

Volkshuisvestingsprogramma

Aan het werk

18 mei 2026
Concept



gemeente | tytsjerksteradiel

DATUM 18 mei 2026

TITEL Volkshuisvestingsprogramma

OPDRACHTGEVER Gemeente Tytsjerksteradiel

AUTEUR(S) Bram Klouwen (Companen)
Jill Geurts (Companen)

PROJECTNUMMER 737.105

STATUS Concept



Inhoud

1	Inleiding	4			
1.1	Wonen in Tytsjerksteradiel en haar kernen	4			
1.2	Positionering volkshuisvestingsprogramma	5			
1.3	Participatieverslag totstandkoming programma	6			
1.4	Plan-MER-beoordeling	7			
1.5	Kritische succesfactoren	7			
2	Beleidskaders voor het volkshuisvestingsprogramma				
	Tytsjerksteradiel	9			
2.1	Landelijke kaders	9			
2.2	Regionale kaders	9			
2.3	Lokale kaders	11			
3	Toekomstbestendige woon- en leefomgeving	14			
3.1	Programmalijn bestaande voorraad	17			
3.2	Programmalijn energie	18			
3.3	Programmalijn toekomstbestendige en gezonde leefomgeving	19			
4	Nieuwbouw	21			
4.1	Programmalijn nieuwbouw kwantitatief	26			
4.2	Programmalijn nieuwbouw kwalitatief	28			
5	Wonen & zorg voor ouderen	30			
5.1	Programmalijn ouderenhuisvesting	32			
5.2	Programmalijn toekomstbestendige zorg	33			
5.3	Programmalijn vitale en veerkrachtige dorpen	33			
6	Huisvesting aandachtsgroepen	35			
6.1	Programmalijn: huisvesting aandachtsgroepen	38			
6.2	Programmalijn: fijn wonen voor iedereen	38			
7	Uitvoering van het volkshuisvestingsprogramma	40			
7.1	Organisatie en samenwerking: rollen en verantwoordelijkheden	40			
7.2	Toetsingskader nieuwe initiatieven	41			
7.3	Planning, prioritering en kosten	42			
7.4	Monitoring	44			
	Bijlage 1: Uitvoeringstabel	46			
	Bijlage 2: Overzicht relevante beleidsdocumenten	53			
	Bijlage 3: Overzicht van definities	54			
	Bijlage 4: Kaarten beter benutten bestaande voorraad	57			
	Bijlage 5: Kaarten voorzieningenniveau	59			

1 Inleiding

1.1 Wonen in Tytsjerksteradiel en haar kernen

Tytsjerksteradiel is een groene en levendige gemeente met een sterk eigen karakter: aantrekkelijk landschap, vitale dorpen en een hechte mienskip. Het is een plek waar mensen graag wonen, werken en leven. De afgelopen jaren heeft de gemeente een verandering doorgemaakt door de verschuivende woon- en leefwensen en nieuwe ruimtelijke opgaven. Uit eerdere provinciale prognoses bleek dat meerdere gemeentes aanvankelijk met een krimpscenario te maken kregen. Toch is de vraag naar wonen in een rustige en groene omgeving aanwezig gebleven. Huidige ontwikkelingen laten zien dat de woningmarkt sterk verandert, met name door de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens. Deze ontwikkeling biedt kansen om gericht te bouwen aan een toekomstbestendige gemeente, met oog voor kwaliteit.

Binnen deze brede ontwikkeling speelt volkshuisvesting een centrale rol. De gemeente wil zorgen voor een woningvoorraad die aansluit bij de vraag en behoefte van de inwoners. Tytsjerksteradiel zet in op voldoende betaalbaar wonen voor verschillende doelgroepen. Er is aandacht voor starters, gezinnen en ouderen. De gemeente ziet een vraag naar woonruimte voor veel verschillende doelgroepen, waaronder jongeren en nieuwkomers die zich willen vestigen. Ook hebben ouderen een verhuiswens. Om aan die vraag te voldoen wordt voornamelijk gekeken naar kansen in de nieuwbouw, maar er liggen ook mogelijkheden om bestaande woningen aan te passen. Het behouden van de omgevingskwaliteit in de groene gemeente is daarbij ook van belang.

Naast voldoende aanbod betekent wonen in Tytsjerksteradiel ook betaalbaar en comfortabel wonen. De gemeente maakt zich hard voor verduurzaming en beweegt zo richting “energieneutrale gemeente” in 2040. Dit heeft de gemeente vastgelegd in de Duurzaamheidsagenda uit 2021. In december 2025 is deze geëvalueerd en heeft de Raad dit doel herbevestigd. Op dit uitgangspunt is het Warmteprogramma gebaseerd. Een belangrijk uitgangspunt van het Warmteprogramma geldt ook voor het volkshuisvestingsprogramma; de gemeente bouwt samen met haar inwoners aan sterke en leefbare dorpen die klaar zijn voor de toekomst. De kracht ligt hier in de mienskip.

De gemeente beweegt toe naar een toekomstige woningvoorraad die passend is bij de veranderende bevolkingssamenstelling. De dubbele vergrijzing heeft effect op de inrichting van het gewenste woonzorglandschap in de gemeente. Inwoners wonen steeds langer zelfstandig thuis. Ook verandert de inrichting van de zorg; vanwege personeelstekorten staan zorgfuncties onder druk. Dit vraagt een herbezinning op de inrichting van het woonzorglandschap in de verschillende kernen. De verschuiving naar extramuraal zorg betekent dat zorg vaker in eigen woning en woonomgeving wordt verleend. Ook het voorzieningenniveau van kleine kernen staat onder druk, door economische schaalvergroting en door een veranderende bevolkingssamenstelling in de kernen. Hierdoor ziet de gemeente een groeiende rol voor inwoners. De buurt en/of het dorp vormt hierin de basis: inwoners wonen in een zorgzame woonomgeving met een sterk sociaal netwerk. De gemeente bouwt hiertoe voort op kernkwaliteiten zoals de sociale samenhang en de kracht van de dorpen.

De gemeente geeft in dit volkshuisvestingsprogramma richting aan deze ontwikkelingen, door een praktische en uitvoeringsgerichte werkwijze met

concrete doelen en maatregelen. Een belangrijk onderdeel van het opstellen van dit programma is het participatietraject, met zowel interne als externe stakeholders. Ook betrekken we hierbij het vervolg op de Woon- en Leefbaarheidsagenda. Daarbij komt dat nieuwe wetgeving in voorbereiding is, die gemeenten verplicht haar aanpak op verschillende woonopgaven in een programma vast te leggen. Met dit volkshuisvestingsprogramma is de gemeente klaar voor de vereisten van deze nieuwe wetgeving, het uitvoeren van de doelen en ambities en het doorzetten van de versnelling van de woningbouw.

1.2 Positionering volkshuisvestingsprogramma

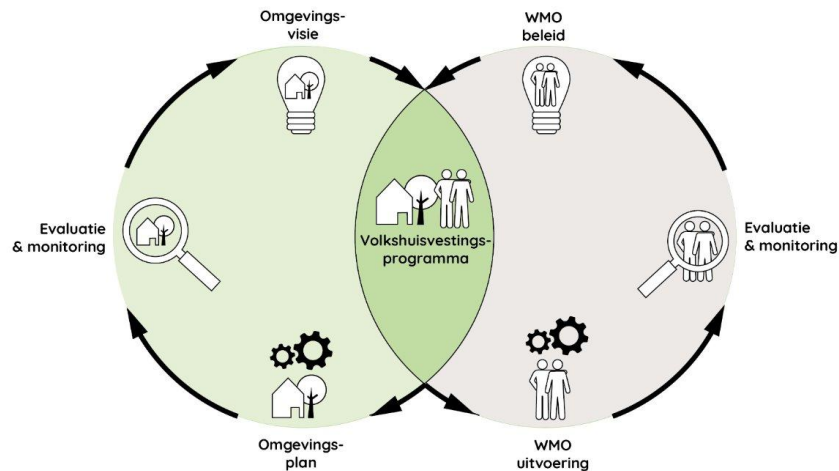
Het volkshuisvestingsprogramma wordt bij invoering van de Wet versterking regie volkshuisvesting opgenomen in de Omgevingswet. Daarmee wordt het formeel een verplicht programma als uitwerking van de omgevingsvisie van de gemeente. In het programma komen het fysieke en het sociale domein samen (zie figuur 1).

Het volkshuisvestingsprogramma is een werkbaar document met een looptijd van vier jaar. Het volkshuisvestingsprogramma wordt vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente Tytsjerksteradiel, omdat het primair gericht is op de uitvoerbaarheid en concrete programmering van beleid. Het gaat daarbij om de praktische uitwerking van vastgestelde ambities in maatregelen, planning en prioritering. De onderliggende visies, zoals de omgevingsvisie en de visie op het sociaal domein, worden daarentegen vastgesteld door de gemeenteraad. De omgevingsvisie en visie sociaal domein is vastgesteld door de gemeenteraad in 2023. Deze documenten bevatten de strategische doelen en richtinggevende keuzes voor de lange termijn en zijn politiek-bestuurlijk van aard. Daarmee ligt de kaderstellende en politieke

besluitvorming bij de raad, terwijl het college verantwoordelijk is voor de nadere uitwerking en uitvoering via het programma.

In het volkshuisvestingsprogramma ligt het zwaartepunt rondom wonen. Het programma beschrijft hoe de volkshuisvesting in Tytsjerksteradiel zich gaat ontwikkelen en geeft hierin duidelijke maatregelen. De omgevingsvisie geeft hierin de ambities die worden geconcretiseerd in het programma. Welke woningen waar toegevoegd moeten worden, hoe de bestaande voorraad goed benut kan worden en welke diensten in de omgeving nodig zijn om goed te kunnen wonen. Bij dit laatste liggen er ook dwarsverbanden met de gemeentelijke visie voor het sociaal domein. Zo beschrijft de gemeente in haar visie sociaal domein dat inwoners zo lang mogelijk zelfstandig in hun eigen woonomgeving kunnen wonen door ondersteuning van het sociale netwerk in de dorpen. Het volkshuisvestingsprogramma is geen plan voor het sociaal domein, maar geeft wel aan welke ontwikkelingen nodig zijn voor mensen om (langer) zelfstandig te kunnen wonen. Het programma vloeit voort uit de integrale ambities en strategieën die de gemeente Tytsjerksteradiel verwoordt in haar omgevingsvisie, maar ook in haar visie sociaal domein. Hetzelfde geldt bijvoorbeeld rondom het verduurzamingsbeleid van de gemeente. Waar in 2021 de gemeenteraad zijn TransitieVisie Warmte heeft vastgesteld, is dit in 2026 geconcretiseerd in een uitvoerbaar Warmteprogramma.

Figuur 1: Positie Volkshuisvestingsprogramma



Het Volkshuisvestingsprogramma kent een aantal wettelijk verplichte onderwerpen. We vatten deze onderwerpen samen in vier thema's:

- Toekomstbestendige woon- en leefomgeving en bestaande voorraad
- Nieuwbouwprogrammering
- Woonzorgbehoefte voor ouderen
- Passend huisvesten van aandachtsgroepen

1.3 Participatieverslag totstandkoming programma

De gemeente hecht waarde aan een zorgvuldig proces. Door middel van participatie worden verschillende partijen, zoals stakeholders en inwoners, betrokken in het proces. De gemeente heeft onlangs haar Visie op Overheids-

en Inwonersparticipatie vastgesteld. Dit verrijkt haar participatiebeleid. Deze visie benadrukt het belang van participatie tussen inwoners en gemeente en ambieert een structurele inbedding van participatie in haar organisatie.

In 2023 is de gemeente Tytsjerksteradiel gestart met een gezamenlijk proces om de toekomstbestendigheid van alle dorpen in beeld te brengen. Dit heeft geresulteerd in de Woon- en leefbaarheidsagenda, waarin samen met inwoners is gekeken naar de ontwikkeling van de dorpen, met aandacht voor zowel wonen als leefbaarheid. In 2026 heeft dit traject een vervolg gekregen, waarbij de focus specifiek is komen te liggen op het woonaspect, inclusief een prioritering van mogelijke nieuwbouwlocaties.

Bij het opstellen van zowel de Woon- en leefbaarheidsagenda als het vervolgtraject zijn dorpsbelangen actief betrokken, waardoor een goed en breed gedragen beeld is ontstaan van de wensen en behoeften van inwoners in de verschillende dorpen. De uitkomsten van dit vervolg vormen een belangrijke basis voor dit volkshuisvestingsprogramma. Zo wordt aangesloten bij de vastgestelde woonbehoefte tot 2035 en worden uitkomsten meegenomen in het vaststellen van prioritering van locaties. Daarmee neemt het volkshuisvestingsprogramma indirect de stem van inwoners mee en hebben zij via dit participatietraject aantoonbaar invloed gehad op de keuzes die in dit programma zijn gemaakt. In het participatietraject voor het vervolg op de woon- en leefbaarheidsagenda, ofwel Uitvoeringsplan Wonen, zijn inwoners via dorpsbelangen uitgenodigd om samen in gesprek te gaan. Aan de hand van kaarten konden zij vanuit hun eigen perspectief gericht de kansen voor hun dorp verkennen en bespreken. De uitkomsten uit de eindrapportage zijn dan ook verwerkt in dit volkshuisvestingsprogramma.

Daarnaast zijn externe stakeholders betrokken door een interactieve workshop. In deze stakeholderbijeenkomst zijn thema's gebiedsgericht uitgewerkt, vanuit de praktijkervaring van partners.

Binnen de gemeente zijn meerdere disciplines, zoals ruimtelijke ontwikkeling, natuur en landschap en sociaal domein, betrokken bij het opstellen van het programma. In meerdere interne workshops met verschillende afdelingen zijn dwarsverbanden voor een integraal volkshuisvestingsprogramma benoemd. Tijdens de eerste workshop zijn er algemene kansen, knelpunten, oplossingsrichtingen en randvoorwaarden opgehaald. De tweede versie stond in het teken van een toetsing van de uitvoering. Zo ontstaat er een programma waar de gemeente met haar volkshuisvestelijke partners mee aan de slag kan.

1.4 Plan-MER-beoordeling

Op grond van artikel 16.4 van de Omgevingswet geldt een plan-MER-plicht voor onder meer programma's die wettelijk of bestuursrechtelijk zijn voorgeschreven en die kaderstellend zijn voor MER-plichtige of MER-beoordelingsplichtige besluiten. Zo kan de gemeente de milieueffecten bij haar afwegingen betrekken.

Dit kan ook gelden voor het volkshuisvestingsprogramma. Omdat dit volkshuisvestingsprogramma alleen kleine wijzigingen bevat in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, en geen concrete locaties zijn benoemd die MER-plichtig zijn, is een plan-MER nu niet nodig. Bij de ruimtelijke afweging van locaties zal dit dan alsnog moeten gebeuren, rond de omgevingsvisie of bij het omgevingsplan.

¹ Parallel plannen: diverse fasen van een bouwproject worden gelijktijdig en samenhangend uitgevoerd (Bron handreiking Realisatiestimulans).

1.5 Kritische succesfactoren

De gemeente beschrijft in dit programma zowel doelen als maatregelen. Het betreft een werkdocument dat gedurende de looptijd kan worden bijgesteld. De uitvoering van de maatregelen vindt plaats mits randvoorwaarden op orde zijn. Op een deel daarvan heeft de gemeente geen invloed, terwijl zij op andere, zoals netbewuste woningbouw, onrendabele investeringen en personele inzet, wél een afweging kan maken. Het is daarom van belang deze kritische succesfactoren te onderkennen en mee te wegen bij de beoordeling van de verschillende maatregelen. Het invullen van de kritische randvoorwaarden ligt vaak op provinciaal of nationaal niveau. Daarom vragen we in Fries verband om invulling van deze kritische succesfactoren.

Stikstof

De stikstofproblematiek vormt een belangrijke externe randvoorwaarde voor nieuwbouwoontwikkelingen. Vergunningverlening staat onder druk en procedures nemen meer tijd in beslag, wat leidt tot vertraging en onzekerheid van nieuwbouwprojecten. Zeker nabij het Natura2000-gebied van de Alde Feanen is risico van planvertraging of -uitval realistisch. Hier zijn extra corrigerende maatregelen noodzakelijk.

Personele capaciteit

De uitvoering van de maatregelen vraagt personele capaciteit, zowel bij de gemeente als bij haar volkshuisvestelijke partners. We zien dat de arbeidsmarkt krap is. Dat geldt niet alleen bij de gemeenten. Procesoptimalisatie als parallel plannen¹ kan helpen bij het vinden van meer personele ruimte. Echter de

expertise is in onze gemeente hiervoor nog in mindere mate aanwezig en bovendien geldt hierbij dat dit eerst een financiële en tijdsinvestering vraagt voordat het rendeert.

Netcongestie

We zien dat het stroomnet onder druk staat. Nieuwe aansluitingen worden steeds lastiger. Tot voor kort gold dit niet voor woningen (kleinverbruik). Maar nieuwe aansluitregels van de Autoriteit Consument en Markt hebben ook invloed op woningbouw. Woningen worden niet meer zondermeer aangesloten. Wij constateren dat dit onder druk staat, en spelen hier dan ook al actief op in. Wekelijks vindt overleg plaats met Liander en daarnaast loopt er een pilot over netbewust bouwen. In samenspraak met Liander zullen we de planning voor nieuwe woningen en de aansluiting op het stroomnet moeten afstemmen. Netcongestie blijft daarmee een zeer kritische factor in de uitvoering van dit programma.

Beïnvloedingsruimte gemeente

De gemeente heeft een belangrijke regisserende rol op de woningmarkt, maar voert dit programma maar beperkt zelf uit. Zij is afhankelijk van uitvoering door ontwikkelaars en woningcorporaties. Tegelijkertijd geeft de gemeente wel de richting aan, en met de nieuwe wetgeving (Wet versterking regie volkshuisvesting) is een deel van die richting dwingend. Of vervolgens geïnvesteerd wordt is afhankelijk van partners. We zijn ons bewust van onze positie in het netwerk, en werken dan ook volop samen met onze partners om de uitvoering handen en voeten te geven.

Versterking samenhang sociaal en fysiek domein

De opgaven in het sociale en fysieke domein zijn steeds meer met elkaar verweven. De groeiende vraag naar passende huisvesting voor kwetsbare (urgente) aandachtsgroepen vraagt om investeringen in de samenwerking tussen beide domeinen. Dat geldt ook voor de woonzorgopgave voor ouderen die langer thuis wonen. Dit vraagt niet alleen samenwerking binnen de gemeente maar ook met zorgpartijen en de mienskip.

Investeringsruimte

Woningbouw vraagt investeringen in de omgeving, mobiliteit, etc. Een deel van die investeringen is niet volledig (via kostenverhaal) terug te verdienen. De inzet van de realisatiestimulans helpt hierbij door € 7.000 per betaalbare woning. Deze bijdrage moet in elk geval worden ingezet voor de realisatie van betaalbare woningbouw, maar kan vrij worden besteed om dit doel te bereiken. Ook investeringen in sociale huur zijn grotendeels niet renderend. Corporaties investeren per woning meer dan zij terugverdienen. Stijgende bouwkosten, renteontwikkelingen, belastingen en toenemende beheerlasten zetten de financiële ruimte van corporaties nog verder onder druk. Dit beperkt de investeringsruimte van woningcorporaties. In geval van Tytsjerksteradiel is WoonFriesland de enige corporatie binnen de gemeente die een sterke positie heeft. Accolade heeft nog beperkt bezit in de gemeente, dat naar verwachting zal worden verkocht.

2 Beleidskaders voor het volkshuisvestingsprogramma Tytsjerksteradiel

In het volkshuisvestingsprogramma sluit de gemeente aan bij de ambities die in de omgevingsvisie en visie sociaal domein zijn geformuleerd. We vertalen die naar doelen gelinkt aan de vier thema's vanuit het Besluit versterking regie volkshuisvesting. Deze doelen zijn zo SMART mogelijk geformuleerd. Uiteindelijk ontstaat er een uitvoerbaar programma. Ook zijn er nog andere relevante beleidsdocumenten die kaders meegeven voor dit uitvoeringsprogramma, zoals de Woondeal. Een overzicht van belangrijk en onderliggend beleid is te vinden in bijlage 1.

2.1 Landelijke kaders

Niet alleen de woningmarkt in Tytsjerksteradiel heeft de afgelopen jaren veranderingen doorgemaakt, ook landelijke wetgeving is sterk in beweging. Vanuit het Rijk wordt regie op de woningmarkt herpakt. Dit resulteert in kaders waarin het gemeentelijk beleid zich moet bewegen. Deze staan beschreven in het Wetsvoorstel regie op de volkshuisvesting. De gemeente beschrijft hun aanpak in het Volkshuisvestingsprogramma.

