Volkshuisvestingsprogramma Smallingerland 2026 t/m 2030

17 maart 2026

Drachten | Smallingerland

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 2

1. Inleiding 3

2. Visie en bestaande kaders 7
   2.1 Het vertrekpunt en de opgaven in beeld 7
   2.2 Visie 10
   2.3 Bestaande kaders 11

3. Voldoende en betaalbare woningen 14
   3.1 Toelichting 14
   3.2 Ambitie 15
   3.3 Maatregelen 19

4. Leefbaarheid en stedelijke vernieuwing (gezonde wijken) 22
   4.1 Toelichting 22
   4.2 Ambities 22
   4.3 Maatregelen/acties 24

5. Specifieke doelgroepen 25
   5.1 Toelichting 25
   5.2 Ambitie 30
   5.3 Maatregelen 33

6. Verduurzaming 34
   6.1 Toelichting 34
   6.2 Ambities 35
   6.3 Maatregelen/acties 38

7. Regie en Samenwerking 39
   7.1 Toelichting 39
   7.2 Ambities 39
   7.3 Maatregelen en acties 40

Bijlage 1: Referenties 41

Bijlage 2: Participatie 42

Bijlage 3: Afsprakenkader Zuidoost Fryslân 47

Bijlage 4: Planlijst 48

1. Inleiding

Woningmarkt onder druk: landelijke en lokale urgentie

De woningmarkt staat onder druk. Landelijk is woningnood uitgegroeid tot een van de grootste maatschappelijke opgaven van deze tijd. Ook in Smallingerland is de urgentie voelbaar. Wachttijden voor sociale huurwoningen zijn hoog, het aanbod aan ouderenwoningen is beperkt, en de vraag naar betaalbare woningen voor starters, gezinnen en mensen met een zorgvraag overstijgt het beschikbare aanbod. Deze druk wordt versterkt door demografische ontwikkelingen zoals dubbele vergrijzing en huishoudensverdunning, die in Friesland en Smallingerland sterker spelen dan elders in het land. Tegelijkertijd zijn er ambities op het gebied van verstedelijking (Fries Stedelijk Netwerk F4) en mobiliteit (Lelylijn), die van invloed zijn op de toenemende woningvraag.

Smallingerland: kansen en knelpunten

De gemeente Smallingerland met de grote kern Drachten kent een unieke centrale ligging in het noorden van Nederland, met een hoog voorzieningenniveau en dorpen met een eigen identiteit. De aantrekkelijkheid van de gemeente als woonlocatie is groot. Het bestaande en reeds in voorbereiding zijnde woningaanbod kan deze vraag niet volledig opvangen. De uitdaging is dan ook om meer woningen toe te voegen, zonder het gewaardeerde woonmilieu en het dorpse karakter aan te tasten. De aandacht gaat dan al snel uit naar betaalbare woningen en de zorgplicht van gemeenten voor doelgroepen met specifieke woonwensen. Dit is terecht maar laat onverlet dat Smallingerland een groeiambitie heeft waarin aandacht voor voldoende en passende woningen voor draagkrachtigen (hoger opgeleiden en mensen/gezinnen met een hoger inkomen) ook belangrijk is. Dit vraagt om een zorgvuldige balans.

Navigeren in een complexe context

Deze opgaven doen zich voor tegen een achtergrond van overregulering in de woningmarkt en ambitieuze doelstellingen op andere terreinen, zoals klimaat, milieu en natuur. Ook hebben we sociale doelstellingen, we willen leefbare dorpen en wijken waarbij de draaglast en draagkracht in balans is. De woningbouwopgave staat dus niet op zichzelf, maar raakt aan bredere maatschappelijke vraagstukken. Het volkshuisvestingsprogramma is integraal tot stand gekomen in samenhang met onder andere ons sociale beleid en ons grondbeleid. Tegelijkertijd verandert het beleidslandschap: met de invoering van de Omgevingswet en het voorgenomen wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting (WVRV) krijgt de Rijksoverheid weer een nadrukkelijke regierol in het woonbeleid. De WVRV stelt gemeenten verplicht om een volkshuisvestingsprogramma op te stellen, waarin zij hun lokale woonbeleid concretiseren en hiermee meer regie krijgen op de volkshuisvesting. Dit alles afgestemd op regionale en landelijke kaders en in nauwe samenwerking met Rijk en provincie.

