

Startnotitie Fries Woonplan

Gearwurkje oan flugge realisasje



Inhoudsopgave

1.	Aanleiding	2
2.	De kwestie	3
3.	Context	7
4.	Provinciaal volkshuisvestingsbeleid	12
4.1	Nieuw volkshuisvestingsbeleid	12
4.2	Keuzes voor uit te werken inhoudelijke hoofdrichtingen beleid (wettelijk)	12
4.3	Provinciale ambitie	17
4.4	Overige onderwerpen vanuit de wet	20
5.	Voorgestelde vervolprocesaanpak	22
5.1	Hoe gaan we aan de slag?	22
5.2	Planning	25
6.	Bijlagen	26
6.1	De Friese woonopgave in Woondeals 2022 – 2030	26
6.2	Rapportage randvoorwaarden	26
6.3	Participatie	26
6.4	Voorgestelde inhoudsopgave Provinciaal volkshuisvestingsprogramma	26
6.5	Woningbehoefteonderzoek	28

Hoofdstuk 1

Aanleiding

Er is een tekort aan woningen. De woningbehoefte in Fryslân groeit verder. Starters op de woningmarkt vinden moeilijk een betaalbare woning. Ouderen die naar een bij hun levensfase passende woning willen doorstromen, doen dit maar mondjesmaat. Dit speelt in de hele provincie. Al zijn er wel verschillen tussen delen van de provincie; bijvoorbeeld tussen steden en dorpen en in prijsniveaus. Uit het recente woningbehoefteonderzoek dat de provincie uitvoerde, bleek dat de woningmarkt een regionaal karakter heeft. Keuzes voor de volkshuisvesting op de ene plek hebben effect op andere plaatsen. De provincie heeft daarom ook een regisserende rol bij het werken aan oplossingen. Met de woondeals die tot op heden in Fryslân tussen Rijk, provincie en gemeenten zijn afgesloten is die regionale verantwoordelijkheid ook bekrachtigd.

De tot nu toe gerealiseerde aantallen uit deze woondeal in Fryslân stemmen voorzichtig positief en laten zien dat alle betrokken partners de urgentie ervaren. De samenwerking tussen overheden en marktpartijen komt daarbij steeds beter op gang. Voor nu is het zaak om deze samenwerking nader uit te breiden en op die manier de krachten te bundelen in Fryslân met als doel het realiseren van de volkshuisvestelijke opgave.

Volgens planning legt het college van Gedeputeerde Staten (GS) na de zomer de ontwerp-omgevingsvisie Fryslân aan Provinciale Staten (PS) voor. In deze provinciale omgevingsvisie (POVI) leggen de Staten de visie vast voor de fysiek-ruimtelijke ontwikkeling van Fryslân. Een van de grote uitdagingen op dit moment binnen de omgevingsvisie zijn de volkshuisvestingsopgaven; zoals blijkt uit de opsomming van uitdagingen waarvoor we staan. Om de omgevingsvisie vlot te kunnen vertalen, werken we deze visie uit in programma's. Dit gebeurt binnen het stelsel van de Omgevingswet. Voor de uitdagingen rond volkshuisvesting is dit het volkshuisvestingsprogramma.

Het volkshuisvestingsprogramma kent urgentie, niet alleen vanwege de complexe opgaven waarvoor we in Fryslân staan, maar ook vanuit wetgeving in voorbereiding. Nieuwe wetgeving verplicht namelijk de provincie tot het voeren van regie rond volkshuisvesting. Rijk, provincies en gemeenten moeten voor het voeren van deze regie elk hun inzet voor de volkshuisvesting vastleggen in een volkshuisvestingsprogramma. In het ontwerp van de -Wet versterking regie volkshuisvesting is dit verankerd. Deze Wet zit nu in het besluitvormingstraject, waarbij een Novelle als aanvulling op de Wet nog in de Tweede Kamer vastgesteld moet worden, waarna besluitvorming in de Eerste Kamer volgt.

De komende periode zal de provincie parallel aan de ontwikkeling van haar omgevingsvisie daarom werken aan een provinciaal volkshuisvestingsprogramma, welke de titel Fries Woonplan meekrijgt. Door dit parallel op te pakken kan de urgente volkshuisvestingsopgave snel na vaststelling van de omgevingsvisie omgezet worden in actielijnen.

Omdat de planning van de POVI en het provinciaal volkshuisvestingsprogramma voor een deel naast elkaar lopen, de uitgangspunten uit de POVI essentieel zijn voor de beleidsmatige uitwerking in het programma en we Provinciale Staten graag meenemen in de keuzes van beleidsmatige uitwerking, kiezen we ervoor deze startnotitie op te stellen. Hierin verwerken we de uitgangspunten uit de ontwerp POVI, het woningbehoefteonderzoek en de interne en externe participatie. Vervolgens leggen we de uitgangspunten van deze startnotitie voor aan Provinciale Staten, waarna we met de gemaakte keuzes aan de slag gaan met het opstellen van het provinciaal volkshuisvestingsprogramma.

Hoofdstuk 2

De kwestie

In dit hoofdstuk gaan we in op de verschillende uitgangspunten voor de totstandkoming van het provinciaal volkshuisvestingsprogramma, te weten de regionale woondeals, POVI, bestuursakkoord en de verstedelijkings- en kernenstrategie.

Waarom een provinciale rol?

De Wet versterking regie volkshuisvesting geeft instructies mee voor de regio, waardoor afstemming niet alleen wenselijk is, maar ook noodzakelijk. Het woningtekort en de grotere opgave beperkt zich niet tot de gemeentegrens en werkt door in de gehele provincie. Deze regionale afstemming maakt een provinciale rol essentieel. De Omgevingswet geeft de provincie de mogelijkheid om deze rol te nemen via het opstellen van een programma.

Regionale woondeals 2022 - 2030

De nationale woningbouwopgave is vertaald naar de regionale opgave, de zogenaamde woondeals. In april 2023 zijn de regionale woondeals in Fryslân ondertekend. In juli 2025 zijn deze herijkt. Ten opzichte van de afspraken uit 2023 zijn in alle regio's, met uitzondering van de Wadden, aanvullende aantallen opgenomen. Daarmee komt de totale woningbouwopgave uit op 22.406 woningen. Met een extra opgave van 4.686 woningen neemt Fryslân ongeveer 10 procent van de landelijke aanvullende opgave van 45.000 woningen voor zijn rekening. Hiermee wordt de Friese ambitie om extra woningen te realiseren nogmaals benadrukt.

Woondealregio	Aantallen nieuwbouw
Regio Leeuwarden	7.175
Regio Noordoost Fryslân	3.346
Regio Noordwest Fryslân	1.590
Regio Friese Waddeneilanden	485
Regio Zuidoost Fryslân	6.180
Regio Zuidwest Fryslân	3.630
Totaal Friesland	22.406

Naast afspraken over aantallen zijn in de herijking ook afspraken gemaakt over:

- Het aansluiten bij de landelijke grens van betaalbare koopwoningen, sociale huur en midden huur zoals te vinden in de jaarlijkse ministeriële besluiten.
- Het jaarlijks meegaan met de landelijke aanpassingen van bovenstaande prijsklassen.

- Twee derde van de plannen in de betaalbare categorie wordt gerealiseerd (sociale huur, midden huur of betaalbare koop).
- Een doorgroei naar 30% sociale huur in de nieuwbouw, met de opmerking dat in het uit te werken volkshuisvestingsprogramma een eventuele uitzondering per gemeente wordt uitgewerkt. De mogelijke ontheffing wordt nader uitgewerkt in het provinciaal volkshuisvestingsprogramma op basis van de woonbehoefteonderzoeken.
- Welke projecten als sleutelprojecten zijn aangemerkt.
- Binnenstedelijke ontwikkeling zoveel mogelijk prioriteit krijgt boven buiten stedelijke ontwikkeling.
- De verschillende randvoorwaarden die voorwaardelijk zijn voor het realiseren van de opgave (denk aan stikstof, netcongestie, onrendabele top, ambtelijke capaciteit en investeringscapaciteit woningcorporaties).
- De gemeenten leggen hun vastgestelde planlijsten jaarlijks ter instemming voor aan Gedeputeerde Staten om voldoende flexibiliteit en actualiteit in de programmering te waarborgen (uitgezonderd regio Noordoost Fryslân).

In het kalenderjaar 2026 zal door Rijk, provincie Fryslân en Friese gemeenten een woondeal 2027 – 2036 worden gesloten. Waar mogelijk sluiten we zoveel mogelijk aan bij de huidige woondeal. De aanpassing van de woondeal voor de periode 2027 – 2036 is het vertrekpunt voor het volkshuisvestingsprogramma (integraal onderdeel).

Van POVI naar provinciaal volkshuisvestingsprogramma

De nog vast te stellen POVI vormt het uitgangspunt voor het volkshuisvestingsprogramma voor de provincie. In het Provinciaal volkshuisvestingsprogramma wordt de opgave van sterke steden en dorpen uit de omgevingsvisie nader vormgegeven.

Idealiter gezien gebruiken we de ruimtelijke uitgangspunten uit de nog vast te stellen POVI als vertrekpunt voor het volkshuisvestingsprogramma. Als we hierbij de formele vaststelling van de POVI volgen, betekent dit dat we de planning niet halen en het niet lukt in 2026 een programma vast te stellen.

