ontstaat een continue beleidscyclus van doelen stellen, uitvoeren, monitoren, evalueren en bijstellen. Zo blijft het volkshuisvestingsprogramma aansluiten bij de ontwikkeling van Fryslân en bij de veranderende volkshuisvestelijke opgave. Redenen voor mogelijke tussentijdse actualisatie van dit pro-

gramma zijn: nieuwe Woondealafspraken, actualisatie van de omgevingsvisie Fryslân, nieuw Rijksbeleid of een nieuw Fries coalitieakkoord na Provinciale Statenverkiezingen.

Niet alle ontwikkelingen zijn rechtstreeks toe te schrijven aan provinciaal beleid. De provincie werkt immers samen met gemeenten, het Rijk, woningcorporaties, marktpartijen en maatschappelijke organisaties. De evaluatie brengt daarom ook in beeld welke externe factoren, zoals de randvoorwaarden voor woningbouw, de uitvoering hebben bevorderd of belemmerd en op welke factoren de provincie invloed kan uitoefenen.

Deel II Begrippenlijst

Aandachtsgroepen	Groepen mensen die minder kans hebben om passende huisvesting te vinden. Zij hebben bijvoorbeeld een specifieke woning of woonvorm nodig of hebben zorg of begeleiding nodig.
Bestaande woningvoorraad	Alle woningen die op dit moment al aanwezig zijn.
Betaalbare koopwoning	Koopwoning die volgens de geldende landelijke regels onder de grens voor betaalbare koop valt, zoals bedoeld in artikel 4.32 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.
Betaalbare woning	Sociale huurwoning, middenhuurwoning of betaalbare koopwoning zoals bedoeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving.
Beter benutten van de bestaande woningvoorraad	Meer of beter passende woonruimte maken binnen bestaande woningen en gebouwen, bijvoorbeeld door splitsen, delen, optoppen of transformeren.
Bouwopgave	Het aantal woningen dat volgens de gehanteerde landelijke definitie wordt gerealiseerd door nieuwbouw en andere toevoegingen aan de woningvoorraad, rekening houdend met bepaalde onttrekkingen en functiewijzigingen. Sloop wordt hierbij niet afgetrokken.
Bruto realisatie	Het aantal gerealiseerde woningen volgens de definitie van de bouwopgave. Sloop wordt daarbij niet van het aantal gerealiseerde woningen afgetrokken. In dit programma wordt ook het begrip 'Bruto woningbouw' gebruikt. Dit heeft dezelfde betekenis.
Bruto woningbouw	Het aantal gerealiseerde woningen volgens de definitie van de bouwopgave. Sloop wordt daarbij niet van het aantal gerealiseerde woningen afgetrokken. In dit programma wordt ook het begrip 'Bruto realisatie' gebruikt. Dit heeft dezelfde betekenis.
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)	Collectief Particulier Opdrachtgeverschap is een vorm van sociale projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen nieuwbouw-project.
Doorstroming	Het verhuizen van huishoudens naar een woning die beter bij hun situatie past, waardoor hun vorige woning beschikbaar komt voor een ander huishouden.
Dubbele vergrijzing	De ontwikkeling waarbij zowel het aantal ouderen toeneemt als het aandeel hoogbejaarde ouderen binnen die groep groter wordt.
Fair share	Het evenredige aandeel dat een gemeente binnen de regio op zich neemt bij de verdeling van een gezamenlijke volkshuisvestelijke opgave, bijvoorbeeld bij de huisvesting van urgent woningzoekenden.
Fries Stedelijk Netwerk (FSN)	De samenwerking van Leeuwarden, Drachten, Heerenveen en Sneek met de provincie Fryslân rond onder andere wonen, economie, mobiliteit en voorzieningen.
Geclusterde woonvorm	Een woonvorm waarbij meerdere nultreden zelfstandige woningen bij elkaar liggen en bewoners gebruik kunnen maken van gezamenlijke ruimten of voorzieningen.
Goedkope koopwoning	Koopwoning die volgens gemeentelijk beleid binnen een bepaalde prijscategorie valt. Meestal geschikt voor starters en jonge-