In de Wet versterking regie op de volkshuisvesting stuurt het Rijk op een versnelling van de woningbouw, met nadruk op betaalbaarheid. Daarnaast is er expliciete aandacht voor huisvesting van urgente en aandachtsgroepen. De belangrijkste uitgangspunten zijn als volgt:

- In iedere gemeente dient minimaal twee derde van het woningbouwprogramma te bestaan uit betaalbare woningen, waaronder sociale huur (€ 932,93), middenhuur (tot € 1.228) en betaalbare koopwoningen (tot € 420.000): prijspeil 2026.

- In gemeenten waar het aandeel sociale huur in de woningvoorraad onder het landelijke gemiddelde ligt (zoals in Tytsjerksteradiel), moet minimaal 30% van het totale nieuwbouw woningprogramma bestaan uit sociale huurwoningen.
- Gemeenten dienen in hun Volkshuisvestingsprogramma de huisvestingsopgave voor aandachtsgroepen expliciet te benoemen.

Op dit moment is de inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting nog onzeker. Hierdoor zijn bovenstaande uitgangspunten op dit moment nog geen verplichting (datum: 1-3-2026). De beoogde inwerkingtreding is 1 juli 2026.

2.2 Regionale kaders

Woondeal Noordoost Fryslân

De woondeals in provincie Fryslân sturen voor de periode 2022 - 2030 op toevoeging van bruto 17.720 woningen in Fryslân. Gemeente Tytsjerksteradiel valt onder Woondeal regio Noordoost-Fryslân. Deze Woondealregio is verantwoordelijk voor de realisatie van 2.660 woningen tot en met 2030. In de eerste Woondeal uit 2023 stond de gemeente Tytsjerksteradiel voor een opgave van 690 woningen tot en met 2030. In de herijkte Woondeal uit 2025 staat Tytsjerksteradiel voor een inspanningsverplichting van 854 woningen van 2022 - 2030. Hierbij is het streven dat ten minste twee derde van deze woningen betaalbaar is.

De provincie Fryslân werkt samen met gemeenten en het Rijk aan de bouw van nieuwe woningen, wat is vastgelegd in de regionale woondeals. De woning-

bouwprojecten in Fryslân zijn voornamelijk kleinschalig. Samen leveren deze projecten een betekenisvolle bijdrage aan de woningbouwopgave én aan de leefbaarheid van de dorpen. Om tot realisatie van de aantallen benoemd in de Woondeal te komen, is het benutten van deze kleine projecten noodzakelijk. Om ook woningbouw in kleine kernen mogelijk te maken is de Kleine Kernen Aanpak ontwikkeld in samenwerking met de Provincie Fryslân en haar gemeentes.

De Kleine Kernen Aanpak is gericht op het ondersteunen van kleinschalige projecten. Door een servicebureau op te richten kunnen gemeenten aanspraak doen op menskracht en benodigde expertise. Gemeente Tytsjerksteradiel maakt op dit moment nog geen gebruik van ondersteuning vanuit dit servicebureau. De gemeente staat positief tegenover het verkennen van de mogelijkheden binnen deze aanpak. Gedurende de looptijd van het programma kan het gebruik daarom variëren.

Provinciale Omgevingsvisie (ontwerp)

Medio 2026 wordt de Provinciale Omgevingsvisie (POVI) verwacht. Het college van Gedeputeerde Staten van Fryslân heeft de Provinciale Ontwerp Omgevingsvisie vastgesteld. De nieuwe Omgevingsvisie biedt een inspirerend en uitnodigend perspectief op de toekomst van de Friese leefomgeving. Deze omschrijft ambities van nu, tot straks (2035), naar later (2050 en verder). De ambities in de Ontwerp Omgevingsvisie worden ingevuld aan de hand van vier bewegingen.

De bewegingen geven invulling aan de beschreven opgaven en zetten de noodzakelijke transitie in gang:

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.

Regio Deal Noordoost-Fryslân II

In de regio Noordoost-Fryslân werken vier gemeenten samen met de provincie Fryslân aan het versterken van de brede welvaart. Met de Regio Deal bundelen de betrokken partijen hun krachten om gezamenlijk te leren, ontwikkelen en uitvoeren. Daarnaast wordt met de Regio Deal geïnvesteerd in een participatieve aanpak om de woningbouw in de kleinere kernen te versnellen. Eén van de vier speerpunten van de Regio Deal is dan ook Noflik Wenje “aangenaam wonen”. Gemeenten in de regio, waaronder Tytsjerksteradiel, kunnen zowel gezamenlijk als zelfstandig aanspraak maken op de beschikbare financiering. De gemeente maakt op dit moment ook gebruik hiervan.

Visie Wonen met Welzijn & Zorg

In 2024 heeft de regio Noordoost Friesland de Visie Wonen met Welzijn & Zorg vastgesteld. Het doel van de visie is om gezamenlijk met betrokken partijen een ontwikkelrichting te bepalen. De focus ligt in de visie op het anticiperen op de toenemende zorgvraag, het waarborgen van adequate zorg en het vervangen en uitbreiden van geschikte huisvesting voor kwetsbare inwoners in de regio.

De overkoepelde ambitie is dat de regio bestaat uit een duurzaam aanbod van wonen met welzijn en zorg, waarbij kwetsbare inwoners zo lang mogelijk of weer zelfstandig thuis in een passende woning en woonomgeving wonen met een sterke sociale basis en de zorg en ondersteuning die ze nodig hebben.

Omdat de Gemeente Tytsjerksteradiel uit meerdere kernen bestaat, verschillen de opgaven voor het toekomstbestendig inrichten van het woonzorglandschap per dorp. In de regionale visie wordt daarom een onderscheid gemaakt tussen drie typen dorpen:

- Voorzieningskernen (complete zone): waar een breed scala aan zorgvoorzieningen in de directe omgeving aanwezig is; zoals Burgum,

Hurdegaryp en de Trynwâlden (het cluster Oentsjerk e.o. en Gytsjerk samengevoegd tot cluster Trynwâlden).

- Basisdorpen (medium zone): waar een centrale ontmoetingsplek is waar ook zorg kan worden geboden of dagbesteding kan plaatsvinden. Deze dorpen beschikken daarnaast over enkele geclusterde en/of levensloopbestendige woningen; zoals Aldtsjerk, Tytsjerk, Ryptsjerk.
- Woondorpen (zone basis): hier is uitsluitend volledig zelfstandig wonen mogelijk. Eventueel is een laagdrempelige ontmoetingsplek aanwezig, maar deze is niet ingericht voor zorg of ondersteuning; zoals Suwâld of Wyns.

Onze koers:

We wonen, werken en ontspannen in vitale en leefbare dorpen en in een aantrekkelijk buitengebied. De leefomgeving beweegt mee met de ontwikkelingen van deze tijd, met respect voor de bestaande ruimtelijke en sociaal-culturele kwaliteiten.

Regionaal gezien wonen van de 65-plussers 45,5% in een voorzieningekern, 28,7% in een basisdorp en 25,8% in een woondorp (Visie Wonen, Welzijn en Zorg; 2024). Met het toekomstbestendig inrichten van de woonomgeving helpt dit onderscheid de gemeente gerichte keuzes te maken voor woningbouw, zorgvoorzieningen en leefbaarheid, afgestemd op de specifieke mogelijkheden en behoeften van elke dorpsomgeving.

2.3 Lokale kaders

Omgevingsvisie

In 2023 stelde de gemeente haar Omgevingsvisie vast. De Omgevingsvisie bevat in hoofdlijnen de ambities voor de ruimtelijke ontwikkeling van Tytsjerksteradiel tot 2040. Hoe de gemeente deze doelen tot uitvoering gaat brengen, komt ondermeer terug in dit Volkshuisvestingsprogramma.

De koers van de Omgevingsvisie is uitgewerkt in acht ambities:

In 2040 in Tytsjerksteradiel

1. heeft iedere inwoner een passende woonruimte;
2. heeft iedere inwoner toegang tot werkgelegenheid;
3. is de economie vitaal en toekomstgericht;
4. bewegen en ontspannen alle inwoners in een gezonde, veilige en groene omgeving;
5. zijn er genoeg ontmoetingsplekken en voorzieningen;
6. is de mobiliteit gezond, vlot en veilig;
7. is de leefomgeving aangepast aan het veranderende klimaat en de biodiversiteit hersteld;
8. heeft iedere inwoner toegang tot schone energie.

Voor de gemeente is het vanuit de Omgevingsvisie belangrijk dat de woningvoorraad aansluit bij de vraag en behoefte van iedere inwoner. Op dit moment is er meer vraag dan aanbod en hierdoor lukt het verschillende doelgroepen niet om een passende woonruimte te vinden. Er liggen kansen in nieuwbouw en mogelijkheden in de bestaande voorraad. En ook staat de gemeente open voor vernieuwende (innovatieve) woonvormen. Innovatieve woonvormen zijn woonconcepten die afwijken van traditionele woningtypen. Voorbeelden hiervan zijn woningsplitsing, optoppen en collectieve of tijdelijke woonvormen-of projecten. Wel moet dit passen binnen het wonen in een groene en

landschappelijke gemeente. Behoud van omgevingskwaliteit staat daarom ook centraal.

Naast het thema wonen spreekt de Omgevingsvisie ook ambities uit over andere beleidsterreinen. Zo heeft de gemeente de ambitie om de leefomgeving zo in te richten dat deze uitnodigt om naar buiten te gaan, te bewegen en te ontmoeten door middel van voldoende voorzieningen en ontmoetingsplekken, zoals sportclubs en Multi Functionele Centra (MFC's). Zij wil de mobiliteit verbeteren door het accent te leggen op lopen en fietsen in plaats van de auto. De woon- en leefomgeving in Tytsjerksteradiel moet zo zijn ingericht dat die de gevolgen van klimaatverandering aankan en ook tegengaat, en er moet in 2040 schone energie beschikbaar zijn voor iedere inwoner. Bij verschillende ambities beschrijft de gemeente ook een rol vanuit de mienskip.

Vervolg Woon- en Leefbaarheidsagenda: Uitvoeringsplan Wonen

In 2023 is KAW begonnen met de Woon- en Leefbaarheidsagenda. Dit proces richt zich met name op de toekomstbestendigheid van de verschillende dorpen, zowel op het gebied van wonen als leefbaarheid. Het vervolg, ofwel Uitvoeringsplan Wonen, gaat uitsluitend over het woonspoor. Dit vervolg werkt ook een prioritering van mogelijke nieuwbouwlocaties uit. Dit uitvoeringsplan beschrijft de volgende doelen:

- jaarlijks 95 woningen in de gemeente als geheel;
- nieuwbouw in ieder dorp naar aard en schaal, conform het woningmarkt-onderzoek;
- met een planning, waarbij binnen het tijdspad van de woondeal, in elk dorp wat mogelijk is.

Het Uitvoeringsplan Wonen benoemt vier pijlers waarop de gemeente zich kan richten om de uitvoering te vereenvoudigen en te versterken. De gemeente kan

zichzelf helpen door gebruik te maken van strategische en juridische instrumenten, financiële hulpmiddelen en -bronnen, deels intern en deels extern. Dit leidt tot de volgende overkoepelende acties.

1. Planning en prioritering
2. Actieve regie en uitnodigingsplanologie
3. Extra capaciteit en expertise
4. Planologische en financiële instrumenten

In dit volkshuisvestingsprogramma wordt binnen het thema nieuwbouw (hoofdstuk 4) de verdere uitwerking van deze acties opgenomen. Daarbij wordt nadrukkelijk aangesloten bij de uitkomsten van dit Uitvoeringsplan Wonen, mede gezien de betrokkenheid van dorpsbelangen bij de totstandkoming ervan.

Visie versterken sociale basis

Naast de fysieke leefomgeving kent de gemeente ook een beleid gericht op sociaal domein. Veel beleidsterreinen binnen het sociaal domein kennen een eigen beleidsdocument, zoals onderwijs, armoede, cultuur ect. Dit volkshuisvestingsprogramma gaat dieper in op de sociale basis omdat dit direct samenhangt met de fysieke leefomgeving. De Visie Sociale Basis, genaamd "Mienskip als basis", gaat over het versterken van de sociale structuren binnen de gemeente. Zo richt de gemeente zich op het vergroten van de betrokkenheid en sociale samenhang onder inwoners. De gemeente ziet op dit moment al een sterk sociaal netwerk maar wil zich inzetten zodat er een sociaal vangnet is voor iedereen. De veerkracht van inwoners gaat zo omhoog. Het verhogen van de zelfredzaamheid en samenredzaamheid is noodzakelijk in het licht van ontwikkelingen in de zorg. Het sociaal vangnet blijft daarbij een essentiële basis: wie niet zelfredzaam is, moet kunnen rekenen op passende ondersteuning. Juist de gemeenschapskracht zorgt voor toekomstbestendige dorpen waarin mensen gezond en zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Dit is

niet alleen maatschappelijk wenselijk, maar ook financieel noodzakelijk om de zorg betaalbaar en beschikbaar te houden.

Daarnaast wil de gemeente zorgen dat alle inwoners zich maximaal kunnen ontwikkelen en gezond kunnen opgroeien. De gemeente zet zich in op minder gezondheidsverschillen en meer kansengelijkheid. De Visie Sociale Basis gaat ervan uit dat inwoners steeds vaker zelf activiteiten starten. Tegelijk is het belangrijk dat vrijwilligers, professionals en de gemeente hierbij betrokken

blijven. Door vrijwilligers goed te ondersteunen en samen te werken met professionals kan de gemeente zorgen voor passende ondersteuning van inwoners. De gemeente heeft hierbij een verbindende rol en werkt samen met inwoners, vrijwilligers en professionals om de visie in de praktijk te brengen.

3 Toekomstbestendige woon- en leefomgeving

De gemeente heeft meerdere ambities als het gaat om een toekomstbestendige woon- en leefomgeving. De gemeente wil actief zoeken naar kansen voor meervoudig ruimtegebruik. Hiermee wil zij de bestaande omgeving efficiënter en beter benutten. Daarnaast heeft Tytsjerksteradiel de ambitie om in 2040 volledig energieneutraal te zijn, en wil voorop blijven lopen op het gebied van duurzaamheid. Ook ziet de gemeente de grote mate aan gemeenschapszin als een van de sterkste kwaliteiten en wil dit blijven faciliteren. Het stimuleren van initiatieven vanuit de mienskip is essentieel om de leefbaarheid te waarborgen. Deze ambities dragen samen bij aan een duurzame, leefbare en veerkrachtige gemeente.

Samenvattend: waar willen we naartoe?

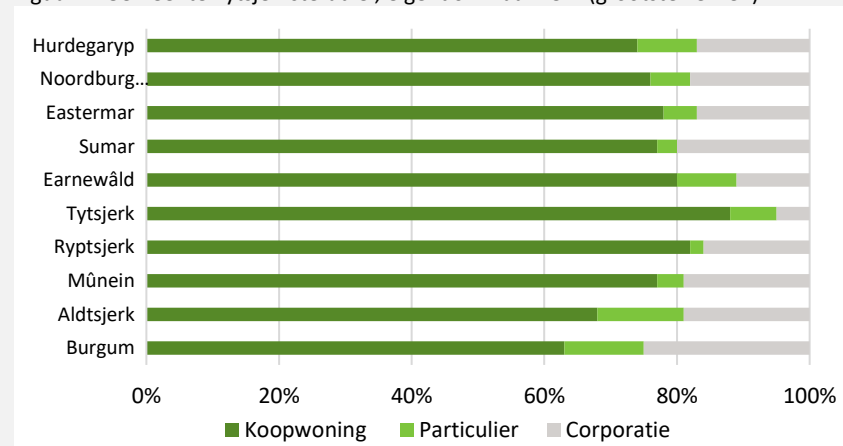
- Iedere inwoner een passende woonruimte: mede door mogelijkheid te bieden bestaande woningen aan te passen.
- De woonomgeving is groen en klimaatbestendig.
- Iedere inwoner toegang tot schone energie.
- Genoeg ontmoetingsplekken en voorzieningen.
- Alle inwoners bewegen en ontspannen in een gezonde, veilige en groene omgeving.

Analyse

Ook in Tytsjerksteradiel verandert de bevolkingssamenstelling. Een toename van kleine huishoudens en ouderen zorgt voor een verschuivende woningbehoefte. Tegelijkertijd vraagt de energietransitie om duurzame oplossingen. De gemeente bestaat uit veel kernen met een sterke sociale cohesie, die een belangrijke basis vormen voor de leefbaarheid. Een toekomstbestendig woonbeleid richt zich daarom niet alleen op het toevoegen van nieuwe woningen maar ook op het optimaal benutten van bestaande woonmilieus. Hierbij wordt de kwaliteit van het bestaande woongebied optimaal benut en blijft de omgeving groen.

Met het oog op de veranderende samenstelling van bevolking en de energietransitie is het goed om te kijken naar de huidige woningvoorraad, en de toekomstbestendigheid daarvan.

Figuur 2: Gemeente Tytsjerksteradiel; eigendom naar kern (grootste kernen)



Bron: Lokale monitor wonen VNG (2024), bewerking Companen.

De huidige woningvoorraad in de gemeente Tytsjerksteradiel kenmerkt zich door een groot aandeel grondgebonden woningen (88%) en weinig appartementen (12%). De meeste woningen zijn een koopwoning, ruim 72%. Dit heeft een historische achtergrond, in het verleden waren voldoende betaalbare woningen beschikbaar en zelfbouw was populair. De ligging van de gemeente trekt ook forenzen aan wat de samenstelling van de bevolking mede bepaalt en het aanbod aan koopwoningen versterkt. De vraag naar sociale huur ligt hier relatief lager, met minder aanbod aan sociale huurwoningen als gevolg. De huidige woningvoorraad kent 19% sociale huurwoningen en 9% in de particuliere huursector. In vergelijking met Nederland is het aandeel koopwoningen in de voorraad groot. In Nederland is 57% een koopwoning en 29% een corporatiewoning. De onderverdeling naar eigendomsstijpe naar kernniveau (grootste kernen) is te vinden in figuur 2. Burgum kent de meeste sociale huurwoningen en Tytsjerk de minste. Niet alle kernen staan in dit overzicht, omdat voor kleinere kernen de onderliggende data niet beschikbaar zijn.

Beter benutten bestaande voorraad

In Tytsjerksteradiel zijn er sinds 1 januari 2022 52 woningen toegevoegd door splitsing. Tytsjerksteradiel benut kansen, zoals woningsplitsing, in de bestaande voorraad. Op dit moment voert de gemeente geen actief beleid op deze kansen en ontstaan ontwikkelingen vanuit particuliere initiatieven. De praktijk leert dat veel initiatiefnemers afhaken vanwege onduidelijke kaders en processen, bijvoorbeeld met betrekking tot mogelijkheden van woningsplitsing. WoonFriesland geeft aan zeer selectief mogelijkheden te zien voor het beter benutten van de bestaande voorraad door splitsing, transformatie of optoppen. De mogelijkheden zijn beperkt door de samenstelling van de woningvoorraad en het dorps karakter van de gemeente. Echter bespaart het beter benutten van de bestaande woningvoorraad hoge ontwikkelkosten voor nieuwbouw. Deze hoge ontwikkelkosten maken immers de puzzel om betaalbare woningbouw te realiseren lastiger. Het beter benutten van de voorraad kan een praktische en efficiënte aanvulling zijn voor woon- en huisvestingsvraagstukken van specifieke doelgroepen (eenpersoonshuis-

houdens, mantelzorg, urgenten, lokale doorstroommogelijkheden, transformatie leegstaand vastgoed). In bijlage 3 zijn de kansen voor beter benutten van de woningvoorraad voor de gemeente Tytsjerksteradiel weergegeven (zie kaart 1 & 2 in bijlage 3). De mogelijkheden liggen daarbij met name in Hurdegaryp (8%) en Burgum (9%).

De gemeente gebruikt ook andere mogelijkheden voor toevoegen van woningen, namelijk functiewijziging door middel van herbestemming. Panden die zich hier goed voor lenen zijn leegstaande scholen, winkels, boerderijen, ect. Ook woningdelen of gemeenschappelijk wonen is een innovatieve manier om meer woonruimte beschikbaar te krijgen. Gemeentelijk beleid voor pre-mantelzorgwoningen en familiewoningen stuurt momenteel al op het vergroten van de bestaande woningvoorraad. Voornamelijk grote eengezinswoningen kunnen meerdere huishoudens huisvesten. Kernen zoals Ryptsjerk en Tytsjerk hebben veel grote eengezinswoningen en daar zijn de kansen voor deze alternatieve woonvorm dus ook het grootst.