Het gaat hierbij om de volgende uitgangspunten uit de ontwerp-POVI:

- Met het oog op de te verwachten woningbehoefte en de staat van de bestaande woningvoorraad, staan we komende decennia voor een woningbouwopgave van ruim 33.000 tot 37.500 te realiseren woningen;
- Voorzien in voldoende ontwikkelruimte voor het bouwen van de juiste woningen op de juiste plaats. Daarbij kijken we eerst naar mogelijkheden voor herstructurering en inbreiding van woningen voordat er ruimte wordt gereserveerd voor uitbreiding. Hierbij is het uitgangspunt dat woningbouw niet meer ruimte in beslag neemt dan noodzakelijk is;
- 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. We bouwen naar behoefte, zowel in de steden, de regiokernen als in de dorpen;
- De bestaande woningvoorraad is gerevitaliseerd en verduurzaamd en daarmee toekomstbestendig;
- Uit oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik en behoud van omgevingskwaliteit, zetten we in op het optimaal benutten van het bestaand bebouwd gebied;
- Nieuwbouw vindt plaats op basis van de beschikbaarheid van energie, gecombineerd met duurzame warmtevoorziening;
- Het accent in het aanbod van woningen voor nieuwe inwoners van buiten Fryslân ligt bij het Fries Stedelijk Netwerk;

- Woningbouw in de regiokernen ondersteunt het voorzieningenniveau voor de omliggende dorpen en de bereikbaarheid daarvan binnen 30 minuten reistijd (30-minutengemeenschap);
- Uitbreidingsmogelijkheden tot 2050 (t.o.v. bestaande woningvoorraad) voor Fries Stedelijk Netwerk van 25 tot 40%, regiokernen Dokkum en Harlingen 15 tot 25%, regiokernen 10 tot 25%, dorpen (>250 inwoners) 0 tot 10% en dorpen < 250 inwoners vragen maatwerk;
- We stimuleren circulair, biobased en fabrieksmatig bouwen;
- Via creatieve oplossingen als het optoppen van woningen, woningsplitsing en woningdelen, collectief wonen, transformatie en hergebruik, kunnen in steden en dorpen – en op bestaande (agrarische) erven – veel extra woningen worden gerealiseerd;
- Sociale huur dient beschikbaar te zijn, waarbij we ernaar streven dat het aantal sociale huurwoningen stijgt;
- We richten ons op een klimaatbestendige leefomgeving en meer biodiversiteit.

Gezien het belang dat Provinciale Staten en Gedeputeerde Staten hechten aan de totstandkoming van het volkshuisvestingsprogramma, stellen wij voor om de ruimtelijke uitgangspunten voor wonen uit de ontwerpteksten van de POVI te gebruiken voor de uitwerking van het programma.

Proces vaststelling programma en POVI

Zoals te lezen is in de planning in hoofdstuk 5.2, stellen we het ontwerpprogramma vast nadat de POVI door Provinciale Staten is vastgesteld. Op deze manier kunnen we, als er in de vastgestelde POVI ruimtelijke uitgangspunten voor wonen veranderen ten opzichte van de ontwerp-POVI, de juiste uitgangspunten gebruiken in het ontwerpprogramma. We kiezen er voor de vaststelling van de POVI als uitgangspunt te nemen voor het vaststellen van het programma. Eventuele wijzigingen in de planning van de POVI hebben gevolgen voor de vaststelling van het programma (zie hoofdstuk 5.2 voor planning vaststelling programma).

Relatie verstedelijkings- en kernenstrategie

De provincie Fryslân en de gemeenten Heerenveen, Leeuwarden, Smallingerland en Súdwest-Fryslân boden in 2025 een verstedelijkingspropositie bij het Rijk aan, gericht op de thema's wonen, werken, bereikbaarheid en voorzieningen. Dit om Fryslân en specifiek het Fries Stedelijk Netwerk (hierna FSN) daarbinnen, goed te positioneren in de Nota Ruimte van het Rijk. Om de versterking van de economische kracht van het FSN zo optimaal mogelijk te laten bijdragen aan de brede welvaart in heel Fryslân, is het van belang dat de overige kernen in Fryslân goed mee-ontwikkelen. Dat is de aanleiding voor de provincie om, gezamenlijk met de Friese gemeenten, aan een Fryslân-brede kernen strategie te gaan werken. Zo werken we aan een compleet en gebalanceerd beeld op de thema's wonen, werken, bereikbaarheid en voorzieningen in Fryslân. Deze kernenstrategie en verstedelijkingsstrategie zullen vervolgens op termijn worden opgenomen in een omgevingsprogramma onder de Omgevingswet.

Dit volkshuisvestingsprogramma is een programma dat de volkshuisvestelijke opgave en actielijnen van de provincie om deze opgave in te vullen duidelijk maakt. Hierbij wordt specifiek naar de provincie-brede volkshuisvestelijke opgave gekeken. Keuzes over ambities in verstedelijking en de nadere uitwerking van ontwikkelingsmogelijkheden per type kern worden integraal gemaakt in de verstedelijkings- en kernenstrategie en daarmee later vastgelegd in een omgevingsprogramma. Daarom wordt in deze startnotitie voor het Volkshuisvestingsprogramma ook nog geen nadere keuze uitgewerkt binnen de, in de POVI opgenomen bandbreedtes voor de groei van de woningvoorraad in de verschillende type kernen in Fryslân.

Lelylijn

De komst van de Lelylijn is nu niet meegenomen in de uitbreidingsaantallen zoals hierboven beschreven. Gelet op de huidige ontwikkelingen rondom de realisatie van de Lelylijn monitoren we de ontwikkelingen en zullen wij eventuele gevolgen (zie rapport 1.-NOVEX-Lelylijn-Ontwikkelperspectief-2) hiervan meenemen in de cyclus van het programma.

Bestuursakkoord

Naast de ruimtelijke uitgangspunten vanuit de nog vast te stellen POVI door Provinciale Staten, de Wet versterking regie volkshuisvesting en de regionale woondeals is ook het huidige bestuursakkoord van Gedeputeerde Staten van belang. Enkele belangrijke uitgangspunten uit het akkoord die van toepassing zijn voor het volkshuisvestingsprogramma zijn:

- Elke regio telt;
- Alle kernen moeten de mogelijkheid krijgen om naar aard en schaal bij te bouwen;
- Een substantieel deel van de woningen moet een sociale huurwoning zijn. Daarnaast moet er voldoende aanbod zijn voor ouderen;
- Samen met gemeenten onderzoeken of woningzoekenden met sociale en economische binding voorrang kunnen krijgen.

Bestuurlijke opdracht

Op 11 november 2023 werd door Provinciale Staten een motie aangenomen over een Provinciaal volkshuisvestingsprogramma. De motie beschouwen wij als bestuurlijke opdracht om het provinciaal volkshuisvestingsprogramma op te stellen. De motie behelst de volgende uitgangspunten:

- Opstellen in samenwerking met de Friese gemeenten;
- Heldere en tijdsgebonden doelstellingen met betrekking tot het realiseren van aantallen: betaalbare woningen, woningen in kleine kernen, sociale huurwoningen en woningen voor andere specifieke doelgroepen (relatie met woondeals);
- Provinciale Staten op regelmatige basis informeren over en betrekken bij de voortgang van het Provinciaal volkshuisvestingsprogramma.

Overige moties behandeld in het programma:

- Toezegging 2.592: verzoeken het college van Gedeputeerde Staten om in samenwerking met gemeenten een quickscan te maken waarbij in kaart wordt gebracht waar in de steden en dorpen in Fryslân verkrotting en langdurige leegstand is en welke panden eventueel in aanmerking kunnen komen voor een (tijdelijke) woonfunctie;
- Toezegging 2.617: In de Friese woonmonitor zal specifieke aandacht zijn voor starters;
- Motie 2.624: Het onderwerp 'koppeling verduurzamen en levensloopbestendig maken van woningen' zal worden meegenomen in de gesprekken met gemeenten;
- Motie 4311 en toezegging 2622, 4011 en 4306 aangaande het onderzoek naar een revolverend fonds ter stimulering van de Fryske Wenningbou in het Provinciaal volkshuisvestingsprogramma.

Hoofdstuk 3

Context

In dit hoofdstuk geven we weer in welke wettelijke context de woningbouwopgave zich bevindt. Hierbij leggen we de nadruk op de grote urgentie van een nieuw wettelijk kader en gaan we nader in op de voorgeschreven onderdelen voor ons programma. Tenslotte beschrijven we welke actoren van belang zijn bij de totstandkoming en uitvoering van het programma.

Huidig wettelijk kader

Binnen het huidige wettelijk kader van de Omgevingswet is de provincie verplicht om een omgevingsvisie op te stellen. Gedeputeerde Staten kan deze visie op onderdelen concretiseren naar programma's; gebiedsgericht of thematisch. Dat geldt nu ook voor het volkshuisvestingsprogramma. Zo kan het College concreet sturing geven aan de uitvoering van de provinciale omgevingsvisie.