	ren. Vaak geldt voor deze woningen een zelfbewoningsplicht. Een goedkope koopwoning is geen wettelijke categorie waar afspraken over gemaakt moeten worden in de woningbouwregio.
Herstructurering	Het ingrijpend vernieuwen van bestaande woningen of woongebieden, bijvoorbeeld door renovatie, sloop en vervangende nieuwbouw of een andere inrichting van de buurt.
Huishoudensverdunning	De ontwikkeling waarbij gemiddeld minder mensen in één huishouden wonen. Daardoor zijn voor hetzelfde aantal inwoners meer woningen nodig.
Interbestuurlijk toezicht (IBT)	Toezicht van de provincie op de uitvoering van wettelijke taken door gemeenten.
Klimaatadaptief bouwen	Bouwen en inrichten op een manier die rekening houdt met de gevolgen van klimaatverandering, zoals hitte, droogte, wateroverlast en overstromingen.
Levensloopgeschikte woning	Een woning die zo is ontworpen of aangepast dat bewoners er ook bij ouder worden of een lichamelijke beperking kunnen blijven wonen.
Middenhuurwoning	Huurwoning met een huurprijs binnen de grenzen die daarvoor in de landelijke regelgeving zijn vastgesteld, zoals bedoeld in artikel 4.32 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.
Netto realisatie	De daadwerkelijke groei van de woningvoorraad. Daarbij worden woningen die verdwijnen, waaronder door sloop, afgetrokken van de woningen die worden toegevoegd. In dit programma wordt ook het begrip 'Netto woningbouw' gebruikt. Dit heeft dezelfde betekenis
Netto woningbouw	De daadwerkelijke groei van de woningvoorraad. Daarbij worden woningen die verdwijnen, waaronder door sloop, afgetrokken van de woningen die worden toegevoegd. In dit programma wordt ook het begrip 'Netto realisatie' gebruikt. Dit heeft dezelfde betekenis.
Nultredenwoning	Een woning waarvan de belangrijkste woonruimten zonder trap bereikbaar zijn.
Optoppen	Eén of meer nieuwe bouwlagen met woningen toevoegen boven op een bestaand gebouw.
Plancapaciteit	Het aantal woningen waarvoor woningbouwplannen beschikbaar zijn. De plancapaciteit is meestal groter dan de woningbouwopgave, omdat plannen kunnen vertragen of uitvallen.
Planmonitor Wonen	Het instrument waarmee de provincie de ontwikkeling en voortgang van woningbouwplannen volgt.
Provinciaal volkshuisvestingsprogramma	Het programma waarin de provincie haar beleid, doelen en maatregelen voor wonen en volkshuisvesting uitwerkt.
Provinciale Omgevingsvisie (POVI)	De langetermijnvisie van de provincie op de ontwikkeling en kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Het volkshuisvestingsprogramma werkt onderdelen van deze visie verder uit.
Sociale huurwoning	Huurwoning die volgens de geldende landelijke regels als sociale huurwoning wordt aangemerkt, zoals bedoeld in artikel 4.32 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.
Starter	Woningzoekende die voor het eerst zelfstandig een woning wil betrekken en voldoet aan de daarvoor geldende wettelijke definitie. In dit programma gaat het onder meer om woningzoekenden van 18 tot 35 jaar en bepaalde huurders die uit een jongerenwoning doorstromen.
Transformatie	Het veranderen van een bestaand gebouw met een andere functie, bijvoorbeeld een kantoor of winkel, naar woningen.

Urgent woningzoekende	Woningzoekende die op grond van de wettelijke urgentieregeling voorrang krijgt bij de huisvesting.
Waterrobuust	Zo gebouwd of ingericht dat een gebied of gebouw bestand is tegen wateroverlast en andere risico's door water.
Woningbouwopgave	Het aantal woningen dat in een bepaalde periode moet worden gerealiseerd om in de woningbehoefte te voorzien.
Woningbouwregio	Een specifiek aangewezen gebied waarin gemeentes samenwerken om de woningbouwopgave te realiseren.
Woningmarktregio	Gebied waarin gemeenten samenwerken aan de verdeling en huisvesting van aandachtsgroepen en urgent woningzoekenden. Dit begrip heeft dus een andere functie dan 'woningbouwregio'.
Woningsplitsing	Eén bestaande woning opdelen in twee of meer zelfstandige woningen.
Woningtekort	Het verschil tussen de beschikbare woningvoorraad en het aantal woningen dat nodig is om aan de vraag te voldoen.
Woondeal	Afspraken tussen Rijk, provincie, gemeenten en andere partijen over onder meer het aantal te realiseren woningen en de betaalbaarheid daarvan.
Zorggeschikte woning	Een woning die zo is ingericht dat er ook zwaardere vormen van zorg aan huis kunnen worden geleverd.