Energietransitie

Naast een veranderende bevolkingssamenstelling heeft ook de energietransitie effect op de toekomstige woon- en leefomgeving. De energietransitie moet klimaatverandering tegengaan door de CO₂-uitstoot binnen de gemeente te verlagen. Dit gaat door besparing en duurzame opwekking van energie. Onlangs heeft de gemeente een Warmteprogramma opgesteld dat de keuzes uit de Transitievisie Warmte (2020) en de ambitie uit de Omgevingsvisie verder uitwerkt. Een belangrijke bijdrage aan het klimaatdoel is het verduurzamen van woningen. In het Warmteprogramma staan duidelijke acties gekoppeld aan het verduurzamen van de woningvoorraad zoals het opstellen van een Energieloket. Niet alleen zorgen duurzamere woningen voor het reduceren van energieverbruik maar duurzame woningen kennen ook lagere energielasten en leveren zo een bijdrage aan het bestrijden van energiearmoede. In Tytsjerksteradiel leeft ongeveer 7% van de huishoudens in energiearmoede.

Ongeveer 36% van de woningen heeft een energiezuinig energielabel (A+++ tot A). Landelijk ligt dit aandeel iets hoger, op ruim 40%. Tegelijkertijd is het aandeel woningen met een lager energielabel in Tytsjerksteradiel kleiner (circa 19%) dan het landelijk gemiddelde van ongeveer 21%. Bij corporatiewoningen heeft 11% van de woningen energielabel D of slechter en 3% van de corporatiewoningen heeft energielabel E of slechter (WoonFriesland, peildatum 31-12-2025).

Tabel 1: Gemeente Tytsjerksteradiel; energieklassen woningvoorraad

Situatie in 2026	A+++/A++/A+/A	B/C	D/E/F/G	totaal
Gemeente Tytsjerksteradiel (2026)	36,4%	44,9%	18,7%	100%
Nederland (2025)	40,9%	37,8%	21,3%	100%

Bron: Klimaatmonitor RVO

Toekomstbestendige woon- en leefomgeving

Een toekomstbestendige woon- en leefomgeving vraagt ook aandacht voor vitale leefgemeenschappen in de dorpen en buurten. De omgeving waarin je huis staat doet iets voor de ervaren woonkwaliteit: de voorzieningen, het groen en infrastructuur. Voor het behoud van een vitale woongemeenschap zijn het voorzieningenniveau en de sociale structuren voor bewoners belangrijk.

Voorzieningen en een sterke sociale basis versterken de leefbaarheid in dorpen en wijken. Een sterk esociale verbondenheid vergroot de zelfredzaamheid van mensen en daarmee de mogelijkheid dat ouderen nog op hogere leeftijd zelfstandig blijven wonen. Over het algemeen zijn in Tytsjerksteradiel de gemiddelde afstanden tot dagelijkse voorzieningen groter dan gemiddeld in de Provincie Fryslân en Nederland, zie tabel 2. Met name de afstand tot een huisartsenpraktijk ligt hoger dan gemiddeld. Voor inwoners van de kleinere dorpen binnen de gemeente vraagt dit aanpassingsvermogen. Zij zijn vaker afhankelijk van vervoer, zoals de auto, het openbaar vervoer of hulp van naasten, om toegang te krijgen tot basiszorg. Dit kan met name voor ouderen, mensen met een beperkte mobiliteit of inwoners zonder eigen vervoer een drempel vormen.

Tabel 2: Gemeente Tytsjerksteradiel; gemiddelde afstand tot voorzieningen in kilometers

	Tytsjerksteradiel	Provincie Fryslân	Nederland
Afstand tot huisartsenpraktijk	1,6	1,3	1,0
Afstand tot grote supermarkt	1,4	1,1	0,9
Afstand tot kinderdagverblijf	0,9	0,9	0,8
Afstand tot school (basisonderwijs)	0,8	0,8	0,7

Bron: CBS nabijheidstatistiek 2024.

De gemiddelde afstand tot deze voorzieningen is wisselend binnen de gemeente. De nabijheidsscore, op kaart 3 en 4 in bijlage 5, laat dit zien. Deze score berekent de afstand tot de belangrijke voorzieningen zoals huisarts, apotheek, supermarkt, scholen en treinstation. De nabijheidsscore is wisselend en daarmee dus ook de daadwerkelijke afstanden tot bovengenoemde voorzieningen. In de grote kernen zoals Burgum en Hurdegaryp scoort de afstand tot de voorzieningen goed; namelijk 60% tot 80%. In middelgrote kernen zoals Oentsjerk en Garyp scoort deze weliswaar minder, maar nog steeds goed met 40% tot 60%. In de kleine kernen en in het buitengebied is de bereikbaarheid van deze voorzieningen het laagst. In kleinere dorpen wordt daardoor een groter beroep gedaan op zelfredzaamheid en op het netwerk van familie, burens en vrijwilligers.

Conclusie

De gemeente Tytsjerksteradiel kent drie belangrijkste uitdagingen rond wonen in een toekomstbestendige woon- en leefomgeving:

- De huidige woningvoorraad, gekenmerkt door een groot aandeel grondgebonden eengezinswoningen, past niet meer volledig bij de toekomstige bevolkingssamenstelling. Dit vraagt om het toevoegen van kleine woonvormen passend bij eenpersoonshuishoudens. Al zal het niet de belangrijkste weg zijn om woningen toe te voegen, er zijn mogelijkheden voor toevoegingen van woningen door het beter benutten van de bestaande voorraad.
- Op het gebied van verduurzaming van de woningvoorraad is de gemeente sterk afhankelijk van inwoners door het grote aandeel koopwoningen. In het

Warmteprogramma beschrijft de gemeente haar aanpak om samen met de mienskip toe te werken naar een energieneutraal Tytsjerksteradiel in 2040.

- Niet elke kern in de gemeente beschikt over de basisvoorzieningen. Voornamelijk de afstand tot de huisarts ligt hoger dan gemiddeld. De bereikbaarheid van deze voorzieningen is voor inwoners in kleine kernen laag. Deze inwoners zijn afhankelijk van hun eigen sociale netwerk.

3.1 Programmalijn bestaande voorraad

De gemeente heeft oog voor de omgevingskwaliteit en behoud van landschappelijke kwaliteit. De gemeente beschikt over een woningvoorraad wat gekenmerkt wordt door eengezinswoningen in de koopsector. De huidige vraag op de woningmarkt wordt gekenmerkt door de groei van eenpersoonshuishoudens die behoefte hebben aan kleinere woningen. De bestaande voorraad zou zo levensloopbestendig moeten worden ingericht om aan te sluiten bij de woonbehoefte van de ouderen en de dubbele vergrijzing. Dit kan bijvoorbeeld door aanpassing binnen de woning (zie hoofdstuk 5).

Mogelijkheden voor het beter benutten van de voorraad doet zich op kleinschalig niveau voor. Veel ontwikkelingen zijn afhankelijk van particuliere initiatieven en de geschiktheid van woningen en percelen. In kleinere kernen liggen er kansen door middel van splitsing van grote eengezinswoningen. De gemeente merkt interesse en enthousiasme onder inwoners; dit wel vraagt om kennis en maatwerk. De bestaande voorraad kan daarmee een waardevolle maar bescheiden rol spelen in het opvangen van de vraag. In Burgum liggen er kansen voor herstructurering van enkele locaties. Dit geeft een impuls aan de omgevingskwaliteit en kan gelijktijdig een koppelkans zijn met verduurzaming van de omgeving.

Doel

Wat willen we bereiken?

1. De bestaande woningvoorraad sluit aan bij de veranderende huishoudenssamenstelling: binnen het bestaande aanbod streven we naar de groei van het aantal levensloopgeschikte en kleinere woningen.

Maatregelen

Hoe gaan we dat bereiken? (De maatregelen zijn niet gerangschikt naar prioriteit).

- Voor het beter benutten van de bestaande voorraad brengen we **gemeentelijke regelgeving in beeld**.
 - *Uitvoeringsplan Wonen*: we kijken hier naar mogelijkheden om een **handreiking** op te stellen voor het beter benutten van bestaande bebouwing **voor initiatiefnemers**. In deze handreiking geven we aan welke voorwaarden gelden voor woningsplitsing. We publiceren deze handreiking op onze website, zodat geïnteresseerden deze kunnen raadplegen wanneer zij een aanvraag willen indienen.
- We stimuleren inwoners om actief signalen bij de gemeente af te geven over de toegankelijkheid van de openbare ruimte. We nemen dit mee in ons beheer van de **openbare ruimte**. Waar mogelijk gebruiken we deze **signalen** bij het opstellen van onze **locatie specifieke eisen**.
- We onderzoeken de **mogelijkheid** het **aanpassen** naar **levensloopbestendige woningen** actief te ondersteunen waar nodig, bijvoorbeeld door wijziging van het bestemmingsplan.
- We maken in het proces van prestatieafspraken **concrete afspraken met WoonFriesland** over het **beter benutten** van de bestaande voorraad, waaronder het aanpassen van bestaande woningen en het verkennen van mogelijkheden om kleinere eenheden te verhuren ten behoeve van aandachtsgroepen.

3.2 Programmalijn energie

De gemeente werkt actief aan een duurzame toekomst. De overstap naar duurzame energie moet toegankelijk zijn voor iedere inwoner. Met het Warmteprogramma zet de gemeente een belangrijke stap richting een energieneutrale gemeente in 2040. Deze transitie sluit aan bij wat de dorpen echt nodig hebben en past bij de mienskip. Enkele actiepunten, zoals de Dorpenaanpak en de Brede aanpak, zijn verwerkt in dit volkshuisvestingsprogramma. De uitvoering hiervan staat dan ook uitgebreid beschreven in het Warmteprogramma.

Naast de uitvoering van het Warmteprogramma richt de gemeente zich nadrukkelijk op betaalbaar duurzaam wonen. Dit doet zij via het isolatieprogramma (NIP), de inzet van energieadviseurs en het netwerk van energiecoaches. Met deze ondersteuning helpt de gemeente inwoners om hun woningen energiezuiniger te maken op een manier die financieel haalbaar blijft. Zo worden duurzaamheidsmaatregelen toegankelijk voor iedereen en dragen zij bij aan lagere energielasten, meer wooncomfort en een toekomstbestendige woningvoorraad.

Daarnaast neemt de gemeente een aantal aanvullende maatregelen om de druk op het elektriciteitsnet te verminderen en energiebesparing te stimuleren. Deze maatregelen richten zich onder andere op het stimuleren van slim energiegebruik, het ondersteunen van bewoners en bedrijven bij het verminderen van hun verbruik, en het inzetten van innovatieve oplossingen die piekbelasting op het net helpen voorkomen.

Doel

Wat willen we bereiken?

2. Tytsjerksteradiel is in 2040 een energieneutrale gemeente. Een energieneutrale gemeente is een gemeente die net zoveel energie opwekt als zij samen verbruikt. Dat betekent dat alle huizen, gebouwen en activiteiten in de gemeente genoeg duurzame energie produceren, bijvoorbeeld met zonne- of windenergie, om het totale gebruik te compenseren. Daardoor hoeft de gemeente geen extra energie van buiten te halen.

Maatregelen

Hoe gaan we dat bereiken? (De maatregelen zijn niet gerangschikt naar prioriteit).

In haar *Warmteprogramma* werkt de gemeente haar werkwijze uit om samen naar een energieneutraal Tytsjerksteradiel in 2040 toe te groeien. Enkele speerpunten zijn:

- Ieder dorp en buitengebied krijgt een **vast contactpersoon** binnen de gemeente. Samen zorgen het Energieloket en de vaste contactpersoon voor een structuur waarin inwoners en hun initiatieven goed worden ondersteund.
- In 2026 starten enkele kernen met de **Dorpenaanpak**. In Burgum, Sumar, Earnewâld en Hurdegaryp wordt een uitvoeringsplan opgesteld voor mogelijke warmteoplossingen.
- De rest van de dorpen kunnen aan de slag via de **Brede aanpak**. Een onderdeel hiervan is het oprichten van het Energieloket. Dit Energieloket wordt ingericht als een aanspreekpunt voor alle inwoners.

Algemene maatregelen energie (De maatregelen zijn niet gerangschikt naar prioriteit).

- We onderzoeken hoe de inzet van **energiecoaches** kan worden **gekoppeld** aan huisbezoeken vanuit het **sociaal domein**. Op deze manier kunnen inwoners die zich in een kwetsbare of lastige situatie bevinden

automatisch ondersteuning krijgen bij het verlagen van hun woonlasten, met name door het reduceren van hun energiekosten.

- We werken conform het nieuwe **prioriteringskader** van de ACM en kijken waar optimalisatie van de **aansluitvolgorde** nog mogelijk is. Dit zodat energieprojecten met maatschappelijke waarde niet in het geding komen.
- **Per kern, en mogelijk bedrijventerrein, verkennen** we hoe we relevante gegevens en **informatie inzichtelijk maken**. We doelen daarbij op de volgende informatie:
 - Huidige netbelasting, netcapaciteit vanuit data Liander
 - Dorpsprofielen en gebruiksprofielen bedrijventerreinen
 - Toekomstige energievraag (warmte/elektronen)
 - Extra benodigde opwekcapaciteit
 - Locaties voor duurzame opwek (zon, wind warmte) en opslag in ruimtelijke kaders
 - Potentiële Energiehub locaties
 - Opstellen van een 'opslagstrategie 2040' (thuis-buurt-grootschalig-systeem-batterijen en warmteopslag)
 - Potentiële Energiehub locaties
 - Geplande woningbouw
 - Benodigde kabelverzwaring en transformatorlocaties

3.3 Programmatisch toekomstbestendige en gezonde leefomgeving

De gemeente zet zich hard in om de leefomgeving zo gezond mogelijk in te richten, met oog voor biodiversiteit, beweging en ontmoeting in een duurzame leefomgeving. Ook organiseert Tytsjerksteradiel jaarlijks een week waarin de gezonde leefomgeving centraal staat, in het teken van het Bloeizone gedachtegoed. Activiteiten in deze Bloeiweek dragen bij aan het realiseren van de

doelstellingen uit de Duurzaamheidsagenda. Activiteiten met betrekking tot het verbeteren van de leefomgeving komen voor deze subsidie in aanmerking. Inwoners kunnen bij de gemeente een subsidieaanvraag doen om hun eigen activiteit te organiseren, tot maximaal € 2.000 per initiatief.

De gemeente is zich bewust dat de bereikbaarheid van voorzieningen en de nabijheid van ontmoetingsplekken niet overal optimaal is. Desalniettemin laat de sterke sociale verbondenheid zien dat inwoners samenredzaam zijn. Dit uitgangspunt sluit aan bij de regionale visie Wonen, Welzijn en Zorg, waarin wordt benadrukt dat voorzieningen, zorg en ondersteuning zoveel mogelijk dicht bij het dagelijkse leven van inwoners georganiseerd moeten worden, maar dat clustering en centralisatie nodig zijn om continuïteit en kwaliteit te waarborgen. De Visie sociale basis bouwt daarop voort en geeft aan dat de mienskip het sociale vangnet is. Vanuit deze beleidskaders streeft de gemeente ernaar functies te bundelen op centrale locaties, bijvoorbeeld in multifunctionele centra (MFC's), waar wonen, welzijn en (lichte) zorg samenkomen. Clustering van voorzieningen draagt bij aan het behoud van kwaliteit en daarmee ook continuïteit van die voorzieningen; liefst op centrale, goed bereikbare locaties. Hiermee neemt wel de fysieke nabijheid van een voorziening voor inwoners af maar is er een toekomstbestendig alternatief. Deze afweging is uitvoerig besproken in de eerste Woon- en leefbaarheidsagenda uit 2023.

Een gezonde leefomgeving gaat ook hand in hand met het versterken van de biodiversiteit. De gemeente concretiseert haar doelen en bijbehorende uitwerking hiervan mede in het nieuwe Water en rioleringsprogramma (Wrp). Hierin staat onder meer het vergroten van groen in de openbare ruimte, het creëren van gevarieerde beplanting die flora en fauna ondersteunt en het nemen van maatregelen die bijdragen aan klimaatadaptatie.

Doel

Wat willen we bereiken?

3. We streven naar het bundelen van functies op centrale en goed bereikbare locaties. Voorzieningen zijn meer geclusterd om zo de continuïteit te waarborgen.
4. Water en rioleringsprogramma (Wrp): We streven naar een klimaatrobuste openbare ruimte.

Maatregelen

Hoe gaan we dat bereiken? (De maatregelen zijn niet gerangschikt naar prioriteit).

- In **ANNO-verband** verkennen we de mogelijkheden of we een **subsidie-specialist** kunnen aanstellen, dit voor meerdere terreinen. Deze zou vanuit regionaal perspectief kunnen kijken waar er kansen en financiële mogelijkheden liggen in de realisatie van ontmoetingsplekken en/of MFC's.
- We stimuleren de dorpen om bij te dragen aan het **Bloeizone** gedachtegoed. We stellen jaarlijks **subsidie** beschikbaar voor initiatieven die bijdragen aan de doelstellingen van de Duurzaamheidsagenda zoals het bevorderen van een gezonde leefomgeving.
- We **onderzoeken** de mogelijkheid om kaders rondom **duurzaamheid** op te nemen in het **Omgevingsplan**.

4 Nieuwbouw

De gemeente wil woningzoekenden ook in de toekomst een fijne en passende plek bieden om te wonen. De behoefte groeit, waardoor het toevoegen van meer woningen noodzakelijk is om aan die behoefte te voorzien. Deze opgave wordt vervuld door kansen in de bestaande voorraad te benutten, maar ook nieuwbouw is nodig om hieraan te voldoen. Elk dorp in de gemeente heeft een eigen karakter en specifieke woonbehoeften. De gemeente spreekt daarom expliciet de ambitie uit om voldoende en passende woningen te realiseren voor haar inwoners. Dit gebeurt met oog voor kwaliteit: omgevingskwaliteit vormt de basis voor alle ontwikkelingen. Door zorgvuldig om te gaan met de beschikbare ruimte en kansen te benutten waar dit kan, werkt de gemeente aan een woonomgeving die aansluit bij de behoeften van vandaag en morgen.

Samenvattend: waar willen we naartoe?

- Iedere inwoner een passende woonruimte: bouwen naar behoefte, aard en schaal met behoud van omgevingskwaliteit.
- Ruimte voor alternatieve en innovatieve vormen van woningbouw, zoals splitsing en collectieve of tijdelijke woonvormen en projecten.

Analyse

De woningbehoefte in Tytsjerksteradiel groeit de komende jaren verder. De druk op de woningmarkt is hoog: inwoners van starter tot senior zoeken een huis, en ook voor mensen van buiten de gemeente is Tytsjerksteradiel aantrekkelijk vanwege de groene omgeving, nabijheid van de stad en de relatief lagere prijs per m² woonoppervlakte. De gemeente heeft een gunstige ligging naast de stad Leeuwarden en Drachten en kent een goede (trein)verbinding met Groningen. Om het woningtekort te verkleinen, zullen meer woningen toegevoegd moeten worden.

De kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte verschilt per dorp. Toekomstige woningbouwontwikkelingen vragen daarom maatwerk op basis van specifieke kenmerken per dorp. In het “Vervolg op de Woon- en Leefbaarheidsagenda” ofwel Uitvoeringsplan Wonen zijn de verschillen in kaart gebracht. Per dorp wordt inzicht gegeven in het aantal benodigde woningen op basis van de eerdere woningmarkt-analyse. Daarnaast wordt de beschikbare plancapaciteit weergegeven, inclusief een overzicht van plannen die al in uitvoering zijn of zich in de voorbereidingsfase

bevinden. Ook beschrijft het Uitvoeringsplan Wonen enkele strategische en juridische instrumenten, financiële hulpmiddelen en -bronnen. In dit hoofdstuk leggen we verbanden met de middelen uit het Uitvoeringsplan Wonen.

Kwantitatieve behoefte

De nieuwbouwopgave in de gemeente wordt in belangrijke mate bepaald door de demografische ontwikkeling van de huishoudens. De komende jaren verandert zowel het totaal aantal huishoudens als de samenstelling van de bevolking, met een groei van het aantal eenpersoonshuishoudens en een toenemend aandeel oudere huishoudens. Naar verwachting groeit het aantal huishoudens met circa 200 tot 2030 en nog eens circa 200 tussen 2030 en 2035.

Vanuit verschillende beleidsplannen liggen er ambities rond de woningbouwopgave in Tytsjerksteradiel. Die hebben elk een andere achtergrond en planning. We zetten deze ambities en de daarvoor beschikbare plancapaciteit bij elkaar in de volgende tabel.