Grotere urgentie bij nieuw wettelijk kader

Op dit moment is de uitwerking van een volkshuisvestingsprogramma facultatief. Dat gaat hoogstwaarschijnlijk veranderen. De Wet versterking regie volkshuisvesting (regelt onder andere de aanpassing van de Omgevingswet) en onderliggende regelgeving staat dat de provincie verplicht is een volkshuisvestingsprogramma onder de Omgevingswet vast te stellen. De Wet versterking regie volkshuisvesting ligt momenteel voor ter besluitvorming. Het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening richt zich op vaststelling van deze wet in de eerste helft van 2026, en ingangsdatum per 1 juli 2026. Afhankelijk van een nog vast te stellen overgangstermijn zal de provincie dan rond 2027 over een volkshuisvestingsprogramma moeten beschikken.

Voorgeschreven onderdelen van het provinciaal volkshuisvestingsprogramma

In het Besluit versterking regie volkshuisvesting (regelt de aanpassing van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving) staat waaraan de provincie in haar volkshuisvestingsprogramma aandacht **moet** besteden:

- a. de **provinciale woningbouwopgave** en de benodigde ontwikkeling van de bestaande woningvoorraad op basis van:
 1. de omvang en samenstelling van de provinciale woningvoorraad;
 2. de actuele en verwachte woonbehoefte in **elke** woningbouwregio (waaronder van ouderen, starters en aandachtsgroepen);
- b. beleid voor realisatie provinciale woningbouwopgave, waaronder in elk geval 130% bruto plancapaciteit (= instructie);

Daarbinnen beleid voor twee derde betaalbare woningen en 30% sociale huurwoningen per regio en provinciaal

- c. beleid benodigde ontwikkeling bestaande woningvoorraad (doorstroming en vastgoedpotentie);

- d. de wijze waarop de woningbouwopgave en aanpak bestaande voorraad voorzien in de woonbehoefte van ouderen en aandachtsgroepen

Het besluit geeft ook nog enkele optionele thema's voor het provinciale volkshuisvestingsprogramma; de leefbaarheidsaanpak, ruimtelijke inpassing van woningbouw in relatie tot energievoorziening, het aankondigen/ motiveren van de inzet van een instructieregel, en het aankondigen/ motiveren van de indeling van gemeenten in woningmarkt- en woningbouwregio's. Verderop in de startnotitie volgt een nadere uitwerking van deze thema's.

Vaststelling woningbouwregio

Het vaststellen van een woningbouwregio is relevant voor de woningbouwprogrammering en eventueel onderling middelen van 30% sociale huur en twee derde betaalbaar bouwen, het onderbouwen van een mogelijke ontheffing op betaalbaarheidseisen, het opstellen van regionale woningbouwafspraken in de woondeals en de monitoring en evaluatie van de nieuw te maken woningbouwafspraken.

De provincie doet (in overleg met gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties) het voorstel om te komen tot één woningbouwregio. Dit heeft als voordeel dat:

- We beter aansluiten bij de mogelijkheden van de wet als het gaat om het voldoen aan de regionale betaalbaarheidseisen (één gemeente per regio is onlogisch);
- Ons organisatievermogen in de provincie om regelingen aan te vragen wordt sterker;
- We hierbij aansluiten bij het werkgebied van de woningcorporaties die hiermee beter hun opgave en middelen kunnen richten.

Doorwerking van het programma en samenhang met gemeentelijk programma

De provincie kan in het programma regels opnemen rond de hier geschetste onderwerpen en deze regels als instructie opnemen in haar omgevingsverordening. Daarnaast kan de provincie uiteraard ook via overtuiging en onderhandeling haar volkshuisvestingsprogramma gerealiseerd krijgen. Per onderwerp wordt in hoofdstuk 4 weergegeven welke optie voorgesteld wordt.

In onderstaande tabel wordt per onderdeel weergegeven wat de verschillen zijn tussen gemeentelijke programma's en het provinciaal volkshuisvestingsprogramma (niet limitatief).

Thema	Provincie	Gemeente
Fair share aandachtsgroepen	Bepaalt de samenwerkingsregio voor de fair share (woningmarktregio)	Maken onderling fair share afspraken en voeren die uit. Voor een belangrijk deel is dit al gedaan ihkv de urgentieverordening
	Faciliteert gemeenten in het gesprek over fair share	
	Geeft in haar volkshuisvestingsprogramma aan welke (minimale) wensen zij heeft ten aanzien van fair share (wanneer ben je tevreden)	
	Bepaalt hoe zij vinger aan de pols wil houden bij de uitvoering van de fair share afspraken. Wanneer is zij tevreden met de inzet van gemeenten bij de uitvoering van de afspraken?	

Huisvesting aandachtsgroepen	Een bijdrage leveren aan bovenlokale opgaven, die gemeenten onvoldoende zelfstandig kunnen oppakken. Door stimuleren afstemming of concrete instructieregels: • Arbeidsmigranten • Woonwagens	In het volkshuisvestingsprogramma beleid en maatregelen formuleren voor huisvesting aandachtsgroepen.
Woningbouwprogrammering	Vanuit de provinciale omgevingsvisie aangeven welke ontwikkeling passend is voor Fryslân	De gemeente werkt dit uit naar locaties
	Geeft de geambieerde omvang en samenstelling van woningbouw weer, op basis van behoefte op provinciaal niveau.	Kan (actief) grondbeleid voeren door aanschaf van locaties.
Programmering betaalbaarheid	Stelt de woningbouwregio vast, in afstemming met de gemeenten.	
	Zo nodig/ gewenst instructieregels geven voor de regionale verdeelafspraken, binnen de wettelijke kaders van 2/3 ^e en 30%	Maken onderling afspraken om in regionaal verband te borgen dat van de woningbouw bruto 30% sociale huur is, en 2/3 ^e deel van het programma in het betaalbare segment is. Dit doen zij binnen nationale en provinciale kaders
	Kan als hier aanleiding voor is de verdeling naar betaalbaarheidssegmenten in het programma voor delen van de provincie vastleggen. Daarbij zo nodig ontheffing geven op de wettelijke verdeling van 30% sociaal en 40% middensegment per gemeente.	Betaalbaarheidsprogrammering uitwerken naar locaties.
Bestaande voorraad	Stimuleren of normeren van beter benutten van de bestaande voorraad, zo nodig uitwerken in instructieregels in de verordening.	Beleid maken en voorwaarden creëren om beter benutten van de bestaande voorraad te ondersteunen.
	In ruimtelijke kaders ruimte geven voor transformatie van gebouwen die hun functie verliezen.	Leegstandsbeleid en -verordening om niet-gebruik van vastgoed tegen te gaan.
	Faciliteren van een gemeenschappelijke aanpak tussen gemeenten op doorstroming	Doorstroom bevorderende maatregelen treffen.
		Inzet op leefbaarheid.

Wonen en zorg voor ouderen	Vaststellen afsprakenkader wonen en zorg voor ouderen. Afspraken zo nodig verankeren in instructies of verordening.	Afspraken rond woonzorgvormen voor ouderen vertalen naar locaties.
Monitoring van de uitvoering	Uitwerken uniforme monitor, conform wettelijke vereisten aan monitoring	Monitor vullen met gevraagde data
	Bijhouden en beoordelen planmonitor	

NB. We respecteren de lokale driehoek in de gemeenten tussen woningcorporaties, huurdersorganisaties en gemeenten (prestatieafspraken).

Belangrijkste actoren bij de uitwerking van het volkshuisvestingsprogramma

De provincie bouwt geen huizen, of past geen woningen aan op de veranderende behoefte. Zij is speler in een complex speelveld met de nodige actoren (opsomming niet uitputtend, maar wel belangrijkste spelers):

- Inwoners
- Belangenorganisaties
- Huurdersorganisaties
- Gemeenten
- Woningcorporaties
- Bouwers en ontwikkelaars
- Zorgkantoor en zorg- en welzijnsorganisaties
- Waterschap
- Nutsbedrijven
- Buurprovincies

Waddeneilanden

De Waddengemeenten nemen binnen het volkshuisvestingsbeleid een uitzonderlijke positie in. Hun ligging brengt een unieke combinatie van ruimtelijke, ecologische en sociaaleconomische randvoorwaarden met zich mee. De woningmarkt staat hier onder druk door onder andere beperkte uitbreidingsmogelijkheden, seizoensgebonden dynamiek en vergrijzing. Tegelijkertijd vragen landschappelijke kwaliteit, waterveiligheid en bereikbaarheid om maatwerk in programmering en uitvoering. Dit maakt dat binnen het volkshuisvestingsprogramma ruimte moet worden geboden voor gebied specifieke afwegingen waar provincie en de waddengemeenten samen mee aan de slag gaan.

MER-plicht

Een programma kan MER-plichtig zijn. Allereerst is dan sprake van een programma dat wettelijk of bestuursrechtelijk voorgeschreven is (art. 16.34 lid 1 Omgevingswet), wat in het geval van het provinciaal volkshuisvestingsprogramma het geval is. Verder stelt het programma kaders aan MER-(beoordeling) plichtige projecten/ activiteiten (art. 16.36 Omgevingswet). Een Plan-MER plicht speelt ook als in het programma projecten/ activiteiten zijn opgenomen die significante effecten op een Natura 2000 gebied kunnen hebben op grond waarvan een passende beoordeling moet worden gemaakt (art. 15.36 lid 2 Omgevingswet).

Mogelijk kunnen we met het programma volstaan door te verwijzen naar de MER vanuit de provinciale omgevingsvisie. Van belang hierbij is dat we binnen de kaders van de POVI blijven, wat bij deze dan ook geadviseerd wordt. Als we met dit programma wel MER-plichtig zijn gelden namelijk aanvullende regels m.b.t. de voorbereidingsprocedure (afdeling 16.4.1 Omgevingswet en afdeling 11.1 van het Omgevingsbesluit). Zo moet aan de Commissie MER advies worden gevraagd over het milieueffectrapport (art. 16.39 Omgevingswet en art. 11.2 Omgevingsbesluit). Verder moet bij de start van de procedure via een publicatie kenbaar

worden gemaakt dat een Plan-MER wordt opgesteld en waarop deze MER betrekking zal hebben qua reikwijdte en detailniveau.

Hoofdstuk 4

Provinciaal volkshuisvestingsbeleid

Allereerst adviseren we Provinciale Staten over de vraag of nieuw beleid op het gebied van volkshuisvesting nodig is. Vervolgens leggen we uit waar dit nieuwe beleid op gericht is en hoe de wettelijk verplichte onderdelen van het programma en de ambitie vertaald worden naar de Friese volkshuisvestelijke situatie. We leggen Provinciale Staten de uit te werken inhoudelijke hoofdrichtingen van beleid voor en adviseren bepaalde richtingen, inclusief de bijbehorende rol voor de provincie.

4.1 Nieuw volkshuisvestingsbeleid

We adviseren Provinciale Staten dat het maken van nieuw volkshuisvestingsbeleid noodzakelijk is in het programma.

Dit achten we nodig omdat:

1. De uitvoeringsagenda Wonen van de provincie Fryslân liep van 2021 tot en met 2023 en bevat verouderd beleid. In de afgelopen jaren zien we een aantal ontwikkelingen op het gebied van wonen en demografie die vragen om nieuw beleid, namelijk:

- Tekorten op de woningmarkt;
- Huishoudensverdunding;
- Dubbele vergrijzing;
- Verwachte bevolkingskrimp blijft al jaren uit en lijkt pas in 2050 tot uiting te komen.

2. De wettelijk voorgeschreven onderdelen van het provinciaal volkshuisvestingsprogramma (zoals beschreven in hoofdstuk 3) zijn niet in voldoende mate beschreven in het huidige beleid. Hiervoor moet nieuw beleid worden opgesteld om te kunnen voldoen aan de eisen van de Wet versterking regie volkshuisvesting.

3. In de tussentijd zijn regionale woondeals afgesloten (zie hoofdstuk 2) in 2023 en 2025. Deze afspraken moeten worden meegenomen in het nieuwe beleid.

4. Nieuwe ruimtelijke uitgangspunten in de POVI vragen om een nieuw programma.

4.2 Keuzes voor uit te werken inhoudelijke hoofdrichtingen beleid (wettelijk)

Zoals in de vorige paragraaf weergegeven wordt geadviseerd om nieuw woonbeleid, zijnde uitwerking van de POVI, op te stellen in het volkshuisvestingsprogramma. In deze paragraaf stellen we PS een aantal keuzes voor op wettelijk verplichte onderwerpen in het programma.

Leeswijzer keuzes

De diverse onderwerpen in paragraaf 4.2 en 4.3 zijn opgebouwd aan de hand van: opties, keuze en nadere uitwerking in het programma. Hieronder de symbolen uitgelegd.



Dit teken markeert een keuze op onderwerp.



Dit teken markeert een keuze van GS aan PS op betreffende onderwerp.

Betaalbaarheid



Onderwerp	Betaalbaarheid	
	Optie 1	Optie 2
Inhoud	We volgen de wettelijke eisen (2/3 ^e betaalbaarheid en 30% sociaal) en laten de gemeenten zoveel mogelijk aan het stuur voor het realiseren naar behoefte.	We geven gemeenten instructies voor het aantal te realiseren betaalbare koopwoningen en woningen geschikt voor ouderen en overige bijzondere doelgroepen
Rol	Wettelijk	Taakstellend



Keuze

We kiezen ervoor geen extra instructies op te leggen hoe de betaalbaarheidssegmenten gerealiseerd moeten worden en kiezen voor optie 1. We houden ons hierbij aan de wettelijke voorschriften van 30% sociaal en twee derde betaalbaar bouwen in de provincie.

Dit doen we omdat de gemeenten hiermee invulling kunnen geven aan regionale verschillen voor het invullen van de opgave voor betaalbaarheid. Daarnaast borgt de keuze voor 30% sociaal en twee derde betaalbaar in voldoende mate een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad. Binnen deze kaders kunnen initiatiefnemers aansluiten bij de behoefte die op een specifieke plek speelt.

We kiezen ervoor, in het belang van de instandhouding en beschikbaarheid van de sociale woningvoorraad, de ambitie op te nemen om ernaar te streven 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 keuzemogelijkheden te verruimen voor mensen met een laag inkomen in de meer landelijke delen van de provincie is ook in die gemeenten enige groei van de sociale huurvoorraad nodig. In beginsel kunnen gemeenten dan ook niet afwijken van de wettelijke percentages sociale huurwoningen.

Nadere uitwerking in programma

In de aankomende Wet versterking regie volkshuisvesting wordt per gemeente bepaald hoeveel procent sociale huurwoningen en hoeveel procent betaalbaar gerealiseerd moet worden (bruto aantallen, dus ook vervangende nieuwbouw). Dit leidt tot de volgende instructie (looptijd 10 jaar) per gemeente:

Gemeenten die gelijk of lager scoren dan het landelijk gemiddelde percentage sociale huurvoorraad van 25,6% (bestaand DAEB-corporatiebezit) moeten minimaal 30% sociale huur programmeren. Gemeenten die hoger scoren dan het landelijk gemiddelde percentage sociale huurvoorraad van 25,6% (bestaand DAEB-corporatiebezit) moeten minimaal 40% midden huur en/of betaalbare koopwoningen programmeren.

Naast de instructie per gemeente krijgt de provincie de instructie om per woningbouwregio 30% sociale huurwoningen en twee derde betaalbare woningen te realiseren. Gedeputeerde Staten hebben het voornemen om de provincie Fryslân als één woningbouwregio te zien. Dit betekent dat alle gerealiseerde aantallen, in de categorieën sociale huur en betaalbaar, van alle Friese gemeenten bij elkaar opgeteld moeten resulteren in 30% sociale huur en 2/3^e betaalbaar. Als de opgetelde aantallen n.a.v. bovengenoemde instructie niet gehaald worden, zal de provincie samen met de gemeenten aanvullende aantallen opnemen voor de betreffende categorieën, zodat aan de provinciale eis wordt voldaan (uiterlijk zes maanden na inwerkingtreding van de WVRV). Hierbij geldt als uitgangspunt de gedeelde ambitie van 30% sociale huur. We gaan in de verdeling uit van evenredigheid, zodat we voorkomen dat dezelfde gemeenten structureel de tekorten van anderen compenseren. Waarbij we ook rekening houden met ambities van gemeenten om extra opgaven te realiseren.

Daarnaast gaan we in gesprek met gemeenten om een bedrag vast te stellen dat provinciaal als goedkope koop kan worden bestempeld. Op deze manier is voor alle gemeenten duidelijk hoe deze uitgevraagd kunnen worden en ontstaat er uniformiteit voor ontwikkelaars en bouwers in de provincie. We werken uit hoe we een actieve ondersteuningsstructuur kunnen opzetten voor de realisatie van deze goedkope koopwoningen. Te denken valt aan handreikingen voor fabrieksmatige bouw en transformatie, kaders voor woningsplitsing en financiële instrumenten voor de onrendabele top.

Uit de voortgang van de woondeals en uit gesprekken met gemeenten blijkt dat de opgave voor het realiseren van 2/3^e betaalbare woningen naar alle waarschijnlijkheid gehaald gaat worden. De opgave voor 30% sociale huur in de plannen staat wel onder druk. De (beperkte) investeringscapaciteit van woningcorporaties, onrendabele top van projecten en verschil in portefeuillestrategie van woningcorporaties maken dat, op dit moment, niet iedere gemeente 30% sociale huur realiseert. We onderzoeken of we via een revolverend fonds of een aanvulling op de realisatiestimulans een bijdrage kunnen leveren voor het realiseren van de opgave betaalbare woningen. Het onderzoek naar een revolverend fonds wordt uitgevoerd tijdens de uitwerking van het programma. We streven ernaar de uitkomsten hiervan mee te nemen in het ontwerpprogramma.

Bestaande voorraad

Een belangrijk onderdeel van het volkshuisvestingsprogramma wordt het beleid op de bestaande voorraad. Immers, het overgrote deel van de woningvoorraad in 2036 staat er nu al.



Onderwerp	Beter benutten bestaande voorraad	
	Optie 1	Optie 2
Inhoud	Volgens de huidige situatie zijn de gemeenten zelf verantwoordelijk voor de kwaliteit van de bestaande voorraad en de uitvoering hiervan. De provincie monitort de voortgang, maar heeft geen actieve rol.	De provincie helpt bij het in kaart brengen van mogelijkheden en faciliteert oplossingen als het gaat om het verbeteren van de bestaande voorraad en het beter benutten hiervan.