Tabel 3: Overzicht toekomstige woonbehoefte en huidige plannen, inclusief termijnen

Verwijzing	Aantal	Termijn
Ambitie herijkte Woondeal	854 (waarvan tot 1 januari 2026 420 gerealiseerd*)	2022 t/m 2030
Woonbehoefteonderzoek KAW	910 - 1.150	2025 tot 2035
Plancapaciteit planmonitor (peildatum 4.3.2026)	700	Vanaf 2026
Plannen uit Uitvoeringsplan Wonen	1.347	Vanaf 2026

Realisatie = Nieuwbouw totaal + toevoegingen totaal + wijzigingen gebruiksfunctie
Bron: Companen.

Binnen dit volkshuisvestingsprogramma volgen we de behoefte-raming tot 2035 als minimum-ambitie: dus toevoegen van minimaal 1.150 woningen tot 2035.

Deze behoefte spreidt zich als volgt over de kernen:

- Burgum 33%
- Trynwâlden 28%
- Hurdegaryp 20%
- Overige kernen 19%

De huidige plancapaciteit in de planmonitor laat zien dat de meeste plannen zich ook in Burgum, Hurdegaryp en Trynwâlden bevinden. Woningbouw draagt bij aan de vitaliteit van de kernen, zeker in de kleine kernen. Dit biedt kansen voor het voorzieningenniveau, mits bewoners gebruik maken van aanwezige voorzieningen.

De plancapaciteit uit het Uitvoeringsplan Wonen biedt voldoende ruimte om de ambitie te halen. Naast de 700 woningen uit de planmonitor zijn ook plannen toegevoegd die (nog) niet formeel geregistreerd zijn in de monitor (samen een kleine 500 woningen). De planfase verschilt sterk en hierdoor is het nog onzeker of alle plannen uit het Uitvoeringsplan Wonen daadwerkelijk tot uitvoering komen. Meer plannen zullen hard moeten worden, voornamelijk in de periode na 2030.

Tabel 4: Onderverdeling plancapaciteit naar kernniveau

	Plan­capaciteit Plan­monitor*			Plannen Uit­voerings­plan Wonen	Be­hoe­fte %	Be­hoe­fte	Door­vertaling beleid en con­clusies			
	Hard	Zacht	Totaal	Totaal	%		130% benodigde plan­capaciteit t.b.v. be­hoe­fte	Con­clusie: Tekort 130% t.o.v. huidige capaciteit	50% benodigde harde plan­capaciteit t.b.v. be­hoe­fte	Con­clusie: Tekort 50% hard t.o.v. huidige capaciteit
Kern										
Burgum	135	232	367	518	33	305-385	470	100, door inzet Uit­voerings­plan Wonen	175	40
Earnewâld	8	16	24	24	2	15-20	20-25	Voldoende planaanbod	10	Voldoende harde plannen
Eastermâr	32	5	37	81	3	25-35	40	5, door inzet Uit­voerings­plan Wonen	15	Voldoende harde plannen
Garyp	11	20	31	70	8	70-90	110	80, door inzet Uit­voerings­plan Wonen	45	35
Hurdegaryp	69	49	118	150	20	185-235	290	170, door inzet Uit­voerings­plan Wonen	105	35
Jistrum	8	37	45	27	2	15-20	20	Voldoende planaanbod	10	Voldoende harde plannen
Mûnein	0	11	11	0						
Noardburgum	37	10	47	59	4	35-45	45	Voldoende planaanbod	20	15
Sumar	10	1	11	27	3	20-30	30	20, door inzet Uit­voerings­plan Wonen	15	5
Suwâld	2	13	15	25	1	10	10	5, door inzet Uit­voerings­plan Wonen	5	Voldoende harde plannen
<i>Aldtsjerk</i>	0	23	23	59						
<i>Oentsjerk</i>	8	0	8	21						
<i>Wyns</i>	1	2	3	1						
<i>Gytsjerk</i>	22	37	59	85						
<i>Ryptsjerk</i>	21	18	39	30						
<i>Tytsjerk</i>	0	20	20	49						
<i>Trynwâlden totaal</i>	52	100	152	245	28	200-350	445	290, door inzet Uit­voerings­plan Wonen	175	125
Totaal	364	494	858	1.226	100%	Min. 1.150	1.485		Min. 575	

* De cijfers uit de Planmonitor zijn een momentopname; aantallen en planstatus kunnen gedurende de looptijd van dit volkshuisvestingsprogramma veranderen.

Bron: Planmonitor gemeente & Uitvoeringsplan Wonen (peildatum 4.3.2026).

Op basis van tabel 3 concluderen we dat de plancapaciteit per kern sterk uiteenloopt, zowel in omvang als planstatus hard of zacht. In een aantal kernen, zoals Burgum, Garyp en Hurdegaryp, Sumar en Trynwâlden sluit de totale plancapaciteit nog onvoldoende aan om minimaal 130% van de lokale woningbehoefte te programmeren. Deze 130% houdt rekening met planuitval.

Daarnaast zijn er kernen waar het aandeel harde plannen nog onder de 50% ten opzichte van de woningbehoefte blijft. Minimaal 50% harde plancapaciteit stuurt op voldoende definitieve plannen. Dit speelt in Burgum, Garyp, Hurdegaryp, Noardburgum, Sumar en Trynwâlden. In deze kernen ligt de nadruk op het versnellen en hard maken van bestaande zachte plannen. Tot slot zijn er kernen waar het aandeel harde plannen minimaal 50% bedraagt ten opzichte van de behoefte. Dit geldt voor Jistrum, Eastermâr en Earnewâld. In deze kernen richten we ons primair op het prioriteren en faseren van plannen om de uitvoering beheerst te laten verlopen. Concrete maatregelen en uitvoeringsacties zijn te vinden in de uitwerking van de programmalijn.

Flexibiliteit van de woningvoorraad is essentieel om in te spelen op veranderende woonwensen en demografische ontwikkelingen. Alternatieve of innovatieve vormen van woningbouw kunnen een belangrijke bijdrage hieraan leveren, denk aan transformatie, splitsing of optoppen. Ook flexwonen kan bijdragen. De gemeente is op dit moment bezig naar het verkennen van haar mogelijkheden tot flexwonen. Flexwoningen maken het mogelijk om sneller in te spelen op de woningvraag en op korte termijn te voldoen aan de kwantitatieve behoefte. Bij een eventueel achterblijvende bouwproductie bieden flexwoningen een passend alternatief, zodat het woningtekort niet oploopt. Mits dit niet ten koste gaat van leefbaarheid, woonkwaliteit, en ruimtelijke kwaliteit. De ervaringen uit de gemeentelijke verkenning laten zien dat de business case voor flexwonen vaak negatief is. Daarbij blijkt dat samenwerking met partners nog beperkt is en dat flexwonen niet per definitie sneller gerealiseerd kan worden dan reguliere bouw. Wel zijn er subsidies beschikbaar die dit kunnen compenseren. Met name voor specifieke doelgroepen, zoals uitstromers uit zorginstellingen en statushouders, kan flexwonen een kansrijke aanvulling zijn.

Kwalitatieve behoefte

De woningbouwprogrammering vanuit toekomstige wetgeving richt zich in belangrijke mate op betaalbaarheid van het wonen: in Tytsjerksteradiel moet 30% als sociale huur toegevoegd worden (dit geldt voor gemeenten met minder dan het landelijke gemiddelde aandeel sociale huur), 2/3^e deel moet betaalbaar zijn (sociale huur, middenhuur of koop tot € 420.000, prijspeil 2026). Rekening houdend met de ambitie van 1.150 woningen komt dit neer op minimaal 345 sociale huurwoningen en minimaal 765 betaalbare woningen voor 2035.

De behoefteeraming voor de periode 2025 tot 2035 beslaat ook voor 68% het betaalbare segment; 23% sociale huur, 7% middenhuur, 38% betaalbare koop.

WoonFriesland geeft aan niet zondermeer deze 30% uit de Wet versterking Regie te kunnen realiseren. De gemeente zal met WoonFriesland en andere verhuurders moeten kijken naar de mogelijkheid om meer sociale huurwoningen toe te voegen. WoonFriesland varieert haar inzet per (type) kern (zie indeling in Visie Wonen met Welzijn & Zorg Noordoost-Fryslân). Deze strategie weerspiegelt de inzet van WoonFriesland op locaties die perspectief bieden voor hun toekomstige investeringen. Hoewel dit losstaat van de ambitie van de gemeente, is het wel verbonden met de uitvoering en het realiseren van het aantal sociale huurwoningen. De gemeente wil de corporatie blijven uitdagen en motiveren om, waar mogelijk, voldoende sociale huurwoningen toe te voegen, verspreid over de gehele gemeente.

1. Voorzieningskernen (zoals Burgum en Hurdegaryp): hier ziet WoonFriesland mogelijkheden voor toevoeging van sociale huurwoningen.
2. Basisdorpen: toevoeging is hier situationeel mogelijk, afhankelijk van de vraag en de aanvulling op het bestaande woningaanbod van WoonFriesland en mits het voorzieningsniveau voldoende toereikend is.
3. Woondorpen: in beginsel worden hier geen sociale huurwoningen toegevoegd. De schaal van plannen is vaak te beperkt om deze financieel haalbaar te maken. Mogelijkheden kunnen zich voordoen bij vervangende nieuwbouw, maar dit vraagt om maatwerk.

De huidige kwalitatieve invulling van het woningbouwprogramma per kern is onvoldoende inzichtelijk. De planmonitor van april 2026 toont in totaal 914 plannen voor de periode 2022 - 2030. Dit aantal en dit tijdsframe wijken af van de kwantitatieve invulling, omdat gerealiseerde plannen hierin zijn meegerekend. Van deze plannen zijn er 533 betaalbaar, waarvan 163 sociaal. Dit komt neer op respectievelijk 58% betaalbaar en 18% sociaal, waarmee op gemeenteniveau nog niet wordt voldaan aan de richtlijnen van de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvr). In tabel 4 is te zien in hoeverre bijsturen op betaalbaarheid op gemeenteniveau nodig is om aan de kaders volgens de aankomende wet te voldoen.

Tabel 5: Kwalitatieve invulling plancapaciteit uit planmonitor*

	Sociaal		Wvr	Betaalbaar (sociaal, koop + middenhuur)		Wvr
	Gemeente Tytsjerksteradiel	163	18%	+12%	533	58%

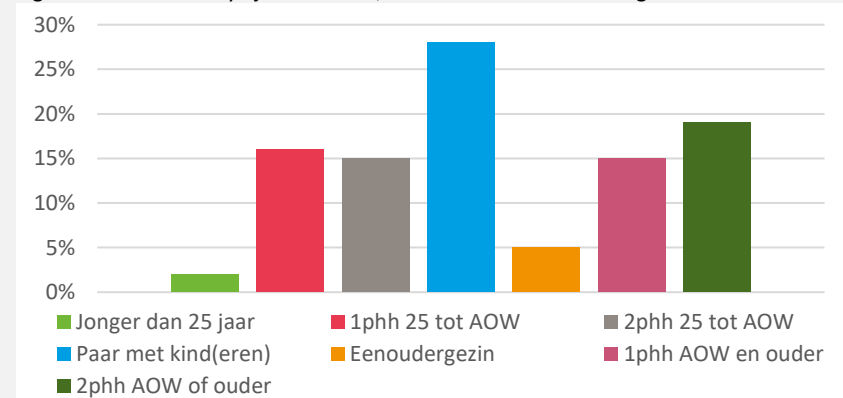
* De cijfers uit de Planmonitor zijn een momentopname; aantallen kunnen gedurende de looptijd van dit volkshuisvestingsprogramma veranderen.

Bron: Planmonitor gemeente (peildatum 1.4.2026).

In de huidige planmonitor worden de te realiseren woningbouwplannen niet uitgesplitst naar betaalbaarheidssegmenten, zoals sociale huur en betaalbare koop, op kernniveau. Deze kaders zoals vastgesteld in de Wet versterking Regie zijn niet één-op-één uniform toepasbaar op alle kernen; met name in kleinere kernen is het niet haalbaar om 30% sociale woningbouw te programmeren. De analyse van tabel 4 biedt daarom een belangrijk onderbouwend inzicht. In hoofdstuk 7 is een toetsingskader opgenomen dat richting geeft aan de kwalitatieve invulling van nieuwe initiatieven per kern, met als doel het realiseren van 765 betaalbare woningen, waarvan 354 sociaal, binnen de totale ambitie van 1.150 nieuwe woningen.

Vanuit het Uitvoeringsplan Wonen werkt de gemeente niet alleen aan voldoende betaalbare woningen, maar ook aan het juiste type woning op de juiste plek; voor starters, voor ouderen, etc. Nu is er veel woningaanbod voor gezinnen. Voor de groeiende groep kleine huishoudens, waaronder senioren is er beperkt woningaanbod. Nieuwbouw voor deze doelgroep draagt bij aan doorstroom waardoor woningen voor gezinnen beschikbaar komen.

Figuur 3: Gemeente Tytsjerksteradiel; huishoudensamenstelling



Bron: Lokale monitor wonen VNG, bewerking Companen.

Conclusie

Er zijn ten aanzien van de woningbouwprogrammering drie prioritaire uitdagingen. Hierin moet worden meegenomen dat de huidige plancapaciteit uit de planmonitor een momentopname betreft en deze conclusies kunnen wisselen in de looptijd van het programma.

- De gemeente wil tot 2035 minimaal 1.150 woningen toevoegen. Op dit moment telt de plancapaciteit 858 woningen. Bijsturen richting 130% plancapaciteit is noodzakelijk. Dat vraagt uitbreiding van de planvoorraad naar minimaal 1.485 woningen tot 2035.
- In de huidige plancapaciteit hebben weinig woningen een harde status. Om te kunnen voorzien in de woningbehoefte is meer harde plancapaciteit nodig. De

gemeente voorziet daarentegen al mogelijke verschuiving in planstatus op relatief korte termijn.

- Het aantal eenpersoonshuishoudens en oudere huishoudens groeit. Vanuit deze ontwikkeling is er behoefte aan betaalbare, toegankelijke en kleinere woningen. Bijsturen in de woningbouwprogrammering is nodig om te voldoen aan de behoefte.

4.1 Programmalijn nieuwbouw kwantitatief

Nieuwbouw moet passen binnen de omgevingskwaliteit van onze gemeente. Daarom kiest de gemeente voor bouwen naar behoefte met voorkeur voor inbreiding of uitbreiding aan de rand van kernen. Er liggen ook beperkte mogelijkheden voor uitbreiding in het buitengebied. De gemeente heeft hierbij voorkeur voor permanente bouw. Investeerders richten zich hier ook op tijdelijke woonvormen; deze bieden mogelijk kansen om snel te voldoen aan de kwantitatieve behoefte voor aandachtsgroepen. Daar zoeken we passende locaties voor.

Een constante factor bij nieuwbouwprojecten is samenwerking. Participatie van dorpsbelangen in trajecten zoals het Vervolg op de Woon- en Leefbaarheidsagenda ofwel Uitvoeringsplan Wonen is daarom cruciaal. Hierdoor kunnen woningbouwplannen afgestemd worden op de daadwerkelijke behoeften en wensen van iedere kern, wat bijdraagt aan passende, gedragen en toekomstbestendige ontwikkelingen. Daarnaast wil de gemeente (lokale) ontwikkelaars en andere partners al in een vroeg stadium bij plannen betrekken, om samen sneller en effectiever in te kunnen spelen op de woonbehoeften van onze inwoners. Ook vraagt woningbouwontwikkeling om keuzes durven te maken als gemeente. Het stellen van kaders en het uitvoeren van maatregelen zoals benoemd in deze programmalijn is hier een voorbeeld van.

Doel

Wat willen we bereiken?

5. Om voldoende huisvesting te creëren voor de lokale behoefte voegen we in de periode tot en met 2035 minimaal 1.150 woningen toe.
 - *Naast bekende locaties uit de bestaande planmonitor komen potentiële locaties uit het vervolg op de Woon- en leefbaarheidsagenda ofwel Uitvoeringsplan Wonen, waarbij dorpsbelangen actief zijn betrokken.*
6. We voegen meer plancapaciteit toe om aan de woonbehoefte te voldoen. We streven naar een plancapaciteit van 130% ten opzichte van de totale behoefte. Dit betekent een totale plancapaciteit van minimaal 1.485 woningen. We sturen hierbij op minimaal de helft harde plancapaciteit. Dit zodat snelheid in woningbouw geborgd blijft; harde plancapaciteit komt onder reguliere omstandigheden eerder tot ontwikkeling.
 - *Het toevoegen van extra plancapaciteit wordt gericht op dorpen waar de huidige plancapaciteit nog onvoldoende is om te voldoen aan de woningbehoefte.*
7. In ons toetsingskader waarderen we nieuwbouw die voldoet aan de normen van netbewust bouwen.

Maatregelen

Hoe gaan we dat bereiken? (De maatregelen zijn niet gerangschikt naar prioriteit).

- Uit tabel 3 blijkt dat in enkele kernen het aandeel harde plannen uit de huidige planmonitor minimaal 50% en dus toereikend is. Dit geldt voor de kernen **Jistrum en Eastermâr, Earnewald**. In deze kernen richten we ons op het **prioriteren van plannen**. Daarbij wegen we onder meer de benodigde ambtelijke **capaciteit** en de planning bij relevante stakeholders

mee. Daarnaast betrekken we, op basis van het **Uitvoeringsplan Wonen**, de **urgentie en wenselijkheid** van plannen in de afweging.

- De gemeente betreft **stakeholders** bij de uitwerking van de programmering: **jaarlijks worden in een lokale bouwtafel** de opgave en de kaders besproken. In gezamenlijk overleg wordt verkend welke knelpunten zich voordoen bij de uitvoering van de opgaves. Door gebruik te maken van de kennis en ervaring van ontwikkelaars kan de realisatie van woningen versneld worden. Voorstellen worden concreet uitgewerkt, zodat tijdens de IPU-sessie een haalbaar project wordt gepresenteerd dat aansluit bij wat marktpartijen daadwerkelijk kunnen uitvoeren. Voor locaties die door alle partijen als prioriteit worden aangemerkt, geldt dat de start van de bouw uiterlijk binnen vijf jaar plaatsvindt.
- *Uit Uitvoeringsplan Wonen:* De gemeente onderzoekt of een actief faciliterende rol binnen woningbouw past en verkent hierbij de mogelijkheid om partijen uit te dagen om met goede plannen te komen binnen de kaders van de gemeente (**uitnodigingsplanologie**). De maatregel dient aan te sluiten op de Nota Grondbeleid 2025-2029. De gemeente onderzoekt daarbij om **gebiedsvisionen** op te stellen voor: Oentsjerk, Earnewâld, Burgum-oost, Hurdegaryp-Tytsjerk tussengebied en Garyp. De gemeente streeft naar het opstellen van minimaal één gebiedsvisie per jaar, startende vanaf 2027. Deze gebiedsvisionen zullen mogelijk als onderdeel opgenomen worden in de omgevingsvisie.
- Vanuit **TaskForce Statushouders** wordt gezocht naar het vinden van **passende locaties voor flexwonen en mogelijkheden voor flexwonen in de bestaande bouw**. We werken mee aan flexwonen mits permanent bebouwing op locatie niet mogelijk is en flexwonen voor de doelgroep een passende oplossing is. Hierna kijken we welke regels moeten worden aangescherpt om flexwonen tot realisatie te laten komen. We oriënteren ons op potentiële particuliere investeerders voor flexwoningen. Flexwonen wordt ingezet als aanvullend instrument voor specifieke

doelgroepen. De inzet van flexwoningen is afhankelijk van de locatie, financiële haalbaarheid en de exploitatiemogelijkheden en vormt daardoor geen generieke oplossing voor de woningbouwopgave.