Rol	Monitoren	Faciliteren, financierend en inspirerend
-----	-----------	--



Keuze

De druk op de schaarse beschikbare ruimte is groot. Nieuwbouw is nodig, maar kan niet de enige oplossing zijn. Bovendien zien we dat de afgelopen jaren de woonruimte per persoon sterk groeide, en door de vergrijzing en het gemiddeld kleiner worden van de huishoudens verder zal groeien. Zuinig omgaan met ruimte vraagt dan ook beter benutten van de m2 die we al hebben.

We kiezen daarom een faciliterende, financierende en inspirerende rol van de provincie in 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. Belangrijk gevolg van herstructurering is het verbeteren van de kwaliteit van de woningen, wat de ongelijkheid in kwaliteit van de bestaande voorraad ten opzichte van nieuwbouw terugdringt. Ook kwantitatief kan in de bestaande voorraad winst gehaald worden.

In het kader van zuinig ruimtegebruik, ruimtelijke kwaliteit (bijv. cultuurhistorie) en de leefbaarheid is het van belang de bestaande woonomgeving zo kwalitatief én kwantitatief mogelijk te benutten. Een nadrukkelijke provinciale inbreng op dit thema is dan ook gewenst, zoals ook blijkt uit de uitkomsten van de themasessie van 18 november 2025. Iedere woning telt in het kader van het inlopen van het woningtekort en het vergroten van de kans op een woning voor woningzoekenden.

Nadere uitwerking in programma

In het programma werken we opties uit zoals regelingen voor transformatie en het onderzoek naar mogelijkheden van een revoluerend fonds. Kunnen we een provinciale aanpak voor herstructurering ontwikkelen? Door deze rol op ons te nemen ontlasten we gemeenten die weinig capaciteit of middelen hebben om dit soort herstructureringsonderzoeken te starten. Aan de hand van de eerste verkenning van Companen in het woningbehoefteonderzoek kunnen we als provincie, samen met de gemeente en woningcorporaties, de potentie in kaart brengen van woningdelen, splitsen en optoppen (zowel de behoefte van woningzoekenden als de geschiktheid van het woningaanbod). Vervolgens kunnen wij pilots stimuleren via kennis en financiering.

Gemeenten en corporaties geven aan behoefte te hebben aan een kennishouder vanuit de provincie, zodat pilots op te schalen zijn. Denk hierbij ook aan het onderzoeken of een parapluvergunning voor woningdelen kan helpen voor versnellen. Daarnaast zou het subsidiëren van dit soort acties gemeenten helpen om dit vaker te kunnen uitvoeren. Ook het gezamenlijk optrekken richting Den Haag om belemmerende wetgeving op de kaart te zetten kan worden overwogen.

Duurzaamheid



Onderwerp	Duurzaamheid	
	Optie 1	Optie 2
Inhoud	Verordenen van ambities. Denk hierbij aan het opleggen van een bepaald percentage biobased materiaal gebruik of het opleggen van een	Stimuleren van het behalen van ambities die op de diverse onderdelen zijn geformuleerd en afgesproken. Hierbij voornamelijk gebruik makend van al

	bepaalde mate van netbewust bouwen.	bestaande samenwerkingsverbanden op provinciaal niveau.
<i>Rol</i>	Bepalend.	Stimuleren, samenwerken en integreren



Keuze

Verschillende opgaven staan op gespannen voet met elkaar. Snelheid en betaalbaarheid van woningbouw zijn lastiger als meer kwaliteitsambities hieraan gekoppeld worden. Gezien de importantie en complexiteit van het realiseren van de woningbouwopgave en de nadrukkelijke wens van de gemeenten kiezen we ervoor om geen extra instructies op dit thema op te leggen die de realisatie van de opgave vertragen.

In plaats daarvan versterken we de samenwerkingsverbanden en afspraken die er op provinciaal en regionaal niveau zijn en richten we ons op het inspireren en uitdagen van gemeenten en ontwikkelaars. Zo zorgen we voor een toekomstbestendige woningvoorraad, zowel in de bestaande voorraad als de nieuwbouw. Hoe we dit gaan doen, werken we uit in het programma.

Ook onderzoeken we de mogelijkheden om op bovenstaande onderwerpen uitgangspunten te verordenen, waarbij in acht genomen moet worden dat het verordenen hiervan geen extra belemmering en vertraging in realisatie teweegbrengt.

Nadere uitwerking in programma

In het programma gaan we in op de vraag, hoe maken we onze woningvoorraad en woonomgeving toekomstbestendig? Belangrijke deelonderwerpen die elkaar hier raken zijn circulair materiaalgebruik, gezonde leefomgeving, natuurinclusiviteit en biodiversiteit, klimaatadaptatie en netbewust bouwen. Daarnaast raakt dit thema aan gemeentelijke opgaven zoals de warmtetransitie en het verduurzamen van de particuliere en sociale woningvoorraad. Tevens hebben we aandacht voor de funderingsproblematiek die speelt in delen van Fryslân (zie Veenweideprogramma).



water & klimaatadaptatie



circulair materiaalgebruik



biodiversiteit & natuurinclusiviteit



gezonde leefomgeving



energie

We houden bij locatiekeuze rekening met water en bodemsysteem	We gebruiken een gemeenschappelijke taal	We beginnen elk plan met natuur	Wij zorgen voor bereikbaar groen van hoge kwaliteit	We gebruiken zo min mogelijk energie
We houden regenwater vast waar het valt	We gebruiken zo min mogelijk primaire stoffen	Groen/blauw is integraal onderdeel van de visie	We maken bewegen makkelijk en aantrekkelijk	We wekken energie duurzaam op
We voorkomen schade door wateroverlast	We kiezen gezonde materialen	We planten meer bomen en struiken in dorpen en steden	We creëren ontmoetingsplekken	We delen energie met elkaar
We gaan slim om met hitte	We bouwen met hergebruikte of hernieuwbare materialen	We maken ruimte voor bloemen insecten en vogels	We houden basisvoorzieningen dichtbij	We voorkomen overbelasting van het net
We gebruiken water zuinig	We maken gebouwen die later makkelijk uit elkaar kunnen	We bouwen biotopen voor mens en dier	We gebruiken gezonde materialen en letten op stilte en schone lucht	We dragen bij aan de Friese energiedoelen die zijn vastgesteld in de energievisie
	We meten en leren van elkaar	Met onze bouwplannen vergroten we natuurwaarden		

Bij de uitwerking van bovenstaande ambities op deze deelonderwerpen sluiten we zoveel mogelijk aan bij bestaande afspraken. Voor deze startnotitie nemen we circulair materiaalgebruik als voorbeeld om aan te geven welke bestaande afspraken en ambities dit zijn. In het programma werken we dit voor alle deelonderwerpen uit. We maken kortom, de ambities concreter en meetbaar in relatie met de volkshuisvesting. Zo hebben we in het programma aandacht voor publieke mobiliteit. Bij nieuw te bouwen woningen denken we van tevoren na over infrastructuur en mogelijkheden tot mobiliteit. Daarnaast geven we nader vorm aan groen als integrale leefomgeving. Denk hierbij aan groen in de stad en groene gebiedsontwikkeling. Naast dat alle onderwerpen in de nieuwbouw terugkomen gaan we in het programma ook in op de rol van deze onderwerpen in de bestaande voorraad.

Circulair materiaalgebruik

- Nationale Aanpak Biobased Bouwen (o.a. 30 procent van de nieuwbouwwoningen is gerealiseerd met 30% biobased materialen of meer in 2030)
- Programma Fryslân bouwt circulair en het werken met het It Nije Normaal, het Friese kader voor gemeenten.
- Koploperspositie van Fryslân op het gebied van circulaire en biobased gebiedsontwikkeling.

4.3 Provinciale ambitie

In deze paragraaf gaan we in op de keuzes die voortkomen uit de provinciale volkshuisvestelijke ambitie, boven op de wettelijke taken. Allereerst geven we aan wat de provinciale ambitie is.

Samenwerken aan sneller realiseren

In het belang van woningzoekenden, gemeenten, initiatiefnemers en overige partijen zet de provincie Fryslân in op samenwerking om sneller te realiseren. We streven in deze samenwerking naar het efficiënt gebruik van middelen en snellere besluitvorming.

Deze rol pakken we nu door:

- De samenwerking tussen gemeenten en provincie in het proces van planvorming en beoordeling;
- De inzet van Bouwe Foar Fryslân op het versoepelen van processen, planvorming en initiatieven van gemeenten en Mienskip;
- Het gezamenlijk onderzoek naar de mogelijkheden van de Friese woningcorporaties in de realisatie van sociale huurwoningen;
- Het structureel organiseren van de Fryske Wentafel, waarin professionals uit de woningmarkt samen komen om kennis, ideeën en oplossingen te delen;
- Samen met gemeenten en overige partners uitvoering te geven aan het afsprakenkader ouderenhuisvesting;
- Samen met gemeenten en overige partners de verstedelijkingsstrategie en kernenstrategie vorm te geven, waarin integrale keuzes worden gemaakt op het gebied van wonen, werken, bereikbaarheid, leefbaarheid en energie.

In het programma werken we op de diverse thema's deze samenwerking verder uit, zoals ook te lezen in de keuzes die we maken. We werken aan het proces van planvorming en beoordeling en onderzoeken of we procedures kunnen verkorten (denk aan parallel plannen).

Keuze doorstroming en ambitie Fries Stedelijk Netwerk

Tijdens een stakeholdersbijeenkomst zijn twee belangrijke variabelen vastgesteld wat betreft invloed op de Friese woningmarkt: de ambitie van het Fries Stedelijk Netwerk en de

doorstroming van ouderen op de woningmarkt. De combinatie van de variabelen resulteert in keuzes die elk een ander toekomstbeeld schetsen voor de woningmarkt, de uitbreidingsbehoefte en de sociale vitaliteit van stad en platteland.

Ambitie Fries Stedelijk Netwerk

Het Fries Stedelijk Netwerk zet richting 2050 in op een groei in een bandbreedte van 25% - 40% ten opzichte van de huidige woningvoorraad. Dit komt neer op een toename van 26.500 - 42.400 woningen. Afgezet tegen de lokale woningbehoefte in het Fries Stedelijk Netwerk (de provinciale prognose) betekent dit een plus van 10.060 tot 25.960 woningen. Door de realisatie van extra woningen in het Fries Stedelijk Netwerk verschuift mogelijk ook de verdeling van de woningbehoefte binnen de provincie.

De schaal van de groei in het Fries Stedelijk Netwerk kent twee kanten. Een stevige bouwambitie biedt kansen voor de steden zelf: versterking van de economie, een aantrekkelijker woonmilieu en een betere balans tussen vraag en aanbod. Ook de kleine kernen kunnen profiteren van deze versterking van de steden. Tegelijkertijd houden we oog voor het karakter van de steden en zetten we in op het voorkomen van neveneffecten in omliggende landelijke gebieden, zoals versterkte uitstroom van gezinnen, toenemende vergrijzing en druk op voorzieningen.



Keuze

Keuzes over ambities in verstedelijking en de nadere uitwerking van ontwikkelingsmogelijkheden per type kern worden integraal gemaakt in de verstedelijkings- en kernenstrategie en krijgen daarmee geen plek in het volkshuisvestingsprogramma. Hiervoor kiezen we omdat deze ambities integraal gemaakt worden tussen energie, werk, leefbaarheid, bereikbaarheid en wonen.

We kiezen er in het volkshuisvestingsprogramma voor om als uitgangspunt op te nemen dat alle gemeenten minimaal naar behoefte kunnen realiseren. Gezien de huidige situatie op de woningmarkt en ambities van de gemeenten geven we in ieder geval tot en met 2036 de ruimte om voor ambitie te bouwen. Hiermee vergroten we de kansen voor woningzoekenden, lopen we het woningtekort in vergroten we de kansen op een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad.

Nader uit te werken in programma

Aan de hand van de uitkomsten van het provinciaal woonbehoefteonderzoek, het huidige woningtekort, de ambities van gemeenten en prognoses vanuit provincie en Rijk wordt een woningbouwopgave vastgesteld tot en met 2036. Uitgangspunt hierbij zijn de wettelijk verplichte 130% plancapaciteit en de betaalbaarheidseisen.

Nader uit te werken in de kernenstrategie en verstedelijkingsstrategie

De provincie vindt het belangrijk dat er in de provincie een evenwichtige ontwikkeling op het gebied van woningbouw plaatsvindt. Daarmee wordt bijgedragen aan het behoud en de versterking van de leefbaarheid, sociale samenhang en voorzieningenstructuur in de gehele provincie. Vanuit deze verantwoordelijkheid is het voor de provincie van belang om actief en integraal te sturen op de woningbouwontwikkeling binnen de gehele provincie, zowel ten aanzien van de plannen van het FSN als die van de overige gemeenten. De provincie weegt daarbij niet alleen het kwantitatieve woningbouwprogramma, maar ook de kwalitatieve samenstelling van het aanbod, de doelgroepen waarvoor wordt gebouwd en de ruimtelijke inpassing.

Dit vraagt om het maken van bewuste en onderbouwde keuzes die aansluiten bij de kenmerken, behoeften en ontwikkelopgaven van de verschillende gebieden. In stedelijke gebieden kan de nadruk liggen op verdichting, diversiteit in woningtypen en bereikbaarheid van

voorzieningen, terwijl in landelijke gebieden maatwerk nodig is om de leefbaarheid te behouden, passende woningbouw mogelijk te maken en lokale woonbehoeften te bedienen. Op deze manier werkt de provincie toe naar een evenwichtige woningmarkt en een duurzame ruimtelijke ontwikkeling voor heel Fryslân. Deze ontwikkelingen worden nader vormgegeven in de verstedelijkingsstrategie en kernenstrategie (zie pag. 5).

Doorstroming op de woningmarkt



Onderwerp	Doorstroming	
	Optie 1	Optie 2
Inhoud	De provincie neemt, in samenwerking met gemeenten en corporaties, maatregelen die de doorstroming bevorderen. We zetten in op ouderen zoveel mogelijk passende woningen aan te kunnen bieden en bouwen ook in de nieuwbouw voor het realiseren van doorstroming. Op deze manier zorgen we ervoor dat de beschikbaarheid van betaalbare woningen in de bestaande voorraad vergroot wordt.	Of er doorstroming plaats vindt, laten we afhangen van de werking van de woningmarkt. We voegen woningen in de nieuwbouw toe voor doelgroepen die niet aan bod komen, namelijk starters en jongeren. Als provincie zijnde nemen we geen maatregelen die de doorstroming bevorderen en richten ons samen met de gemeenten op het realiseren van zoveel mogelijk betaalbare woningen voor de doelgroepen die het moeilijkst aan bod komen.
Rol	Actief. Financierend en faciliterend. Provincie pakt rol om maatregelen te nemen die doorstroming bevorderen.	Passief. Of doorstroming plaatsvindt laten we als provincie zijnde over aan de markt. We monitoren of de doelgroepen aan bod komen.



Keuze

Doorstroming is cruciaal in een goede benutting van de beschikbare woningvoorraad en een passende bewoning per levensfase. We kiezen daarom voor het uitwerken van maatregelen die de doorstroming op de woningmarkt bevorderen. Niet als doel op zich, maar als middel om iedere doelgroep gelijke kansen te geven op de woningmarkt. Zo geeft doorstroming duidelijk een positief effect op de woningmarkt. Doorstroming werkt gemeente overstijgend, wat een provinciale rol rechtvaardigt. Ze draagt bij aan een natuurlijke vernieuwing van de bevolkingssamenstelling in dorpen, zorgt ervoor dat bestaande woningen beschikbaar komen voor andere doelgroepen en voorkomt dat woningen worden gerealiseerd waarvoor op termijn onvoldoende vraag bestaat.

Nader uit te werken in programma

Deze ambitie vraagt om een actieve en mogelijk andere rol van de provincie. Centraal staat de vraag welke randvoorwaarden nodig zijn om ouderen te stimuleren de stap te zetten naar een passende woning. Dit betreft enerzijds het realiseren van woningaanbod dat aansluit bij hun woonwensen en behoeften (concretisering van het typen nultredenwoning die de doorstroom faciliteren). Anderzijds vraagt dit om het bieden van ondersteuning bij de verhuizing naar een mogelijk laatste woning. Daarbij gaat het niet alleen om fysieke maatregelen, maar bijvoorbeeld ook om hulp bij financiële vraagstukken (denk aan een doorstroombonus of bemiddelingsregeling) en praktische ondersteuning bij het verhuis- en opruimproces. We monitoren de effecten van de maatregelen regionaal met eenduidige indicatoren en

gemeentelijke doelstellingen en beogen een koppeling met de woondealafspraken. Een actieve rol van de provincie vraagt om het beschikbaar stellen van middelen en capaciteit.

4.4 Overige onderwerpen vanuit de wet

Naast de keuzes op wettelijke onderdelen en ambitie benoemen we hieronder enkele verplichte onderdelen vanuit de wet die nader uitgewerkt moeten worden in het programma.

Monitoring

De Omgevingswet verplicht ons om de voortgang van een omgevingsprogramma te monitoren. Deze monitoring splitsen we op in de volgende onderdelen:

1. Voortgang woondealafspraken: Per gemeente maken we de voortgang van woondealafspraken inzichtelijk, met specifiek aandacht voor de betaalbaarheidseisen (30% sociale huur en twee derde betaalbaar). Per jaar maken we inzichtelijk wat de bijdrage van de gemeenten aan de provinciale sociale huurproductie is.

Aandachtspunt bij monitoring is de zoektocht naar een efficiënte manier van inzichtelijk maken in welke prijsklassen woningen gerealiseerd worden. Deze evaluatie vindt twee keer per jaar plaats in bestuurlijk woondealoverleg. Op deze manier pakken we als provincie de regierol. We verkennen hoe we dit, in samenspraak met onze stakeholders, de komende tijd verrijken met een publiek-private monitor.

2. Voortgang programmaonderdelen zoals doorstroming, herstructurering etc. Ieder jaar volgt een evaluatie van de uitvoering van de diverse doelstellingen van de programmaonderdelen.

3. We maken jaarlijks een nieuwe Bevolkings- en Huishoudensprognose vanuit de provincie Fryslân. Om de 3 jaar kijken we of de woondealafspraken aangepast moeten worden (eventueel ook in relatie tot andere Prognoses), met vervolgens aanpassing van de provinciale en lokale volkshuisvestingsprogramma's.

4. Verder volgen we op kwartaal- en jaarbasis de huisvesting van aandachtsgroepen in relatie tot de fair share afspraken tussen de gemeenten. Hierover maken we afspraken met de gemeenten.