- Uit tabel 3 blijkt dat in een aantal kernen de totale plancapaciteit nog onvoldoende aansluit bij het streven dat de plancapaciteit 130% van de lokale behoefte beslaat. Op basis van de huidige planmonitor geldt dit voor **Burgum, Garyp, Hurdegaryp, Sumar en de Trynwâlden**. Het aantal plannen, zowel hard als zacht, is hier momenteel ontoereikend. Voor deze kernen zetten we in op het **uitbreiden van de plancapaciteit** tot minimaal **130%** van de lokale behoefte, passend bij de aard en schaal van de dorpen. Daarbij kijken we naar **potentiële locaties uit het Uitvoeringsplan Wonen**. Het totaal aan plannen per kern uit het Uitvoeringsplan Wonen biedt namelijk voldoende ruimte om in de lokale behoefte te voorzien.
- Vanuit tabel 3 concluderen dat we dat in meerdere kernen de totale plancapaciteit uit de huidige planmonitor wel voldoet aan de behoefte maar het totale aandeel harde plannen nog ontoereikend is (minimaal 50%), In deze kernen **maken we zachte plannen hard**. Dit speelt in **Burgum, Garyp, Hurdegaryp, Noardburgum, Sumar en Trynwâlden**. We gebruiken de inzichten uit het **Uitvoeringsplan Wonen** om **knelpunten** binnen plannen te **identificeren** en op te lossen, gericht op het verharderen van zachte plannen.
- De gemeente is op dit moment bezig met een **pilot Netbewust bouwen in samenwerking met** netbeheerder **Liander**. Netbewust bouwen betekent dat woningen vanaf het ontwerp zo worden ontworpen en aangesloten dat ze optimaal passen binnen de bestaande netcapaciteit. Dit gaat niet om de daadwerkelijke realisatie van Netbewuste woningen maar over de algemene aanpak van Netbewust bouwen. De gemeente **verkent** hier samen wat er nodig is in woningbouwontwikkeling om Netbewust te bouwen, zodat dit in de toekomst mogelijk ook als uitgangspunt kan gelden richting ontwikkelaars.

4.2 Programmalijn nieuwbouw kwalitatief

Voor Tytsjerksteradiel staat centraal dat woningbouw moet aansluiten bij de specifieke doelgroepen en de behoeften per dorp of kern. Daarnaast is aandacht nodig voor de betaalbaarheidscategorieën volgens de Wet versterking regie volkshuisvesting. Door deze verplichte kaders toe te passen, ontstaat een stevige basis voor meer toegankelijkheid op de woningmarkt, betere doorstroming en een inclusieve woonomgeving waarin verschillende doelgroepen een passende woonruimte kunnen vinden.

Ook heeft de gemeente de ambitie om voorop te lopen op het gebied van duurzaamheid. Naast inzetten op betaalbaarheid is het stimuleren van circulair en bio-based bouwen in de nieuwbouw een speerpunt.

Doel

Wat willen we bereiken?

8. De gemeentelijke plancapaciteit bestaat uit minimaal 30% sociale huur en in totaal tweederde betaalbaar in de nieuwbouw.

9. Bij nieuwbouw groeit het gebruik van biobased (natuurlijke en hernieuwbare) materialen.

Maatregelen

Hoe gaan we dat bereiken? (De maatregelen zijn niet gerangschikt naar prioriteit).

- Om te voldoen aan de Wet versterking regie **stuurt de gemeente op minimaal 30% sociale huur en in totaal twee derde betaalbaar.**
 - De gemeente gaat gebruik maken van **Datavoorziening Interne Woningbouw Informatie (DIWI)**. Deze datavoorziening vormt de input voor de planmonitor. Dit om ook inzicht te krijgen in de kwalitatieve invulling van het woningbouwprogramma naar kernniveau.

- We **verankeren** de kaders uit de Wet versterking regie volkshuisvesting in het **omgevingsplan** en leggen daarmee onze wettelijke taak vast.
- Idealiter wordt deze verhouding over alle locaties gespreid. Op kleinere locaties is deze differentiatie door de beperkte aantallen echter moeilijk haalbaar. Daarom stuurt de gemeente op **programma-niveau**, waarbij verschillen tussen locaties mogelijk zijn. We onderscheiden daarbij **vier deelgebieden** (toetsingskader 7.2):
 - Deelgebied 1,2 en 3: Burgum en Hurdegaryp en de Trynwâlden waar in elke kern van het programma sociale huur hoger dan 30% is.
 - Deelgebied 4: overige kernen waar het programma sociale huur beperkter is en het programma betaalbare koop juist groter.
- De businesscase van een locatie komt bij meer sociale huurwoningen of betaalbare woningen onder druk te staan. Daarom verkennen we de mogelijkheden **vereveningsmethodiek** toe te passen om zo te verevenen van locaties met een te klein betaalbaar programma naar een groter betaalbaar programma. Deze verevening kan op twee manieren ingevuld worden: 1. Door (gecontracteerde) compensatie op andere locaties, 2. Door storting van een (verevenings-)bijdrage uit een fonds. We overleggen met marktpartijen welke bijdrage een passende prikkel is, en voldoende ondersteuning biedt voor een betaalbaar programma. Hiertoe werken we als eerste stap een Nota Kostenverhaal uit op basis van de Omgevingswet. Hierin leggen we de exacte uitwerking en werking van de vereveningsbijdrage vast.
- Binnen het betaalbare segment hanteren we een extra grens van ongeveer **70-75% zijn van de betaalbaarheidsgrens**; af te stemmen in **regionaal verband**. We nodigen investeerders uit aan te geven welk product zij toevoegen binnen dit segment.

- We **nodigen investeerders uit** om voor hun locaties een **slimme oplossing** aan te reiken waarbij de doelen van 30% sociale huur en 2/3^e deel betaalbaar geborgd zijn.
- Vanuit de BAG-registratie brengen we in beeld van hoeveel betaalbare woningen de bouw is gestart, om zo aanspraak te doen op de Realisatiestimulans volgens de SiSa-verantwoording. We **verkennen** de mogelijkheden om de **Realisatiestimulans** op te nemen als een **voorziening voor betaalbare woningbouw**. Hieruit leveren we een bijdrage aan betaalbare woningbouw en de gemeentelijke investeringen voor woningbouw. We werken momenteel nog regels uit voor de werkwijze van deze voorziening.
- In projecten met sociale huurwoningen werken we nauw **samen met WoonFriesland** om het plan te toetsen op financiële haalbaarheid en planning. Zoals vermeld in het *Uitvoeringsplan Wonen* komen we met **concrete locatievoorstellen** in de grotere kernen en maken we daar ook afspraken over. We werken de komende periode toe naar een meerjarig ontwikkelconvenant.
 - We maken met WoonFriesland een **vlekkenplan** met mogelijke woningbouwlocaties voor sociale huurwoningen, met daarbij aandacht voor **innovatieve woonvormen**. Mogelijkheid is bijvoorbeeld Buurtblok. Dit vlekkenplan wordt onderdeel van het convenant.
 - Waar **WoonFriesland** geen mogelijkheden heeft, gaan we op zoek naar **andere opties** om sociale huur te realiseren. We stemmen met andere gemeenten de ontwikkeling van sociale huur af. We streven daarbij op investeringen verspreid over de gemeenten.
- In **ANNO-verband** verkennen we de mogelijkheden of we een **subsidie-specialist** kunnen aanstellen, voor meerdere terreinen. Deze kijkt naar wat voor financiële mogelijkheden subsidies, zoals de Provinciale subsidie voor transformatie van bestaande gebouwen naar woningen, bieden in de realisatie van betaalbare woningbouw.
- De gemeente **verkent** ten behoeve van realisatie van betaalbare koopwoningen verschillende **koop- en erfpachtconstructies**, zoals Duokoop, KoopStart en Koopgarant, en beoordeelt welke vormen passend zijn voor starters en huishoudens met een modaal inkomen om zo de aankoopprijs van koopwoningen te verlagen.
- We **dagen investeerders uit** om nieuwe bouwvormen, **netbewust en biobased bouwen** toe te passen. Bij eventuele aanbestedingen/tenders nemen we dit als kwalitatief criterium mee.

5 Wonen & zorg voor ouderen

De gemeente streeft naar een inclusieve en toekomstbestendige woonomgeving waarin voor iedere inwoner passende en kwalitatief goede woonruimte beschikbaar is. Een belangrijk onderdeel van deze ambitie is het realiseren van voldoende en geschikte woningen voor ouderen. Bij deze inzet wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de specifieke behoeften van ouderen in zowel de grotere dorpen als de kleinere kernen. Juist in deze kleinere kernen is het van belang dat ouderen in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen, dicht bij hun sociale netwerk en voorzieningen. De gemeente heeft daarom oog voor maatwerk en spreiding van passende woonvormen, zodat ook in de kleine kernen voldoende mogelijkheden ontstaan voor ouderen om zelfstandig en comfortabel te blijven wonen.

Het is essentieel dat voorzieningen, zorg, ontmoeting en ondersteuning dichtbij en laagdrempelig beschikbaar zijn. Een sterke sociale basis speelt hierin een cruciale rol. Een hechte gemeenschap, waarin inwoners naar elkaar omzien en elkaar ondersteunen, draagt bij aan het welzijn, de zelfredzaamheid en de kwaliteit van leven van ouderen. De gemeente ziet de mienskip als een onmisbare schakel in het mogelijk maken van langer zelfstandig wonen. Om deze sociale samenhang te versterken, blijft de gemeente zich inzetten voor het stimuleren en faciliteren van ontmoetingsmogelijkheden, informele ondersteuning en gemeenschapsinitiatieven. Daarbij is samenwerking met vrijwilligers, maatschappelijke organisaties en professionals van groot belang.

Samenvattend: waar willen we naartoe?

- Inwoners met een zorg- en of ondersteuningsvraag moeten zo lang mogelijk in hun eigen woning kunnen wonen in een zorgzame woonomgeving met een sterke sociale basis.
- Heeft iedere inwoner passende woonruimte: beschikbaarheid seniorenwoningen doen we door bouwen naar behoefte en denken in verschillende concepten.
- Versterken van de sterke sociale basis: het veranderende zorglandschap doet beroep op de sociale basis en de zelfredzaamheid en veerkracht van inwoners, waaronder ouderen.

Analyse

De vergrijzing in Tytsjerksteradiel is duidelijk zichtbaar en zal de komende jaren verder doorzetten. Momenteel is 25% van de huishoudens 65+ jaar of ouder, ongeveer de helft hiervan is 75+. Dat zijn in Tytsjerksteradiel relatief iets meer dan gemiddeld in Nederland.

Tabel 6: Gemeente Tytsjerksteradiel; vergrijzing

	Tytsjerksteradiel		Provincie Fryslân		Nederland	
65-74 jaar	4.100	51%	75.000	49%	2.000.000	54%
75-84 jaar	3.000	37%	55.000	35%	1.300.000	35%
85+ jaar	1.000	12%	26.000	16%	400.000	11%
Totaal ouderen	8.100	100%	155.000	100%	3.700.000	100%

Bron: CBS, 2025.

De zorgvraag neemt toe: tot 2035 groeit het aantal ouderen met het zorgprofiel VV4 tot VV8 in de gemeente (+140). Cliënten met deze indicaties kunnen (deels)

kiezen voor zorg in een instelling of zorg via een Modulair of Volledig Pakket Thuis (MPT of VPT). Aangezien het aantal intramurale plekken waarschijnlijk niet toeneemt, betekent dit dat steeds meer ouderen zijn aangewezen op zorg thuis in hun zelfstandige woning. Hierdoor groeit de behoefte aan zorggeschikte woningen.

Senioren blijven weliswaar langer vitaal en zelfstandig. Deze groep woont nu vaak in woningen die niet passend zijn als de gezondheid achteruitgaat. Veel ouderen verhuizen niet, omdat zij gehecht zijn aan hun woning en omgeving en/of opzien tegen een verhuizing. Dit kan zorg in de toekomst bemoeilijken. Om te bevorderen dat ouderen passend wonen, is voor hen aanpassing van bestaande woningen nodig. Een deel van de ouderen zal wel verhuizen. Dat vraagt passend aanbod, liefst nabij voorzieningen. Daarnaast is ondersteuning bij verhuizing gewenst; dit laatste vanwege ervaren belemmeringen (weg uit de bekende buurt, afscheid van het huis, geregel en rompslomp van verhuizing).

Als ouderen een bij hun levensfase passende woning zoeken, zijn zij aangewezen op de seniorenwoningen in de grotere dorpen. In voorzieningenkernen zoals Burgum, Hurdegaryp en Trynwâlden is het doorgaans eenvoudiger om geschikte locaties nabij zorgcentra te vinden. Een deel van de ouderen wil in het eigen dorp blijven wonen. Dus ook in andere dorpen is passend aanbod gewenst. Daar liggen kansen om vanuit de mienskip onderlinge zorg en ondersteuning te versterken. Dit stimuleert zelf- en samenredzaamheid.

Tabel 7: Gemeente Tytsjerksteradiel; behoefte seniorenwoning en aandeel in huidige plancapaciteit (peildatum 1-1-2026)

	Nultreden	Geclusterd	Zorggeschikt
Opgave t/m 2035	190	90	75
In plancapaciteit (hard & zacht)	145	Onbekend	Onbekend

Bron: Provinciale woonzorganalyse & Provinciale planmonitor.

Anno 2026 zijn 145 nultredenwoningen voor ouderen opgenomen in de planvoorraad. Dit is onvoldoende gelet op de behoefte. Op dit moment is er geen zicht op het aandeel geclusterde en zorggeschikte woningen in de plancapaciteit. Naast

nieuwbouw ligt er een belangrijke opgave in de bestaande woningvoorraad. Van de huidige 14.200 woningen zijn er 3.400 nultredenwoningen, woningen die zonder trappen of drempels toegankelijk zijn en binnenhuis gelijkvloers zijn. Door woningaanpassing kan een deel van de woningen toegankelijk worden gemaakt, zeker gelet op de grote woningen die flexibiliteit bieden voor dergelijke aanpassingen. In de gemeente Tytsjerksteradiel zou circa 40% van de woningvoorraad geschikt zijn om toegankelijk te maken.

Conclusie:

De drie grote prioritaire uitdagingen rond wonen en zorg voor ouderen in Tytsjerksteradiel zijn:

- Een passende woning en woonomgeving: senioren blijven steeds langer zelfstandig wonen. Dit kan in de eigen (aangepaste) woning, maar dit kan ook in een andere levensloopbestendige woning. Daarvoor is geschikt aanbod nodig, zodat ook de doorstroming op gang komt.
- Houdbaar aanbod zorg en ondersteuning: het aandeel senioren in de gemeente zal de komende jaren toenemen. Voornamelijk het aantal inwoners van 75 jaar en ouder zal stijgen. Samen met personeelstekorten in de zorg vraagt dit om het anders inrichten van, en omgang met, zorg.
- Vitale dorpen en leefbare wijken: senioren die oud willen worden in de kleine kernen (en op termijn minder goed ter been zijn), zijn steeds vaker afhankelijk van het sociale netwerk om bij de (basis) voorzieningen te komen. Hierbij staat het voorzieningenaanbod onder druk. Dit punt komt ook terug in de programmalijn over gezonde leefomgeving in paragraaf 3.3.

5.1 Programmalijn ouderenhuisvesting

Een toekomstbestendig Tytsjerksteradiel vraagt om een aanpak die inspeelt op de gevolgen van vergrijzing. Senioren willen in hun eigen woning en kern blijven wonen. Dit vraagt om aanpassing van het huidige woningaanbod. Omdat het voorzieningenniveau niet toereikend is in elke kern vraagt dit om keuzes. De gemeente ziet kansen in grotere kernen in het toevoegen van zorggeschikte woningen in de nabijheid van alle (zorg)voorzieningen zoals een apotheek. In kleinere kernen liggen kansen voor toevoegen van seniorenwoningen, dit kan door nieuwbouw maar ook door de bestaande voorraad toekomstbestendig te maken. Ouderen verleiden tot deze seniorenwoning, en daarmee hun woning te verlaten, is een ander speerpunt van de gemeente. Deze groep bedienen in hun woonbehoefte in niet genoeg. De gemeente zet in op het stimuleren van doorstroom. Dit alles leidt tot een woningmarkt die meer in balans is en een plek wordt voor iedereen.

Doelen

Wat willen we bereiken?

10. Tot en met 2035 voegen we minimaal 400 seniorenwoningen toe. Dit doen we door nieuwbouw of door aanpassing in de bestaande voorraad.

11. We zorgen voor minimaal 50 nieuwe zorggeschikte woningen tot 2035. Deze komen vooral in voorzieningenkernen zoals Burgum, Trynwâlden en/of Hurdegaryp, bij voorkeur nabij zorgcentra.

12. In de basis- en woondorpen waar voorzieningen niet meer aanwezig zijn, is de bereikbaarheid van voorzieningen in andere dorpen verbeterd. In iedere kern is een laagdrempelige ontmoetingsplek zoals een dorps huis of een openbaar bankje.

Maatregelen

Hoe gaan we dat bereiken? (De maatregelen zijn niet gerangschikt naar prioriteit).

- De gemeente gaat gebruik maken van **Datavoorziening Interne Woningbouw Informatie (DIWI)**. Deze datavoorziening vormt de input voor de planmonitor. Dit betekent ook dat het **aandeel seniorenwoningen** (nulteden, geclusterd en zorggeschikt) **inzichtelijk** wordt bijgehouden.
- We brengen **in kaart** hoeveel nultredenwoningen, geclusterde woningen en zorggeschikte woningen momenteel er in de huidige woningvoorraad zijn, zowel in de particuliere als in de sociale huursector. Zo krijgen we een beter beeld van de **huidige voorraad aan seniorenwoningen**.
- Aanvullend op de kwantitatieve opgave is vooral ook aandacht nodig voor de kwalitatieve opgave van woonzorgvormen voor ouderen (veel bestaande woningen voor senioren sluiten onvoldoende aan op de vraag van huidige en toekomstige generaties senioren). Wij **dagen investeerders** in de gemeente **uit om woonzorgvormen gevarieerd te ontwikkelen**, bij voorkeur nabij zorglocaties
- Samen met **WoonFriesland** kijken we naar de mogelijkheden om **ontmoetingsruimtes toe te voegen** aan bestaande complexen waardoor seniorenwoningen geclusterd kunnen worden gelabeld.

5.2 Programmalijn toekomstbestendige zorg

Uit de analyse blijkt dat de toekomstbestendigheid van de zorg onder druk staat. De gemeente staat voor een dubbele vergrijzing met groei in het aantal zorgindicaties VV4 tot en met VV8. Dit terwijl de beschikbare zorgcapaciteit niet in hetzelfde tempo meegroeit. Dit vraagt om duidelijke keuzes in de manier waarop zorg wordt georganiseerd. Om de zorg ook op langere termijn toegankelijk en betaalbaar te houden, is het noodzakelijk om processen efficiënter in te richten, zorg slim te organiseren en prioriteit te geven aan passende ondersteuning. Alleen door nu te sturen op een duurzame inrichting van het zorgaanbod kan worden voorkomen dat de kwaliteit en beschikbaarheid van zorg in de toekomst in het gedrang komen.

Doelen

Wat willen we bereiken?

13. Zorgaanbod is in Tytsjerksteradiel toekomstbestendig door clustering van aanbod en door gebiedsgerichte zorgverlening thuis.

Maatregelen

Hoe gaan we dat bereiken? (De maatregelen zijn niet gerangschikt naar prioriteit).

- We verkennen in **regionaal verband** de **flexibele inzet van ondersteuning en zorg**, bijvoorbeeld door inzet **zorgtechnologie** en zorg op afstand.
- We verkennen in **regionaal verband** hoe we **huisartsen kunnen ondersteunen** om ze te behouden in de regio, juist in de kleinere kernen.
- Met **zorgpartijen** maken we **afspraken over zorglevering thuis**, en hoe dit in de **toekomst** behouden kan worden.
- We zijn **eerlijk** over de **maximaal mogelijke zorg en ondersteuning** die geleverd kan worden in de thuissituatie.

5.3 Programmalijn vitale en veerkrachtige dorpen

Omdat het voorzieningenniveau niet toereikend genoeg is in enkele kernen, vraagt dit veel van de mienskip. Ouderen zonder sterke sociale basis vereenzamen sneller. Het versterken van de samenredzaamheid en daarmee zelfredzaamheid van elke inwoner is dan ook een speerpunt. De gemeente kiest hiernaast voor een integrale aanpak, waarin wonen, zorg en welzijn elkaar versterken, en waarin samenwerking met inwoners, vrijwilligers, maatschappelijke organisaties en professionals centraal staat. Met deze aanpak wil de gemeente randvoorwaarden creëren waarmee ouderen zo lang mogelijk zelfstandig, veilig en met kwaliteit van leven in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen.

Doelen

Wat willen we bereiken?

14. Iedere inwoner is zich bewust van zijn verschuivende woon- en zorgbehoefte. De gemeenschap is zorgzaam en samenredzaam.

15. Inwoners van de gemeente worden vitaal oud, vanuit de gedachte van positieve gezondheid. Hierdoor zijn inwoners minder afhankelijk van zorg en is er minder eenzaamheid. Dit doel sluit aan bij de Programmalijn gezonde leefomgeving.

Acties

Hoe willen we dat bereiken?

- Vanuit de Regio Deal Noordoost-Fryslân II is er een pilot gestart van een **seniorencoach in de Trynwâlden**. Deze seniorencoach ondersteunt ouderen in het vinden van een bij de levensfase passende woonsituatie. Na afloop van deze **pilot evalueren** we deze inzet.
- We werken in 2027 een **Plan van Aanpak** uit over een **bewustwordingscampagne**. Hierin informeren we samen met onze partners onze inwoners

over het veranderende woon- en zorglandschap. Inwoners worden hier op de hoogte gesteld van de boodschap dat zorg in de toekomst niet vanzelfsprekend is. Het overbrengen van deze boodschap moet ervoor zorgen dat de mienskip samen verantwoordelijkheid gaat pakken. We creëren ook bewustwording bij 'jonge ouderen'. Dit is de groep vanaf 50 jaar. Door al vroeg in te zetten op bewustwording hebben ouderen voldoende tijd om hun toekomstige woonsituatie en ondersteuning te organiseren.

- We zetten meer **preventief in op positieve gezondheid** voor een vitale samenleving. We blijven activiteiten die hieraan meedragen zoals **Tytsjerksteradiel Bloeit**, ofwel de Bloeiweek, ondersteunen.

6 Huisvesting aandachtsgroepen

De gemeente heeft de ambitie om passende woonruimte voor iedere inwoner te faciliteren, hieronder vallen dus ook aandachtsgroepen. Niet alle inwoners van de gemeente zijn zelfredzaam genoeg om zelfstandig een woonruimte te vinden. Inwoners die zich in een kwetsbare situatie bevinden zijn erbij gebaat dat zij snel een woonruimte kunnen krijgen. Enkele groepen, vastgelegd vanuit de Wet versterking regie, kunnen hiervoor aanspraak doen op een urgentieverklaring. Met deze verklaring kunnen zij met voorrang een sociale huurwoning van een woningcorporatie betrekken. Alle gemeenten in Friesland werken met een uniforme urgentieverordening, en benoemen daarmee dezelfde wettelijke urgentiecategorie. Het moment van inwerkingtreding van de Wet en urgentieverordening is nog onzeker. In de urgentieverordening worden de inwoners benoemd tot wettelijke urgentiecategorie die vanuit het Rijk zijn aangewezen als urgente aandachtsgroepen.

Samenvattend: waar willen we naartoe?

- Heeft iedere inwoner een passende woonruimte: we breiden het aantal sociale huurwoningen uit, zodat het woningaanbod toeneemt en aandachtsgroepen beter bediend kunnen worden.
- Iedereen doet mee: alle inwoners kunnen terugvallen op een netwerk.

Analyse

Urgente aandachtsgroepen

De gemeente staat voor een opgave van het huisvesten van zo'n 60 urgenten per jaar; exclusief statushouders. Hiernaast staan de urgentiegroepen benoemd. Dit aantal is herleid uit de voorbereidingen voor de Friese urgentieverordening. Deze gaat uit van een verdeling op basis van inwonertal. Daar bovenop komt nog een opgave voor het huisvesten van dakloze gezinnen met minderjarige kinderen. Deelname aan een telronde van de ETHOS-telling² kan meer duidelijkheid verschaffen over de omvang van deze aandachtsgroepen.

Urgentiegroep
Uitstromers uit Beschermd Wonen
Uitstromers uit klinische GGZ
Uitstromers uit jeugdzorgvoorziening
Uitstromers uit maatschappelijke opvang
Uitstromers uit vrouwenopvang
Uitstromers uit detentie/ forensische zorg
Medisch urgenten
Mantelzorgers en ontvangers
Stoppende sekswerkers
Dakloze gezinnen met kinderen
Herstructurering urgenten

Bron: Fryske urgentieverordening.

² Een systematische manier van tellen (point-in-time-meting) die een realistisch beeld geeft van dak- en thuisloosheid.

Jaarlijks komen er gemeentebreed zo'n 250 corporatiewoningen vrij voor nieuwe bewoning; ongeveer 8% van alle corporatiewoningen. De gemiddelde mutatiegraad, en groei van het aantal eenpersoonshuishoudens leidt tot krapte in het aanbod van sociale huurwoningen. Ongeveer 25% van het jaarlijkse aantal vrijkomende sociale huurwoningen in de gemeente is nodig voor het huisvesten van wettelijk urgente aandachtsgroepen. Daarnaast zijn woningen nodig voor de huisvesting van statushouders (wettelijke taakstelling). Tot maximaal 1/3^e deel van de vrijkomende sociale huurwoningen zal uiteindelijk aan deze doelgroepen toegewezen worden.

Provinciaal is er afgesproken dat de opgave voor het huisvesten van urgente aandachtsgroepen verdeeld zal worden op basis van de herkomstgemeente van de te huisvesten personen. Dit betekent dat personen die elders in de regio woonden, bijvoorbeeld in intramuraal verblijf, bij uitstroom terug zullen keren naar de gemeente van herkomst. Op deze manier neemt iedere gemeente verantwoordelijkheid voor haar eigen inwoners. Uitzonderingen zijn mogelijk in het geval dat terugkeer naar herkomstgemeente onwenselijke of gevaarlijke situaties oplevert.

De gemeente werkt momenteel aan het opstellen van een Plan van Aanpak voor het terugdringen van dakloosheid. Binnen deze opgave vormt de recent toegevoegde groep urgenten (dakloze gezinnen met minderjarige kinderen) een substantiële groep. Voor deze doelgroep wordt momenteel veelal binnen het eigen netwerk een tijdelijke woonoplossing gevonden. Daarnaast bemiddelt de gemeente in voorkomende gevallen richting WoonFriesland om passende huisvesting te realiseren. Bij inwerkintreding van de Wet regie is een grote flexibele woningvoorraad noodzakelijk om deze (potentieel) grote groep op te vangen. Daarnaast loopt, op initiatief van het sociaal domein, een onderzoek naar de mogelijkheden van flexwonen binnen de gemeente. Hierbij wordt tevens gekeken naar de inzetbaarheid ervan voor de huisvesting van andere aandachtsgroepen.

Niet-urgente aandachtsgroepen

Het Rijk heeft ook andere groepen inwoners uitgelicht waarvoor de gemeente huisvestingsbeleid moet opstellen. Voor deze inwoners is geen urgentieverklaring nodig, maar wordt wel aandacht gevraagd omdat zij zelfstandig lastig aan een woning kunnen komen.

Statushouders

De gemeente heeft de verantwoordelijkheid om statushouders te huisvesten. Hiervoor krijgen zij een taakstelling opgelegd vanuit het COA. In 2025 had de gemeente een taakstelling van 56 personen. De gemeente heeft momenteel een achterstand op de taakstelling. Statushouders worden binnen de gemeente evenredig over de kernen verdeeld en gehuisvest in tijdelijke woningen. In haar Plan van aanpak huisvesting statushouders 2025 - 2027 heeft de gemeente uitgesproken dat ze herkent dat het huisvesten van statushouders een forse opgave betreft wat vraagt om stevige inzet. Dit plan van aanpak bestaat uit drie stappen:

1. Versnellen plaatsingen en verwerken achterstand.
2. Tijdelijke locaties en doorstroomplekken.
3. Lange termijn: huisvesting statushouders wordt vast onderdeel van woningbouw en wordt gekoppeld aan werk, onderwijs en deelname van de samenleving.

De uitvoering van dit plan van aanpak ligt nu bij het projectteam Nieuwkomers. Met samenwerking, voldoende middelen en heldere communicatie wil de gemeente zorgen voor een oplossing die in de toekomst goed werkt.

Arbeidsmigranten

Het aantal geregistreerde arbeidsmigranten in het BRP is niet groot. In de gemeente zijn er 50 geregistreerde arbeidsmigranten. Daarbij komen nog ongeveer 65 tijdelijke arbeidsmigranten. De praktijk laat zien dat er ook een groep niet geregistreerde arbeidsmigranten is. Aantallen hiervan zijn onbekend.

Personen met zorgindicatie

Personen met een verstandelijke, lichamelijke, zintuigelijke beperking, psychische kwetsbaarheid of gedragsproblematiek kunnen behoefte hebben aan ondersteuning bij het wonen, bijvoorbeeld in de vorm van beschermd wonen of begeleid wonen, of ambulante ondersteuning. Soms wonend bij een instelling, maar meestal vanuit een eigen woning met Beschermd Thuis of met ambulante zorg, zodat zij zo zelfstandig mogelijk zijn.

De gemeente Tytsjerksteradiel kent een locatie voor bewoners met een GGZ-wonen indicatie met 10 plaatsen. Kijkend naar het aantal aanspraken op Wlz-indicaties kregen 880 mensen in 2025 deze indicatie. Het grootste deel deed aanspraak op een VV- of VG-indicatie. Ook hebben 1.965 inwoners een Wmo indicatie. De sterkte van deze indicatie is wisselend, de meeste inwoners maken aanspraak op een Wmo indicatie met één maatwerkvoorziening, zoals hulp bij het huishouden.

Overige aandachtsgroepen

Ook studenten zijn een aandachtsgroep die huisvesting vragen. In Tytsjerksteradiel is de huisvestingsvraag van deze groep minimaal.

Er zijn geen cijfers bekend over dak- en thuislozen in de gemeente.

De gemeente kent enkele woonwagendplaatsen en woonwagendbewoners. In totaal zijn er 7 woonwagendplaatsen. Er is op dit moment geen aanvullende behoefte voor woonwagendplaatsen bekend.

Voor de gemeente is het vergroten van het aantal sociale huurwoningen alleen niet voldoende; ook de kwaliteit van huisvesting is van groot belang. Passend huisvesten vraagt om ondersteuning en een 'zachte landing' binnen het sociale netwerk van inwoners. Door intensieve samenwerking met woningcorporaties en zorgpartijen streeft de gemeente ernaar dat aandachtsgroepen niet alleen een woning krijgen, maar er ook prettig kunnen wonen. In de visie Sociale Basis benadrukt de gemeente dat welzijn, veiligheid, gezondheid, zorg, ontmoeten centraal staan. Een sterke sociale basis is juist voor aandachtsgroepen essentieel, omdat zij vaak afhankelijk zijn van ondersteuning vanuit hun eigen netwerk en de directe leefomgeving. De

gemeente wil daarom initiatieven van inwoners stimuleren die mensen met elkaar verbinden en onderlinge betrokkenheid versterken.

Conclusie:

De twee belangrijkste uitdagingen rond huisvesting aandachtsgroepen in Tytsjerksteradiel zijn:

- In Tytsjerksteradiel is ongeveer 19% van de woningvoorraad een sociale huurwoning. Het absolute aantal beschikbare woningen is daarmee te beperkt in verhouding tot de omvang van de vraag. Hierdoor moeten verschillende aandachtsgroepen die op sociale huur zijn aangewezen met elkaar concurreren. De vraag kan niet volledig worden bediend.
- De gemeente ziet kansen in flexwonen als mogelijke aanvulling op het woningaanbod voor aandachtsgroepen. Onderzocht wordt in hoeverre flexwoningen kunnen bijdragen aan de huisvesting van aandachtsgroepen. Op dit moment is de Taskforce Statushouders bezig om 50 beoogde woningen te realiseren en deze opgave in te vullen op concrete locaties. Voor groepen zoals statushouders en spoedzoekers, die vaak behoefte hebben aan tijdelijke woonruimte, kan dit een passende en flexibele oplossing zijn.

6.1 Programmalijn: huisvesting aandachtsgroepen

De gemeente staat voor de opgave om verschillende aandachtsgroepen op een evenwichtige manier te huisvesten. Het huisvesten hiervan is lastig vanwege de schaarste op de woningmarkt, mede door het relatief lage aandeel sociale huurwoningen in de huidige voorraad. Het huidige aandeel sociale huurwoningen is te laag om alle aandachtsgroepen te huisvesten. Bijbouwen van sociale huur is dus noodzakelijk om aandachtsgroepen te huisvesten. De gemeente wil de corporatie blijven uitdagen en motiveren om, waar mogelijk, voldoende sociale huurwoningen toe te voegen verspreid over de gehele gemeente. De komst van een nieuwe doelgroep, (potentieel) dakloze gezinnen met minderjarige kinderen, vergroot de urgentie hiervan. Een tekort aan sociale huurwoningen in bepaalde kernen leidt ertoe dat gezinnen noodgedwongen worden gehuisvest in andere delen van de gemeente, waardoor zij hun sociale netwerk verliezen.

Doelen

Wat willen we bereiken?

16. Op basis van de regionale uniforme urgentieverordening Fryslân hebben urgent woningzoekenden in Tytsjerksteradiel een reële kans op een sociale huurwoning, in lijn met de fair-shareafspraken.

17. Voor aandachtsgroepen met behoefte aan een specifieke woonvorm, is er passend aanbod. Woningaanbod wordt hiertoe zoveel mogelijk flexibel ingezet voor verschillende groepen, bijvoorbeeld door inzet van flexwoningen.

Maatregelen

Hoe willen we dat bereiken? (De maatregelen zijn niet gerangschikt naar prioriteit).

- De gemeente gaat met **WoonFriesland** (voor 2027) in **gesprek** over een **evenwichtiger spreiding** van sociale huurwoningen binnen de gehele

gemeente. De gemeente ziet, ondanks de centrale toewijzing van aandachtsgroepen, ruimte om herhuisvesting zoveel mogelijk in eigen leefomgeving mogelijk te maken.

- We stellen de **urgentieverordening** gemeentelijk vast, maken van daaruit jaarlijks een inschatting van de huisvestingskansen van urgente en reguliere woningzoekenden. Zo nodig passen we de regels aan. **Wij geven statushouders urgentie**, om zo invulling te kunnen geven aan onze taakstelling.
- De gemeente **stimuleert** WoonFriesland en andere **ontwikkelaars** om nieuwe woningen zo **flexibel** mogelijk te **ontwikkelen**, ten behoeve van diverse aandachtsgroepen. Dit zijn permanente woningen maar met flexibele mogelijkheden. Voorbeelden hiervan zijn niet-dragende binnenwanden, geen drempels en bredere deuren voor een flexibeler plattegrond ten behoeve van verschillende doelgroepen.
- Naast reguliere uitbreiding van sociale huur wordt ook flexwonen als kansrijk instrument gezien. Vanuit **TaskForce Statushouders** wordt **gezocht** naar passende locaties voor **flexwonen** en mogelijkheden voor flexwonen in de bestaande bouw. Hierna kijken we welke regels moeten worden aangescherpt om flexwonen tot realisatie te laten komen. We oriënteren ons op potentiële particuliere investeerders voor flexwoningen.
- Met het **COA en WoonFriesland** kijken we naar **huisvestingsvoorzieningen voor statushouders** (liefst gedeeld met andere groepen), om de taakstelling goed te kunnen invullen en de druk op de reguliere woningvoorraad te verzachten.

6.2 Programmalijn: fijn wonen voor iedereen

Enkel huisvesten van deze groepen is niet genoeg. De gemeente zet zich in om naast passende woonruimte ook te zorgen voor goede begeleiding ofwel een

zachte landing. De gemeente zet daarom in op een integrale aanpak, waarbij passende woonruimte wordt gecombineerd met begeleiding en aandacht voor de buurt en persoon. Deze aanpak behoeft samenwerking met woningcorporaties, zorg- en maatschappelijke organisaties en de mienskip.

Doel

Wat willen we bereiken?

18. We zorgen voor een zachte landing van aandachtsgroepen in de wijk afgestemd op hun persoonlijke situatie.

19. De sociale samenhang in buurten blijft behouden.

20. Problemen zoals overlast worden zoveel mogelijk preventief voorkomen en meldingen hiervan nemen af.

Maatregelen

(De maatregelen zijn niet gerangschikt naar prioriteit).

- De gemeente spant zich in voor een **goede begeleiding** van **urgent woningzoekenden** die begeleiding nodig hebben bij het (weer) zelfstandig wonen, en voor statushouders ten behoeve van hun integratie. De gemeente stelt hier budget voor beschikbaar.
- We stellen jaarlijks geld beschikbaar voor de **subsidie** van activiteiten in de **Bloeiweek**. Deze activiteiten dragen bij aan het realiseren van de doelstellingen uit de Duurzaamheidsagenda. Deze hebben niet alleen betrekking op een gezonde samenleving maar de Bloeiweek stimuleert ook inwonersinitiatieven en de sociale samenhang in het algemeen.
- De gemeente **versterkt de samenwerking met zorg- en maatschappelijke organisaties** en betreft deze actief bij het opstellen van **toekomstig beleid** binnen het sociaal domein, onder meer via de Prestatieafspraken.

7 Uitvoering van het volkshuisvestingsprogramma

Dit volkshuisvestingsprogramma beschrijft de volkshuisvestelijke opgaves, uitgewerkt in de vier thematische hoofdstukken. Hierin zijn ambities en doelen opgesteld waaruit programmalijnen volgen met maatregelen. In bijlage 1 is een overkoepelende uitvoeringstabel opgenomen waarin de actiehouders en de planning tot in detail zijn uitgewerkt. Het gaat om zowel bestaande maatregelen voortzetten als nieuwe maatregelen starten. Omdat niet alles tegelijk kan worden uitgevoerd, is prioritering noodzakelijk. De uitvoering van de maatregelen is afhankelijk van meerdere factoren. In dit hoofdstuk werken we de gemeentelijke organisatie, samenwerking in rol- en verantwoordelijkheidsverdeling, planning en prioritering, financiële kaders en de wijze van monitoring uit.

7.1 Organisatie en samenwerking: rollen en verantwoordelijkheden

De gemeente vervult een regisserende en uitvoerende rol binnen dit volkshuisvestingsprogramma. Zij stelt de kaders, maakt keuzes en voert uit. De coördinerende regie over de uit te voeren maatregelen ligt dan ook bij de medewerkers volkshuisvesting. Tegelijkertijd verwacht de gemeente ook van haar partners een actieve en constructieve bijdrage aan de realisatie van de volkshuisvestelijke doelen. Samenwerking is daarbij wederkerig: we zijn afhankelijk van elkaar om tot de doelen te komen. Die samenwerking willen we borgen en versterken, omdat we onze partners juist nodig hebben voor de uitvoering.

Om de samenwerking waar te kunnen maken, is versterking van de organisatie rond volkshuisvesting noodzakelijk. We trekken hierbij samen op met

gemeenten in Noordoost-Fryslân, bijvoorbeeld in ANNO-verband verkennen we de mogelijkheden of we een subsidiespecialist kunnen aanstellen, dit voor meerdere terreinen. Daarnaast ramen we dat de uitvoering van het programma ook in onze eigen organisatie capaciteit vraagt. Die ramen we op 2 fte voor uitvoerende beleidsmedewerkers. We verkennen of en hoe deze een plek kunnen krijgen in de kadernota.

In de samenwerking met WoonFriesland geldt dat de investeringscapaciteit een belangrijke randvoorwaarde is voor de uitvoering van haar taken. De gemeente houdt hier rekening mee. Tegelijkertijd blijft de gemeente eindverantwoordelijk voor het realiseren van voldoende sociale huurwoningen. Samenwerking op dit gebied is dus noodzakelijk: de gemeente bouwt immers zelf geen woningen. Met dit programma leggen we een fundament voor onder meer de prestatieafspraken met WoonFriesland.

Naast de corporatie werkt de gemeente samen met ontwikkelaars, zorgpartijen en andere maatschappelijke partners. Van ontwikkelaars verwacht de gemeente dat zij binnen de gestelde kaders bijdragen aan een passend en evenwichtig woningbouwprogramma. Met zorg- en welzijnspartijen wordt samengewerkt om wonen en zorg toekomstbestendig op elkaar af te stemmen. Deze samenwerking komt ook terug in de Visie Wonen met Welzijn & Zorg. Ook hebben inwoners ofwel mienskip een rol als sociale basis. Kortom, dit programma legt de basis voor het verbeteren van onze samenwerking. Zo ondersteunen we elkaar optimaal in de uitvoering.

7.2 Toetsingskader nieuwe initiatieven

Een belangrijke actie uit hoofdstuk 4 is het inzetten van DIWI om de kwalitatieve invulling van het woningbouwprogramma beter inzichtelijk te maken, onder meer uitgesplitst naar kernniveau. Op dit moment ontbreekt dit inzicht voor de nog te realiseren plannen, waardoor het bijsturen van het programma richting voldoende betaalbaarheid beperkt mogelijk is. Wel kan worden gestuurd op nieuwe initiatieven.

Woningbouwinitiatieven worden getoetst aan de gemeentelijke beleidsambities en de gemeente stuurt op het wenselijke programma per kern. Vanuit het volkshuisvestingsprogramma richten we ons op programmatische toetsingscriteria. Daarbij is ook sprake van raakvlakken met andere beleidsvelden. Het toetsingskader, in de tabel hieronder, is daarmee meer dan enkel een ruimtelijke beoordeling van waar wel en niet gebouwd mag worden. Het neemt nadrukkelijk ook een bredere context mee in de toetsing: hoe dragen de plannen bij aan de sociale opbouw van de kern of aan gemeentelijke doelen omtrent leefbaarheid en duurzaamheid bijvoorbeeld?