Ouderen, starters en overige aandachtsgroepen

Ten aanzien van ouderenhuisvesting en overige aandachtsgroepen worden geen aanvullende gemeentelijke instructies of verplichtingen opgelegd boven op het bestaande beleidsmatige en wettelijke kader. Het uitgangspunt hierbij is dat de realisatie en programmering plaatsvinden binnen de reeds vastgestelde beleidskaders en samenwerkingsafspraken, zoals het afsprakenkader ouderenhuisvesting en de urgentieverordening. Dit stellen we voor vanwege enerzijds het feit dat gemeenten onderling al fair-share afspraken maken voor de huisvesting van aandachtsgroepen. Anderzijds is huisvesting van ouderen bij uitstek een lokale verantwoordelijkheid, waar gemeenten in hun volkshuisvestingsprogramma's invulling aan geven.

Het afsprakenkader ouderenhuisvesting wordt integraal opgenomen en geborgd in het volkshuisvestingsprogramma.

Dit impliceert een inspanningsverplichting voor de gemeenten om uitvoering te geven aan de gemaakte afspraken. De inspanningsverplichting richt zich op:

- Het faciliteren van voldoende passende woonvormen voor ouderen;
- Het monitoren van voortgang en realisatie;
- Het periodiek evalueren en waar nodig bijstellen van de uitvoering.

Leefbaarheid

De gemeenten krijgen vanuit de Wet regie versterking volkshuisvesting instructie om concrete acties voor het verbeteren van de leefbaarheid op te nemen in de gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's. Als provincie kiezen we ervoor de uitwerking van acties die de leefbaarheid ten goede komen zoveel mogelijk te verweven in de al genoemde onderwerpen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het gedifferentieerd herstructureren om de leefbaarheid te bevorderen en eentonigheid te voorkomen.

Daarnaast sluiten we zoveel mogelijk aan bij de Beleidsbrief leefbaarheid, Samen voor een leefbare provincie – gelukkig en gezond leven in Fryslân, die in 2025 door het college van Gedeputeerde Staten is vastgesteld. Hieronder enkele uitgangspunten die terugkomen in ons programma:

- Bevorderen van sociale cohesie. Denk hierbij aan het stimuleren van ontmoeting in de woonomgeving en het realiseren van geclusterde woningen. Denk hierbij ook aan het toewijzingsbeleid (onderzoek naar mogelijkheden voor voorrang voor inwoners met economische en maatschappelijke binding);
- Bevorderen van gezondheid. Denk aan de ambities voor de gezonde leefomgeving, uitgangspunten voor gebiedsontwikkeling die prettig leven ondersteunen;
- We maken meedoen voor iedereen mogelijk. Om mee te kunnen doen in de samenleving is het hebben van een eigen plek, huis of woning essentieel. Dit sluit aan bij één van de doelen van het programma: voor iedere Fries een geschikte woning.

Randvoorwaarden

Naast de wettelijke vereiste thema's willen we in het volkshuisvestingsprogramma aandacht geven aan een aantal randvoorwaarden voor het kunnen invullen van de woningbouwopgave. Dit zijn randvoorwaarden die niet uitsluitend op te lossen zijn met volkshuisvestingsbeleid. Voor de provincie Fryslân zijn de belangrijkste randvoorwaarden:

- Financiële ondersteuning bij (onrendabele) woningbouwprojecten;
- Wegnemen van de stikstofproblematiek;
- Oplossen van netcongestieproblemen;
- Perspectief op middelen voor de aanpak van de bestaande woningvoorraad;
- Structurele financiële middelen voor capaciteit en expertise;
- Voldoende financiële ruimte voor Friese woningcorporaties.

In bijlage 6.2 treft u de rapportage randvoorwaarden aan voor nadere informatie.

Hoofdstuk 5

Voorgestelde vervolgprocesaankpak

Het vormgeven van het provinciaal volkshuisvestingsprogramma is de start van een cyclus. Immers, onder de Omgevingswet worden programma's vastgesteld met uitgangspunten uit de omgevingsvisie en, indien nodig, herijkt. Bij het herijken van een volkshuisvestingsprogramma valt te denken aan nieuwe ruimtelijke uitgangspunten uit de omgevingsvisie, maar ook nieuwe resultaten uit woonbehoefteonderzoek of veranderende wetgeving. In dit hoofdstuk beschrijven we het proces van de totstandkoming van het eerste provinciale volkshuisvestingsprogramma onder de Omgevingswet.

5.1 Hoe gaan we aan de slag?

In de volgende paragraaf geven we aan welke rol PS en GS hebben in de besluitvorming, wat de interne projectstructuur en externe samenwerking is en hoe we de participatie vormgeven.

Bestuurlijke rollen en besluitvorming

Een provinciaal Omgevingsprogramma wordt vastgesteld door het college van Gedeputeerde Staten (art. 3.4 Omgevingswet). Bij de vaststelling van de provinciale Omgevingsvisie hebben Gedeputeerde Staten van Fryslân aan Provinciale Staten toegezegd dat zij programma's waarin nieuw beleid of nieuw geld zit, in ieder geval Provinciale Staten actief betrekken alvorens GS het programma vaststellen. Dit kan bij de start van het proces met een startnotitie, waarna verdere afspraken worden gemaakt over het vervolg. Programma's met louter een uitvoeringskarakter (waarin het geld al door PS gedekt is), sturen GS ter informatie naar PS alvorens zij het vaststellen; PS kunnen het programma dan nog zelf op de agenda zetten en behandelen. Zie brief werkwijze vaststellen Omgevingsprogramma's en Projectbesluit d.d. 11 juli 2023 (kenmerk 02114342).

Aangezien het Provinciaal volkshuisvestingsprogramma een programma met nieuw beleid is, stelt Gedeputeerde Staten het Provinciaal volkshuisvestingsprogramma vast, waarna het voor wensen en bedenkingen in Provinciale Staten gebracht zal worden. In de tussentijd ligt het programma ter inzage. De zienswijzen worden gebundeld met de wensen en bedenkingen verwerkt in een antwoordnotitie en de publicatie van het definitieve programma. De invloed van Provinciale Staten wordt gewaarborgd door het opstellen van deze startnotitie.

Samenwerking PS en overige overheden

In overeenstemming met motie 4016 komt het Provinciaal volkshuisvestingsprogramma in nauwe samenwerking met gemeenten tot stand. Ook andere interne beleidsdomeinen zijn nauw betrokken. Hieronder vindt u de manier waarop Provinciale Staten betrokken worden en de samenwerking met onze stakeholders/ medeoverheden.

Provinciale Staten

Conform motie 4016 over het opstellen van een Provinciaal volkshuisvestingsprogramma en het regelmatig informeren en meenemen van Provinciale Staten bij de totstandkoming van het Woonplan betrekken/ informeren we Provinciale Staten op de volgende manieren:

- Informerende brief aan Provinciale Staten over koppeling met POVI en planning (d.d. 23 september 2025);
- Informerende Statenbijeenkomst 14 januari 2026;
- Vaststellen startnotitie door Provinciale Staten (PS-vergadering 27 mei 2026);
- Ontwerpprogramma en reactienota in Provinciale Staten (maart 2027).

Samenwerking met andere overheden en stakeholders

- Vanuit het uitgangspunt 'we werken als één overheid' in de participatiehandreiking van de provincie Fryslân en vanwege de oproep van Provinciale Staten om samen met de gemeenten het volkshuisvestingsprogramma vorm te geven, is de werkgroep volkshuisvestingsprogramma opgesteld. Hierin nemen gemeentelijke vertegenwoordigers van de zes woondealregio's deel, samen met de provincie. Gezamenlijk wordt de koers voor het programma bepaald, rolduiding tussen provincie en gemeente gedefinieerd, de woningbouwregio('s) vastgesteld en inhoudelijk input voor het programma gegeven.
- Tijdens de Fryske Wentafel (4 keer per jaar) vindt per thema inhoudelijke afstemming plaats op, voornamelijk, ambtelijk niveau. Bestuurlijke afstemming op onderwerpen vindt plaats tijdens het Wenjen Oerlis. Hierbij zijn ook marktpartijen, nutsbedrijven, woningcorporaties en huurdersorganisaties aanwezig.
- Tijdens het regionaal bestuurlijk overleg woondeal (twee keer per jaar) wordt de stand van zaken van het provinciale programma alsmede de gemeentelijke programma's gedeeld.

Participatie

We werken zoveel mogelijk via de participatiehandreiking van de provincie Fryslân. We zijn toegankelijk, willen werken vanuit vertrouwen en geven heldere verwachtingen. We werken samen met onze medeoverheden en samenwerkingspartijen. Niet alleen omdat we samen sterker staan, maar ook om te leren van praktijkoplossingen op het gebied van wonen.