Dit toetsingskader geldt voor woningbouwplannen die na de vaststelling van het volkshuisvestingsprogramma worden ingediend. Bij plannen die al lopen maar waarvoor de planvorming nog niet definitief is, bespreken we met initiatiefnemer of en op welke manier het plan nog meer in lijn te krijgen is met de doelen uit dit programma.

Op programmaniveau voor de gehele gemeente willen we tot 2035 het volgende bereiken: **bouw van minimaal 1.150 woningen**, en een nader te bepalen aantal woningen als vervangingsopgave bij herstructurering. Dit betreft vooral sociale huurwoningen. We sluiten met deze ambitie aan bij de landelijke uitgangspunten.

Voor deze locaties geldt een gebiedsgerichte uitwerking. Nieuwe initiatieven worden beoordeeld aan de hand van het richtinggevend toetsingskader. De percentages zijn dus **richtinggevend**. Dit kader beschrijft per kern hoe nieuwe plannen kwalitatief kunnen bijdragen aan de verdeling naar betaalbaarheidssegmenten, rekening houdend met schaal, draagkracht en lokale context. Maatwerk per initiatief is geboden, mits de doelen op programmaniveau voor de hele gemeente worden gediend. Hiermee sturen we gericht op het behalen van de gemeentebrede kaders en doelen.

Burgum tot 500 meter van woonzorglocatie Berchhiem	Burgum (overig)	Hurdegaryp	Trynwâlden	Overige kernen
Totaal: minimaal 385 woningen		Totaal: minimaal 230 woningen	Totaal: minimaal 300 woningen	Totaal: 535 woningen
Direct grenzend aan zorg- en ontmoetingslocatie en met veilige looproute hier naartoe: 100% zorg-geschikt. Binnen 250 meter, maar niet direct grenzend aan zorg- en ontmoetingslocatie: 50% geclusterd (40% sociale en 10% midden huur), 20% betaalbare koop	Minimaal 1/3 ^e sociale huur 0-5% middenhuur 35% betaalbare koop (middenhuur uitwisselbaar met betaalbare koop) Van voorgaande programma: 35% nultreden / geclusterd	Minimaal 1/3 ^e sociale huur 0-5% middenhuur 35% betaalbare koop (middenhuur uitwisselbaar met betaalbare koop) Van voorgaande programma: 35% nultreden / geclusterd	Minimaal 30% sociale huur 0-5% middenhuur 35% betaalbare koop (middenhuur uitwisselbaar met betaalbare koop) Van voorgaande programma: 35% nultreden / geclusterd	Maatwerk. Indien geen sociale huur haalbaar is, dit compenseren met betaalbare koop

Nieuwbouw draagt bij aan de sociale opbouw van de buurt:

- door een programma dat complementair is aan het aanbod in de buurt, dat aansluit bij de huisvestingswensen vanuit de buurt en/of dat buurtbewoners helpt doorstromen naar een bij hun levensfase passende woning;
- door aan te sluiten of aanbieden van ontmoetingsmogelijkheden;
- door rekening te houden met de inrichting van het plan dat de woonomgeving uitnodigt tot ontmoeting en toegankelijk is;
- door in buurten met weinig ontmoetingsmogelijkheden en zorgvoorzieningen in Burgum en Hurdegaryp op een enkele locatie geclusterde woonvormen toe te voegen met ontmoetingsmogelijkheden en een steunpunt voor ambulante zorg.

Ontwikkende partijen maken inzichtelijk op welke manier hun initiatief hieraan bijdraagt (hun social return on investment).

- Inrichting draagt bij aan vereisten 'Landelijke Maatlat voor een groene en klimaatadaptieve bebouwde omgeving'.
- Nieuwbouw is zoveel mogelijk netbewust.
- Inrichting draagt bij aan vereisten gezonde leefomgeving, conform Gezond en Actief Leven Akkoord (GALA) en het Schone Lucht Akkoord.

Bijdrage sociale woningbouw

We verkennen mogelijkheden voor het werken met een vereveningsbijdrage sociale woningbouw. Op basis van de Omgevingswet werken we een Nota Kostenverhaal uit. In dit kader wordt op termijn de nadere uitwerking van de vereveningsbijdrage vastgesteld.

Op basis van het Volkshuisvestingsprogramma is het uitgangspunt dat bij nieuwbouwlocaties voorzien wordt in tenminste 30% sociale huurwoningbouw en 35% betaalbare koop. We werken hier niet met een vastgesteld minimumaantal woningen.

Maatwerk kan alleen in uitzonderingsgevallen, goed beargumenteerd en op basis van locatie specifieke redenen, via besluitvorming door het college. Bij locaties waar bij uitzondering minder dan de genoemde 30% sociale respectievelijke 35% betaalbare woningbouw kan worden gerealiseerd, moet gezocht worden naar alternatieve locaties voor compensatie. Als die locatie niet voorhanden is, vindt sociale verevening plaats door afdracht in een fonds en uitkering bij locaties die een groter programma sociale huur/ zeer betaalbaar koop realiseren.

7.3 Planning, prioritering en kosten

Bijlage 1 bevat een overzicht van alle programmaliijnen uit dit volkshuisvestingsprogramma. Hierin staat per programmaliijn het doel en bijbehorende maatregel benoemd. Door maatregelen te prioriteren en planning te concretiseren stuurt dit programma op het hoogst haalbare resultaat. We maken in de maatregelen onderscheid in wat de gemeente al doet qua maatregelen en welke maatregelen nieuw zijn. Bij maatregelen die nieuw zijn maken we een inschatting qua benodigd aantal fte/ kosten. Doorlopende maatregelen zijn reeds onderdeel van de begroting.

Uitvoeringsplan Wonen benadrukt dat het maken van keuzes in de nieuwbouwprojecten die een gemeente wil uitvoeren onvermijdelijk is. Prioritering vindt bijvoorbeeld plaats wanneer binnen een kern al voldoende concrete plannen in uitvoering zijn, wanneer er beter haalbare alternatieven beschikbaar zijn, of wanneer een ontwikkeling een relatief grote inzet en complexe expertise vraagt. Dit volkshuisvestingsprogramma prioriteert niet alleen maatregelen met betrekking tot het thema nieuwbouw, maar ook voor de uitvoering van maatregelen op andere thema's. We voorzien maatregelen van een planning, geven inzicht in de prioriteitstelling én benoemen wie verantwoordelijk is voor de uitvoering van de maatregel.

In het eerste jaar na vaststelling van dit volkshuisvestingsprogramma gaan we aan de slag met de volgende nieuwe maatregelen:

Tabel 8: Overzicht startende maatregelen 2^e helft 2026 & 1^e helft 2027 naar planning en kosten

Nr.	Maatregel	Eerste stap	Actiehouder	Fte	€
3.1 & 8.4	Regionale subsidiespecialist	Regionale afstemming	Gemeente	¼ fte (1 fte samen met 4 gemeenten)	
5.1	Stakeholders jaarlijkse bouwtafel	Netwerkanalyse; wie zijn de stakeholders?	Gemeente		€ 5.000 (structureel)
5.3	Verkennen uitnodigingsplanologie: gebiedsvisies	Eerste gebied prioriteren	Gemeente		€ 20.000 (structureel)
8.1.2	Toetsen programmaniveau: bundelen drie gebieden	Intern bekendmaken toetsingskader	Gemeente	½ fte	
8.1.3	Vereveningsfonds	Nota Kostenverhaal	Gemeente		€ 30.000 (eenmalig)
8.2	Verkennen Realisatiestimulans inzetten als voorziening	Bijhouden SISA & opzetten voorziening	Gemeente		€ 10.000 (eenmalig)
10.1	In kaart brengen seniorenwoningen huidige voorraad	Scan huidige voorraad	Gemeente	¼ fte	
14.2	Bewustwordingscampagne ouderen: Plan van Aanpak	Opstellen Plan van Aanpak; i.s.m. partners	Gemeente		€ 10.000 (eenmalig)
	Aansturen uitvoering volkshuisvestingsprogramma		Gemeente	½ fte	
Totaal				1½ fte	€ 25.000 (structureel) € 50.000 (eenmalig)

Bron: Bijlage 1: Uitvoeringstabel.

7.4 Monitoring

Voor de monitoring volgen we de meetbare doelstellingen die zijn gekoppeld aan de verschillende thema's. Zoals eerder benoemd zijn de voortvloeiende maatregelen geprioriteerd. Daarbij maken we onderscheid tussen maatregelen die aanvullende capaciteit en financiële middelen vragen en maatregelen die doorlopend van aard zijn.

De monitoring van de 18 meetbare doelen vindt jaarlijks plaats. Het volkshuisvestingsprogramma is nadrukkelijk bedoeld als een werkdocument, met concrete maatregelen. Bijstelling op basis van de uitvoering is daarom mogelijk en soms ook noodzakelijk. Dit zal blijken uit de monitoring. Als blijkt dat realisatie achterblijft, nemen we extra maatregelen. Tegelijkertijd zijn de doelen en ambities stevig geformuleerd en wordt verwacht dat de maatregelen zo realistisch en haalbaar mogelijk zijn uitgewerkt.

Binnen de monitoring kijken we zowel vooruit als terug. Per doel gebruiken we één of meerdere indicatoren om de resultaten en effecten te beoordelen. Op basis daarvan trekken we conclusies en kijken we vooruit. Bijsturen is daarbij niet het uitgangspunt, maar wel mogelijk wanneer dat nodig blijkt.

Uitvoeringsplan Wonen benadrukt het belang van inzicht in het verloop van nieuwbouwplannen. Voorgesteld wordt om minimaal twee keer per jaar de lopende en geplande projecten intern door te nemen met projectleiders. Dit vraagt ook om het structureel en actueel bijhouden van de planlijst. Zonder inzicht in de cijfermatige ontwikkelingen en voortgang is het lastig om maatregelen goed te beoordelen en waar nodig bij te sturen. Zo ontstaat niet alleen een overzicht van ambities, maar ook duidelijkheid over de vervolgstappen en de daadwerkelijke uitvoering, ofwel een basis voor de monitoring van het programma. Het monitoren van de maatregelen beperkt zich niet tot nieuwbouw; voor andere thema's worden eveneens indicatoren ingezet.

Tabel 10: Overzicht doelen met indicatoren: monitoring en evaluatie

Nr.	Doel	Voortgangsindicator voor monitoring	Frequentie monitoring
Thema toekomstbestendige woningvoorraad			
1	Binnen bestaande voorraad groei levensloopgeschikt en kleine woningen	Aantal levensloopgeschikt en kleine woningen (vergunningaanvragen)	Jaarlijks
2	Tytsjerksteradiel 2040 energieneutraal	Energieverbruik	Jaarlijks
3	We streven naar het bundelen van functies op centrale en goed bereikbare locaties	Aantal goed functionerende ontmoetingsplekken, basisscholen, zorgsteunpunten	Jaarlijks
4	Water en rioleringsprogramma (Wrp): We streven naar een klimaat robuuste openbare ruimte		
Thema nieuwbouw			

5	Toevoegen 1.150 woningen t/m 2035	Aantal nieuwbouwwoningen	Minimaal elk kwartaal
6	Plancapaciteit van min. 1.485 woningen en min. 50% hard	Plancapaciteit planmonitor; kwantitatief	Minimaal elk kwartaal
7	Nieuwbouw voldoet aan toetsingskader netbewust bouwen	Aantal netbewuste nieuwbouwwoningen	Jaarlijks
8	Plancapaciteit is min. 30% sociaal en in totaal twee derde betaalbaar	Plancapaciteit planmonitor; kwalitatief	Minimaal elk kwartaal
9	Biobased materialen bij nieuwbouw		
Thema wonen en zorg voor ouderen			
10	Toevoegen min. 400 seniorenwoningen t/m 2035	Aantal seniorenwoningen	Jaarlijks
11	Toevoegen min. 50 zorggeschikte woningen t/m 2035. Deze komen vooral in voorzieningen-kernen zoals Burgum, Trynwâlden en/of Hurdegaryp, nabij zorgcentra als Berchhiem	Aantal zorggeschikte woningen	Jaarlijks
12	Iedere kern laagdrempelige ontmoetingsplek	Aantal ontmoetingsplekken	Jaarlijks
13	Zorgaanbod is toekomstbestendig	Wachtlijst thuiszorg	Jaarlijks
14	Iedere inwoner bewust van verschuivende woon- en zorgbehoefte	Percentage onvoldoende eigen regie	Jaarlijks
15	Inwoners worden vitaal en ouder; positieve gezondheid	Gemiddelde levensverwachting	Jaarlijks
Thema aandachtsgroepen			
16	Urgent woningzoekenden hebben reële kans op sociale huurwoning	Aantal mutaties sociale huur naar aandachtsgroepen	Jaarlijks
17	Woningaanbod voor aandachtsgroepen is flexibel	Aantal flexwoningen; ook in transformatie	Jaarlijks
18	Aandachtsgroepen krijgen zachte landing door goede begeleiding		Jaarlijks
19	De sociale samenhang in buurten blijft behouden		
20	Problemen zoals overlast worden zoveel mogelijk preventief voorkomen en meldingen hiervan nemen af	Aantal onbegrepen gedrag meldingen	Jaarlijks

Bijlage 1: Uitvoeringstabel

Nr.	Maatregel	Status	Financiën	Trekker	Verantwoordelijk	2 ^e helft '26	1 ^e helft '27	2 ^e helft '27	1 ^e helft '28	2 ^e helft '28	2029
Programmalijn 1: Bestaande voorraad											
Doel 1: De bestaande woningvoorraad sluit aan bij de veranderende huishoudensamenstelling: binnen het bestaande aanbod streven we naar de groei van het aantal levensloopgeschikte en kleinere woningen.											
1.1.1	Gemeentelijke regelgeving in beeld	Starten	<i>Binnen begroting</i>	Gemeente	Gemeente						
1.1.2	Handreiking voor initiatiefnemers	Starten	€ 15.000	Gemeente	Gemeente						
1.2	Signalen openbare ruimte: locatie specifieke eisen	Starten	<i>Binnen begroting</i>	Gemeente	Gemeente & inwoners						
1.3	Mogelijkheid aanpassen levensloopbestendige woningen		<i>Binnen begroting</i>								
1.4	Concrete afspraken WoonFriesland beter benutten	Starten	<i>Binnen begroting</i>	Gemeente	Gemeente & WF					PA	
Programmalijn 2: Energie											
Doel 2: Tytsjerksteradiel is in 2040 een energieneutrale gemeente.											
2.1	Vast contactpersoon	Voortzetten	½ fte (structureel)	Gemeente	Gemeente						
2.2	Dorpenaanpak	Voortzetten	<i>Binnen begroting</i>	Gemeente	Gemeente + inwoners						
2.3	Brede aanpak	Voortzetten	<i>Binnen begroting</i>	Gemeente	Gemeente + inwoners						
2.4	Koppeling energicoaches sociaal domein	Starten	<i>Binnen begroting</i>	Gemeente	Gemeente						
2.5	Prioriteringskader aansluitvolgorde	Starten	<i>Binnen begroting</i>	Gemeente	Gemeente						
2.6	Per kern/ bedrijventerrein informatie inzichtelijk maken	Starten	<i>Binnen begroting</i>	Gemeente							

Nr.	Maatregel	Status	Financiën	Trekker	Verantwoordelijk	2 ^e helft '26	1 ^e helft '27	2 ^e helft '27	1 ^e helft '28	2 ^e helft '28	2029
Programmaliijn 3: Toekomstbestendige en gezonde leefomgeving											
Doel 3: We streven naar het bundelen van functies op centrale en goed bereikbare locaties. Voorzieningen zijn meer geclusterd om zo de continuïteit te waarborgen.											
3.1	ANNO-verband subsidiespecialist	Starten	1 fte (4 gemeenten)	Regio	Gemeente						
Doel 4: Water en rioleringsprogramma (Wrp): We streven naar een klimaat-robuste openbare ruimte.											
4.1	Subsidie Bloeizone	Voortzetten	€ 20.000 jaarlijks	Gemeente	Gemeente						
4.2	Onderzoeken duurzaamheid Omgevingsplan										
Programmaliijn 4: Nieuwbouw kwantitatief											
Doel 5: Om voldoende huisvesting te creëren voor de lokale behoefte voegen we in de periode t/m 2035 minimaal 1.150 woningen toe.											
5.1	Prioriteren plannen Jistrum en Eastermâr, Earnewald: capaciteit en urgentie en wenselijkheid Uitvoeringsplan Wonen	Starten	<i>Binnen begroting</i>	Gemeente	Gemeente & Ontwikkelpartners						
5.2	Stakeholders jaarlijkse lokale bouwtafel	Starten	€ 5.000/ jaar	Gemeente	Gemeente & Ontwikkelpartner						
5.3	Uitnodigingsplanologie: gebiedsvisies	Starten	€ 20.000/ jaar	Gemeente	Gemeente						
5.4	Taskforce Statushouders: passende locaties flexwonen en mogelijkheden flexwonen in de bestaande bouw	Voortzetten	<i>Binnen begroting</i>	Gemeente: taskforce	Gemeente						
Doel 6: We voegen meer plancapaciteit toe om aan de woonbehoefte te voldoen. We streven naar een plancapaciteit van 130% ten opzichte van de totale behoefte. Dit betekent een totale plancapaciteit van minimaal 1.485 woningen. We sturen hierbij op minimaal de helft harde plancapaciteit.											
6.1	Uitbreiden plancapaciteit 130% Burgum, Garyp, Hurdegaryp, Sumar en de Trynwâlden: mogelijke locaties Uitvoeringsplan Wonen	Voortzetten	<i>Binnen begroting</i>	Gemeente	Gemeente						
6.2	Zachte plannen hard maken Burgum, Garyp, Hurdegaryp, Noardburgum, Sumar en Trynwâlden: identificeren knelpunten Uitvoeringsplan Wonen	Voortzetten	<i>Binnen begroting</i>	Gemeente							

Nr.	Maatregel	Status	Financiën	Trekker	Verantwoordelijk	2 ^e helft '26	1 ^e helft '27	2 ^e helft '27	1 ^e helft '28	2 ^e helft '28	2029
Doel 7: Nieuwbouw voldoet in grote mate aan toetsingskader netbewust bouwen.											
7.1	Pilot Netbewust bouwen i.s.m. Liander	Voortzetten	€ 15.000	Liander	Gemeente						
Programmalijn 5: Nieuwbouw kwalitatief											
Doel 8: De gemeentelijke plancapaciteit bestaat uit minimaal 30% sociale huur en in totaal twee derde betaalbaar.											
8.1.	Minimaal 30% sociaal en totaal twee derde betaalbaar	Starten	<i>Binnen begroting</i>	Gemeente	Gemeente						
8.1.1	DIWI	Starten	<i>Binnen begroting</i>	Gemeente	Gemeente						
8.1.2	Verankeren omgevingsplan	Starten	½ fte (structureel)	Gemeente	Gemeente						
8.1.3	Programmaniveau: vier deelgebieden	Starten	½ fte (structureel)	Gemeente	Gemeente						
8.1.4	Vereveningsmethodiek	Starten	€ 30.000	Gemeente	Gemeente						
8.1.5	Regionaal verband 70-75% betaalbaarheidsgrens	Starten	<i>Binnen begroting</i>	Regio	Gemeente						
8.1.6	Uitnodigen investeerders slimme oplossingen	Voortzetten	<i>Binnen begroting</i>	Gemeente	Investeerders						
8.2	Verkennen Realisatiestimulans inzetten als voorziening voor betaalbare woningbouw	Starten	€ 10.000	Gemeente	Gemeente						
8.3.1	Samenwerken WoonFriesland: concrete locatievoorstellen	Voortzetten	¼ fte (structureel)	WF & Gemeente	Gemeente						
8.3.2	Vlekkenplan: innovatieve vormen	Starten	¼ fte (structureel)	WF & Gemeente	Gemeente						
8.3.3	Andere opties WoonFriesland	Starten	¼ fte (eenmalig)	Gemeente (evt. regio)	Gemeente						
8.4	ANNO-verband subsidiespecialist	Starten	Zie hiervoor	Regio	Gemeente						