Hieronder staan de verschillende manieren/ momenten van participatie voor het programma:

- Themasessies. Aan de hand van de wettelijk verplichte onderwerpen (betaalbaarheid, ouderenhuisvesting, bestaande voorraad, duurzaamheid en starters & aandachtsgroepen) van het programma zijn in november diverse themasessies georganiseerd. Gemeenten, woningcorporaties, makelaars, bouwers, ontwikkelaars, huurdersorganisaties, Doarpswurk en de provincie hebben gezamenlijk de thema's behandeld op rolduiding, mogelijkheden en sturing.
- Werkgroep gemeenten (volkshuisvestingsprogramma)
- Stim fan Fryslân. Om ook de inwoners van Fryslân een stem te geven in het programma kiezen we voor het inzetten van Stim van Fryslân. In bijlage 6.3.4 staat het participatievoorstel Stim fan Fryslân voor het betrekken van de inwoners op een aantal keuzes, waaronder doorstroming voor ouderen en de mogelijkheden voor starters.
- Discussieavonden in de regio. Aan de hand van de input die we ophalen via Stim fan Fryslân organiseren we enkele discussieavonden in de regio met gedeputeerde.
- Tienskip. Op 23 januari werd een Tienskip-dag bezocht in Leeuwarden. Hier zijn op het thema wonen aan 140 leerlingen van het voortgezet onderwijs stellingen voorgelegd en oplossingen bedacht voor actuele woonvragen, zoals het tekort aan beschikbare woningen voor starters en jongeren (zie uitwerking bijlage 6.3.3).
- Daarnaast organiseren we de formele inspraak van alle inwoners in Fryslân via de ter inzagelegging van het ontwerpprogramma. Na de vaststelling van de startnotitie door GS stellen we de formele participatie in het kader van het omgevingsprogramma open.

In bijlage 6.3 staat een nadere omschrijving van de diverse participatieonderdelen. Tevens worden hier de diverse samenwerkingspartijen weergegeven die van belang zijn voor de totstandkoming van het programma. Ook de communicatie rondom het programma wordt hier nader toegelicht.

Vormgeving en taal

Het provinciaal volkshuisvestingsprogramma wordt een volledig digitaal document, opgenomen in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) en gepubliceerd via de provinciale website. Voor de terinzagelegging wordt een PDF-versie gemaakt. Het programma wordt geschreven in het Nederlands, waarbij we zowel de titel als het voorwoord ook in het Fries schrijven.

Beleidscyclus



Zoals eerder omschreven, volgt het volkshuisvestingsprogramma uit de omgevingsvisie. Uit het programma volgen enkele thematische aanpakken die voor meerdere jaren uitgezet worden. Ieder jaar volgt hierbij monitoring en evaluatie. In het kader van de veranderende prognoses, externe ontwikkelingen en nieuwe woondealafspraken wordt voorgesteld om iedere cyclus een herijking van het programma te maken.

5.2 Planning

Na te hebben beschreven hoe het programma tot stand komt en hoe we belanghebbenden daarbij betrekken, geven we hieronder weer welke stappen al zijn gezet en welke nog gezet moeten worden richting het programma.

Stappen en planning

De volgende stappen hebben we te nemen voordat we het provinciaal volkshuisvestingsprogramma kunnen vaststellen:

<i>Actie</i>	<i>Wanneer</i>
Participatie	april – augustus 2026
PS-vergadering vaststelling startnotitie	27 mei 2026
Opstellen programma	april – september 2026
Vaststelling POVI door PS	23 september 2026*
Vaststelling ontwerpprogramma door GS	13 oktober 2026*
Publicatie ontwerpprogramma in DSO	20 oktober 2026*
Ter inzagelegging Provinciaal volkshuisvestingsprogramma	21 oktober – 2 december 2026*
Vaststelling reactienota door GS	januari 2027*
Aanleveren programma incl. reactienota agendacommissie	januari 2027*
PS-vergadering Provinciaal volkshuisvestingsprogramma wensen en bedenkingen	februari 2027**
Vaststelling programma en publicatie GS	maart 2027

* Indien POVI vaststelling opschuift, schuift hele planning mee.

** alleen mogelijk indien agendacommissie akkoord gaat.

Hoofdstuk 6

Bijlagen

6.1 De Friese woonopgave in Woondeals 2022 – 2030

In de provincie Fryslân is sprake van een tekort aan woningen en daarmee van een nieuwbouwopgave. Om het woningtekort op te lossen, zijn er in april 2023 tussen de rijksoverheid, de provincie Fryslân en de Friese gemeenten zes regionale woondeals gesloten.

In juli 2025 zijn deze woondeals herijkt. Daarbij is vastgelegd dat er in Fryslân 22.406 woningen moeten worden gebouwd in de periode 2022–2030.

Voor meer informatie en woondealafspraken verwijzen wij u naar:

[De Friese woonopgave - Fryske Wentafel](#)

6.2 Rapportage randvoorwaarden

Bij het sluiten en herijken van de zes regionale woondeals in Fryslân is afgesproken dat alle partijen (Rijk, provincie en gemeenten) zich actief inspannen om de randvoorwaarden effectief op orde te brengen. De belangrijkste randvoorwaarden voor woningbouw in Fryslân zijn:

- Financiële ondersteuning bij (onrendabele) woningbouwprojecten
- Wegnemen van de stikstofproblematiek
- Oplossen van netcongestieproblemen
- Perspectief op middelen voor de aanpak van de bestaande woningvoorraad
- Structurele financiële middelen voor capaciteit en expertise
- Voldoende financiële ruimte voor Friese woningcorporaties

De realisatie van in totaal 22.406 woningen tot en met 2030 is alleen haalbaar wanneer deze randvoorwaarden op orde zijn. Voor meer info en het rapport verwijzen we u naar:

[Randvoorwaarden woningbouw Fryslân 2025 - Fryske Wentafel](#)

6.3 Participatie

6.4 Voorgestelde inhoudsopgave Provinciaal volkshuisvestingsprogramma

Voorwoord door gedeputeerde Abel Kooistra

Inleiding

- Ontwikkelingen in de maatschappij/ politiek/ provincie
- De komst van het volkshuisvestingsprogramma.
- Totstandkoming van het Friese Woonplan. Uitleg opbouw programma. Nu, straks en later.
- Participatie. Wie hebben er meegedacht, geschreven en beslist?
- Randvoorwaarden door het programma heen

Hoofdstuk 1 Kaders, beleid en uitgangspunten

- Provinciale omgevingsvisie

- Regionale woondeals
- Relevante wet- en regelgeving
- Provinciale rol
- Relatie met overige thema's
- Programma onder de omgevingsvisie
- Verstedelijkingsstrategie en kernenstrategie

Hoofdstuk 2 Situatie op de woningmarkt

- Situatie huidige woningvoorraad. Uitgesplitst in betaalbaarheidsklassen, typologie, doelgroepen, aantallen, categorieën (nultreden, geclusterd, zorggeschikt), energielabels, leeftijd woningen.
- Woningmarktsituatie.

Hoofdstuk 3 Scenario's

- Woonbehoefteonderzoek (prognoses)
- Behoeft
- Ambitie
- Wel of geen Lelylijn in Fryslân?

Hoofdstuk 4 De opgave

- Totstandkoming
- Plancapaciteit
- De opgave

Hoofdstuk 5 Betaalbaarheid

- Woningbouwregio
- Instructie op betaalbaarheid (30% sociale huur en twee derde betaalbaar)
- De opgave

Hoofdstuk 6 Ouderen, starters en overige aandachtsgroepen

- Ouderenhuisvesting (wonen en zorg)
- Starters op de woningmarkt
- Wettelijke aandachtsgroepen, te weten
 - Statushouders
 - Arbeidsmigranten
 - Dak- en thuisloze jongeren en jongvolwassenen
 - Ouderen
 - Studenten
 - Woonwagenbewoners
 - Mensen met een sociale of medische urgentie
 - Uitstromers uit intramurale voorzieningen
- Urgentieverordening
- Flexibele woonoplossingen

Hoofdstuk 7 Beter benutten van de bestaande voorraad

- Uitgangspunten herstructurering, inbreiding en uitbreiding
- Doorstroming op de woningmarkt
- Woningdelen, woningsplitsen, optoppen, etc.
- Transformatie en herstructurering

Hoofdstuk 8 Een toekomstbestendige woningvoorraad

- Verduurzaming Friese woningvoorraad
- Funderingsproblematiek
- Energie (o.a. warmtetransitie en netbewust bouwen)
- Circulair materiaalgebruik
- Water en klimaatadaptatie
- Natuurinclusiviteit en biodiversiteit
- Gezonde leefomgeving

Hoofdstuk 9 Leefbaarheid

- Voorzieningen in de kleine kernen
- Gedifferentieerd aanbod

- Relatie met toewijzing aandachtsgroepen
- Mienskip

Hoofdstuk 10 Instrumenten

- Monitoring
- Ondersteunen
 - Aanpak kleine kernen
 - Ondersteuningsteam wonen
 - Fryske wentafel (kennisdeling en versnellen)
 - Lobby
- Stimuleren
 - Stimuleringsregelingen nationaal en provinciaal
- Juridiseren
 - Verordenen

Hoofdstuk 11 Randvoorwaarden

- Stikstof
- Netcongestie
- Onrendabele top
- (Ambtelijke) capaciteit
- Leefbaarheid/ herstructurering
- Investeringscapaciteit woningcorporaties
- Effectieve monitoring

Hoofdstuk 12 Participatie

- Themasesies stakeholders
- Betrekking inwoners
- Stim fan Fryslân
- Samenwerking met gemeenten

Hoofdstuk 13 Definities Kernbegrippen

Hoofdstuk 14 Verantwoording

6.5 Woningbehoefteonderzoek