Nr.	Maatregel	Status	Financiën	Trekker	Verantwoordelijk	2 ^e half '26	1 ^e half '27	2 ^e half '27	1 ^e half '28	2 ^e half '28	2029
8.5	Verkenning koop- en erfpachtconstructies	Starten	€ 20.000	Gemeente	Gemeente						
Doel 9: Bij nieuwbouw groeit het gebruik van biobased (natuurlijke en hernieuwbare) materialen.											
9.1	Uitdagen investeerders netbewust en biobased bouwen	Starten	<i>Binnen begroting</i>	Gemeente	Investeerders						
Programmaliijn 6: Ouderhuisvesting											
Doel 10: Tot en met 2035 voegen we minimaal 400 seniorenwoningen toe. Dit doen we door nieuwbouw of door aanpassing in de bestaande voorraad.											
10.1	DIWI: inzicht aandeel seniorenwoningen plancapaciteit	Starten	<i>Binnen begroting</i>	Gemeenten							
10.2	In kaart brengen seniorenwoningen huidige voorraad	Starten	¼ fte (eenmalig)	Gemeente	Gemeente						
Doel 11: We zorgen voor minimaal 50 nieuwe zorggeschikte woningen tot 2035. Deze komen vooral in voorzieningenkernen zoals Burgum, Trynwâlden en/of Hurdegaryp, nabij zorgcentra.											
11.1	Uitdagen investeerders gevarieerde woonvormen	Starten	<i>Binnen begroting</i>	Gemeente	Investeerders						
Doel 12: In de basis- en woondorpen waar voorzieningen niet meer aanwezig zijn, is de bereikbaarheid van voorzieningen elders geborgd. In iedere kern is een laagdrempelige ontmoetingsplek.											
12.1	Samenwerken WoonFriesland: toevoegen ontmoetingsruimtes	Starten	<i>Binnen begroting</i>	WF & Gemeente	Gemeente						
Programmaliijn 7: Toekomstbestendige zorg											
Doel 13: Zorgaanbod is in Tytsjerksteradiel toekomstbestendig door clustering van aanbod en door gebiedsgerichte zorgverlening thuis.											
13.1	Regionaal verband flexibele inzet ondersteuning en zorg: zorgtechnologie	Starten	<i>Binnen begroting</i>	Regio	Gemeente & zorgpartijen						
13.2	Regionaal verband ondersteunen huisartsen	Starten	<i>Binnen begroting</i>	Regio	Gemeente						
13.3	Afspraken zorgpartijen toekomstige zorglevering thuis	Starten	<i>Binnen begroting</i>	Gemeente	Gemeente & zorgpartijen						

Nr.	Maatregel	Status	Financiën	Trekker	Verantwoordelijk	2 ^e helft '26	1 ^e helft '27	2 ^e helft '27	1 ^e helft '28	2 ^e helft '28	2029
13.4	Eerlijkheid maximale zorg en ondersteuning	Voortzetten	<i>Binnen begroting</i>	Gemeente	Gemeente						
Programmalijn 8: Vitale en veerkrachtige dorpen											
Doel 14: Iedere inwoner is zich bewust van zijn verschuivende woon- en zorgbehoefte. De gemeenschap is zorgzaam en samenredzaam.											
14.1	Evalueren pilot seniorencoach Trynwâlden	Voortzetten	<i>Binnen begroting</i>	Gemeente	Gemeente						
14.2	PvA bewustwordingscampagne	Starten	€ 10.000	Gemeente	Gemeente						
Doel 15: Inwoners van de gemeente worden vitaal en ouder, vanuit de gedachte van positieve gezondheid.											
15.1	Preventief positieve gezondheid: Tytsjerksteradiel Bloeit	Voortzetten	€20.000 jaarlijks	Gemeente	Gemeente						
Programmalijn 9: Huisvesting aandachtsgroepen											
Doel 16: Op basis van de regionale uniforme urgentieverordening Fryslân hebben urgent woningzoekenden in Tytsjerksteradiel een reële kans op een sociale huurwoning, in lijn met de fair-shareafspraken.											
16.1	Gesprek WoonFriesland evenwichtigere spreiding	Starten	<i>Binnen begroting</i>	WF & Gemeente	Gemeente						
16.2	Vaststellen urgentieverordening: urgentie statushouders	Voortzetten	<i>Binnen begroting</i>								
Doel 17: Voor aandachtsgroepen met behoefte aan een specifieke woonvorm is er passend aanbod. Woningaanbod is hiertoe zoveel mogelijk flexibel inzetten voor verschillende groepen, bijvoorbeeld door inzet van flexwoningen.											
17.1	Stimuleren ontwikkelaars flexibel ontwikkelen	Voortzetten	<i>Binnen begroting</i>								
17.2	Taskforce Statushouders zoeken flexwonen	Voortzetten	<i>Binnen begroting</i>								
17.3	COA en WoonFriesland huisvestingsvoorzieningen statushouders	Starten	<i>Binnen begroting</i>								
Programmalijn 10: Fijn wonen voor iedereen											

Nr.	Maatregel	Status	Financiën	Trekker	Verantwoordelijk	2 ^e helft '26	1 ^e helft '27	2 ^e helft '27	1 ^e helft '28	2 ^e helft '28	2029
Doel 18: We zorgen voor een zachte landing van aandachtsgroepen in de wijk waar zij komen wonen door goede begeleiding van bewoner en de buurt.											
18.1	Goede begeleiding urgent woningzoekenden	Starten	<i>Binnen begroting</i>								
Doel 19: De sociale samenhang in buurten blijft behouden.											
19.1	Subsidie Bloeiweek	Voortzetten	€ 20.000 jaarlijks								
Doel 20: Problemen zoals overlast worden zoveel mogelijk preventief voorkomen en meldingen hiervan nemen af.											
20.1	Versterken samenwerking zorg- en maatschappelijke organisaties in toekomstig beleid	Starten	<i>Binnen begroting</i>								

Bijlage 2: Overzicht relevante beleidsdocumenten

Beleid- en visiedocumenten	Onderzoek
Lokaal	
Omgevingsvisie	Uitvoeringsplan Wonen (nog niet openbaar)
Woonvisie 2019-2024	
Coalitieakkoord Gemeente Tytsjerksteradiel	
Gezondheidsbeleid	
Visie Sociale Basis	
Duurzaamheidsagenda	
Visie op overheids- en inwonersparticipatie	
Transitievise warmte	
Ontwerp Water- en Rioleringsprogramma	
Beleidsplan Biodiversiteit	
Meerjarig kader prestatieafspraken 2024-2028	
Plan van aanpak huisvesting statushouders 2025-2027	
Warmteprogramma Tytsjerksteradiel 2026	
Regionaal/ Provinciaal	
Omgevingsvisie Fryslân Fryslan	woonbehoefteonderzoek Noordoost Fryslan
Woondeals Fryslân 2022-2030	CONCEPT Woonzorganalyse Regio Noordoost Friesland
Fryske-urgentieverordening	
Nationaal	
Ontwerpbesluit versterking regie volkshuisvesting Besluit Rijksoverheid.nl	
Nota van toelichting bij Ontwerpbesluit versterking regie volkshuisvesting Rapport Rijksoverheid.nl	

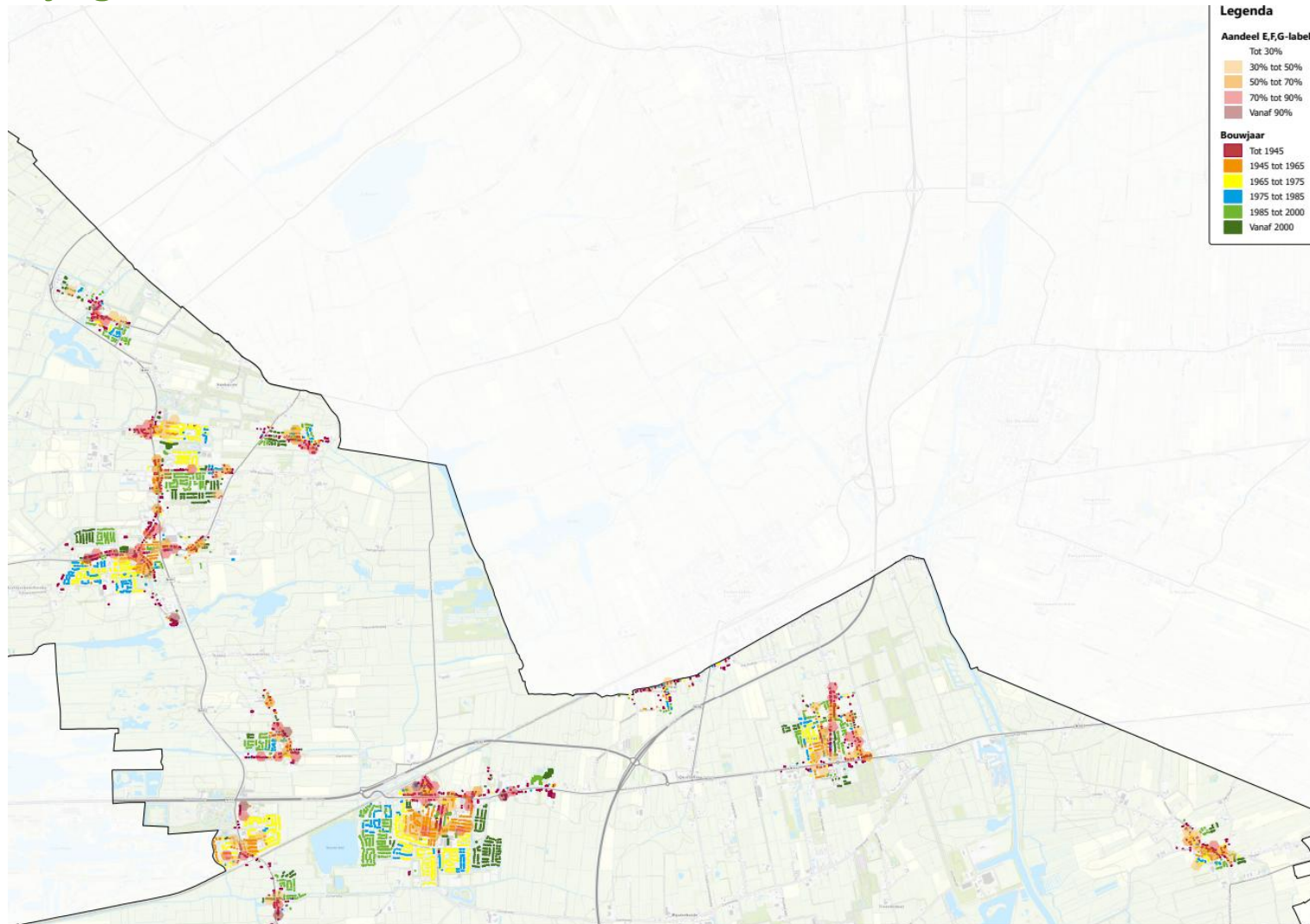
Bijlage 3: Overzicht van definities

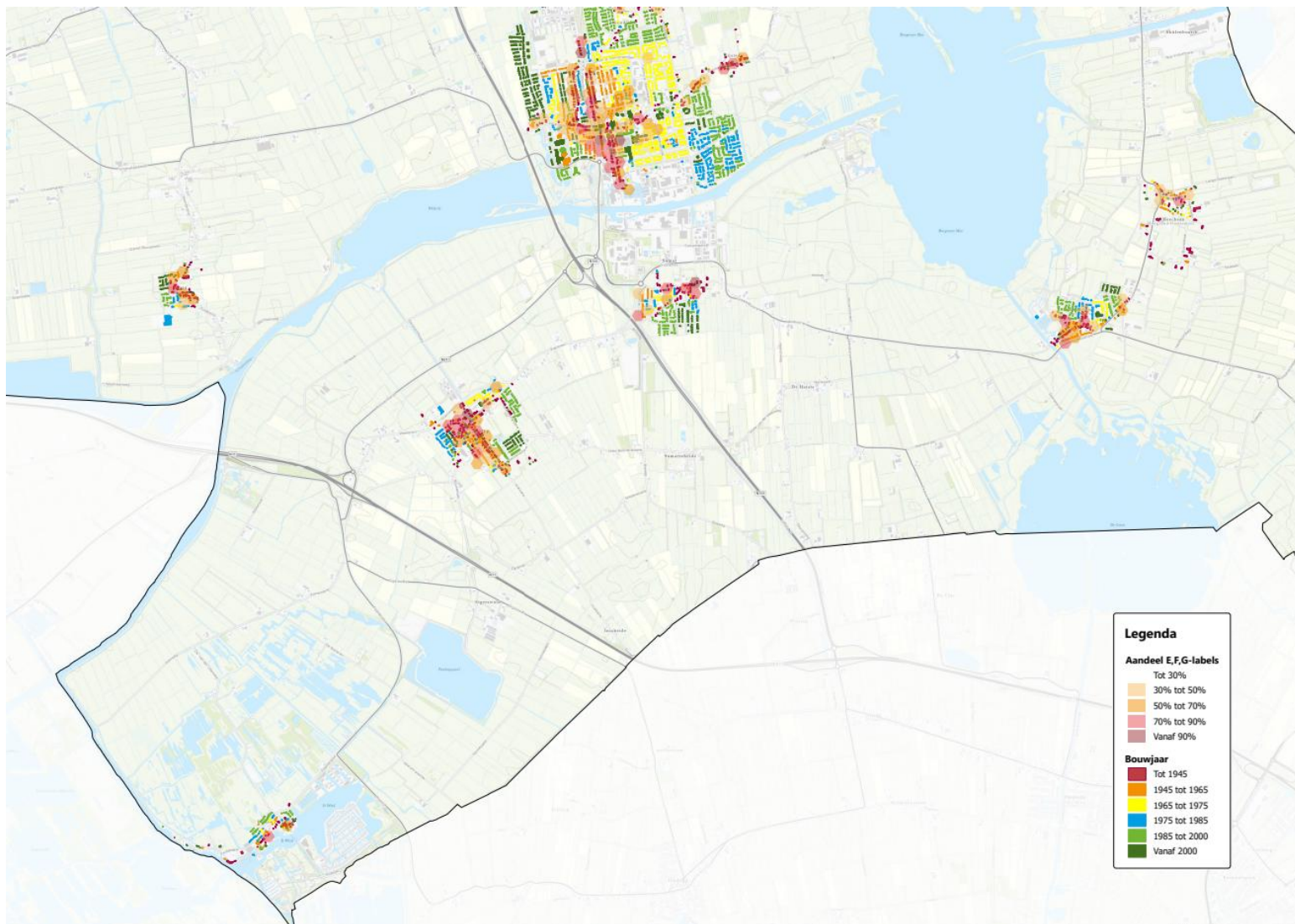
- **Sociale huur:** een huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag; die bij aanvang van de huurovereenkomst wordt verhuurd aan huurders met een inkomen onder de inkomensgrens, bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet; en met een verzekerde instandhoudingstermijn van ten minste vijftientig jaar; of een huurwoning in beheer bij een toegelaten instelling.
- **Middenhuur:** een huurwoning met een aanvangshuurprijs van ten hoogste de maximale huurprijs behorende bij 186 punten op grond van de waardering van de kwaliteit als bedoeld in artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte; en met een verzekerde instandhoudingstermijn van ten minste tien jaar.
- **Betaalbare koop:** een koopwoning met een koopprijs van ten hoogste de geïndexeerde bovengrens, bedoeld in artikel 1, derde lid, van de Huisvestingswet 2014; en een verzekerde instandhoudingstermijn van ten minste tien jaar.
- **Seniorenwoning:** een woning, zoals nultreden geclusterd of zorggeschikt, die geschikt is voor ouderenhuisvesting.
- **Nultredenwoningen:** nultredenwoningen zijn zelfstandige woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat je de woningen kan bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat woonkamer, keuken, badkamer, toilet en minimaal één slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk). Deze woningen zijn toegankelijk bij oplevering van nieuwbouw of verbouw en behoeven geen grotere aanpassing meer. Bijvoorbeeld, een reguliere eengezinswoning die wordt aangepast met een traplift is geen nultredenwoning.
- **Geclusterde woonvormen voor ouderen:** geclusterde ouderenwoningen zijn woningen die voldoen aan de definitie voor nultredenwoningen in een geclusterde woonvorm. Geclusterd betekent dat deze woonvormen ingericht zijn op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan en samenredzaamheid wordt bevorderd. Er moet daarom een ontmoetingsruimte in pandig aanwezig zijn of op loopafstand voor ouderen (bv. ca. 100 m). Die ruimte moet gericht zijn op ontmoeting van bewoners en eventueel buurtbewoners en op een open en transparante basis te gebruiken zijn. Landelijk wordt bij clustering uitgegaan van een schaal van minimaal 12 woningen. Voorbeelden van geclusterde woonvormen kunnen onder andere hofjeswoningen, serviceflats, aanleunwoningen en seniorenflats zijn. In dit type woning kan onder voorwaarden (Wlz) zorg geleverd worden. Het advies is om geclusterde woonvormen zoveel mogelijk dementievriendelijk in te richten.
- **Zorggeschikte woningen:** zorggeschikte woningen zijn zelfstandige nultredenwoningen waarin Wlz-zorg geleverd kan worden voor bewoners en die onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm (zie definitie nultredenwoningen en geclusterde woningen). Om alle vormen van zorg te kunnen leveren, dienen deze wooneenheden en de woonvorm rolstoeltoegankelijk te zijn, met voldoende ruimte om zorg te verlenen. De woningen zijn dementievriendelijk ingericht. Woningen die vallen onder de categorie BAT 3 of 4 en Woonkeur (certificaat D) vallen binnen deze definitie, als deze ook voldoen aan bovengenoemde functionele eisen (geclusterde woonvorm, levering Wlz-zorg en manoeuvreerruimte, dementievriendelijk ect.).

- **Aandachtsgroepen voor het Volkshuisvestingsprogramma (volgens art. 8.2a omgevingsregeling-nieuw):**
 - a. personen van 65 jaar en ouder;
 - b. wettelijk urgent woningzoekenden (volgens de Huisvestingswet);
 - c. personen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid;
 - d. personen die dreigen dakloos te worden, waaronder begrepen woningzoekenden die buitenslapen, woningzoekenden in niet-conventionele woonplekken en woningzoekenden die uit nood verblijven bij familie en vrienden;
 - e. personen tussen 18 en 23 jaar die een voorziening voor pleegzorg verlaten;
 - f. arbeidsmigranten;
 - g. studenten (HBO en WO);
 - h. personen uit een woonwagengemeenschap;
 - i. vluchtelingen met een verblijfsvergunning.
- **Wettelijk urgent woningzoekenden (volgens art. 12 lid 3 van de Huisvestingswet-nieuw):**
 - a. die mantelzorg verlenen of ontvangen;
 - b. die vanwege ernstige en chronische medische redenen dringend woonruimte nodig hebben;
 - c. aan wie in ieder geval vanwege dakloosheid een voorziening voor opvang is verleend;
 - d. aan wie vanwege huiselijk geweld of mensenhandel een voorziening voor opvang is verleend en deze opvang verlaten;
 - e. die een voorziening voor beschermd wonen verlaten;
 - f. die een GGZ-instelling verlaten;
 - g. tussen 18 en 23 jaar die een accommodatie of gesloten accommodatie voor jeugdhulp verlaten;
 - h. die (jeugd-)detentie verlaten;
 - i. die duurzaam uitstappen als sekswerkers en deelnemen aan DUUP-regeling;
 - j. die onderdeel zijn van een gezin met één of meer minderjarige kinderen, zonder vaste woon- en verblijfplaats.
- **Arbeidsmigranten:** onderdaan van een andere lidstaat van de Europese Unie die zijn hoofdverblijf niet in Nederland heeft en in Nederland verblijft om tijdelijke werkzaamheden te verrichten, als bedoeld in artikel 1 van de Wet goed verhuurderschap.
- **Woonwagengewoners:** Woonwagengewoners zijn huishoudens die (willen) wonen in een woonwagen op een standplaats en voor wie de reguliere woningmarkt geen passend aanbod biedt, mede vanwege hun woonvorm en culturele identiteit.
- **Bruto plancapaciteit:** het totale aantal nog te realiseren woningen dat is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning, of waar een voornemen is om een omgevingsplan vast te stellen en dat is voorzien in gemeentelijk beleid.
- **Netto plancapaciteit:** het verschil tussen de bruto-plancapaciteit en de voorziene onttrekking van woningen door sloop, transformatie of samenvoeging in dezelfde periode.

- **Harde plancapaciteit:** plancapaciteit waarvoor een omgevingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad of een omgevingsvergunning voor is verleend.
- **Zachte plancapaciteit:** bruto plancapaciteit die niet als 'hard' gedefinieerd is (initiatief, visie).

Bijlage 4: Kaarten beter benutten bestaande voorraad





Bijlage 5: Kaarten voorzieningenniveau