Van Woonvisie naar volkshuisvestingsprogramma

Voor Smallingerland volgt dit volkshuisvestingsprogramma de huidige Woonvisie 2020–2025 op. Veel van het ingezette beleid uit de Woonvisie werkt goed en blijft overeind. Tegelijkertijd biedt dit volkshuisvestingsprogramma ruimte voor actualisatie, onder andere vanwege gewijzigde landelijke en provinciale kaders. Dit programma is daarmee een voortzetting én verdieping van de bestaande koers, en vormt een uitvoeringsgericht beleidsinstrument onder de Omgevingsvisie. De gemeenteraad stelt de strategische hoofdlijnen vast in de Omgevingsvisie; het college stelt het programma vast.

Levendige, aantrekkelijke wijken en dorpen
Dit volkshuisvestingsprogramma sluit aan op de vier opgaven uit de Omgevingsvisie van Smallingerland (Gemeente Smallingerland, 2022), met name opgave 3:

1. Versterken van de positie van Drachten als regionaal verzorgingsgebied;
2. Versterken van Drachten als stad voor innovatieve maakindustrie;
3. Versterken van levendige, aantrekkelijke wijken en dorpen;
4. Versterken van de kwaliteit van het buitengebied.

Wonen is immers meer dan alleen stenen stapelen; het gaat om leefbare buurten, passende woonvormen, en een omgeving waarin mensen gezond, veilig en prettig kunnen leven. In 2040 wil Smallingerland een aantrekkelijke gemeente zijn, met voldoende werk, voorzieningen en een sterke sociale infrastructuur. Daarnaast dragen we met het volkshuisvestingsprogramma bij aan de ambities uit de Sociale Koers van Smallingerland (Gemeente Smallingerland, 2022). We willen er aan bijdragen dat zo veel mogelijk mensen prettig en passend wonen en inwoners wonen in leefbare buurten en wijken. Bij grotere gebiedsontwikkelingen is het van belang dat de sociale structuren meegroeien. Denk aan voldoende ruimte om te bewegen, ontmoetingsplekken die bijdragen aan het versterken van de Mienskip en voor sport, onderwijs, cultuur en zorg.

Doelstellingen van het volkshuisvestingsprogramma
Het volkshuisvestingsprogramma heeft tot doel om:

- De bestaande woningvoorraad en woningbouwproductie aan te laten sluiten op de woonbehoefte en financiële mogelijkheden van inwoners;
- Meer grip te krijgen op de woningbouwopgave (kwalitatief en kwantitatief) en de uitvoering geven aan de Omgevingsvisie;
- De samenhang tussen wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid te versterken;
- En de samenwerking met corporaties, zorginstellingen, ontwikkelaars en andere partners te intensiveren. Het volkshuisvestingsprogramma vormt onder andere de basis voor de meerjarige afspraken die we als gemeente gaan maken met de corporaties en Huurdersbelang Fryslân.

Opbouw van het programma
Bij de opbouw van het volkshuisvestingsprogramma gebruiken we het wetsvoorstel WVRV als basis. In het wetsvoorstel staat dat het programma in ieder geval in moet gaan op de volgende thema's:

1. Voldoende en betaalbare woningen
2. Leefbaarheid en stedelijke vernieuwing (gezonde wijken)
3. Specifieke doelgroepen
4. Verduurzaming
5. Regie en samenwerking

Beleidslijn: slagvaardig en doelgericht
De gemeente kiest voor een slagvaardige benadering: er worden geen aanvullende lokale doelstellingen geformuleerd bovenop het bestaande nationale beleid, zoals op het gebied van sociale huur. Dit geldt ook voor onze lokale beleidskaders. Nieuwe beleidsinterventies worden doorvertaald als ze noodzakelijk zijn om aan gewijzigde kaders te voldoen. Zo blijft het programma in lijn met de huidige visie, terwijl het ruimte biedt voor bijstelling waar dat nodig is.

Regionale afspraken
Smallingerland speelt met dit programma in op de regionale woondeal Zuidoost Fryslân. In deze deal, gesloten in 2023 met provincie, Rijk en de andere vier gemeenten in Zuidoost Fryslan en herijkt in 2025 (Provincie Fryslân, 2023 en 2025), zijn afspraken gemaakt over het versnellen van de woningbouwopgave. De gemeente heeft zich gecommitteerd aan het realiseren van een bruto toevoeging van 1.780 woningen in de periode 2022 t/m 2030. Hiervan heeft 1.230 betrekking op de oorspronkelijke woondeal en daar zijn 550 aan toegevoegd bij de herijking. De partijen die de Woondeal hebben ondertekend streven naar een doorgroei van 30% sociale huur binnen de nieuwbouw op regionaal en gemeentelijk niveau.

Samenwerking en participatie
Dit volkshuisvestingsprogramma is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met inwoners en betrokken partijen. In 2024 en 2025 zijn diverse consultatiemomenten georganiseerd met woningcorporaties (Accolade en WoonFriesland), Huurdersbelang Fryslân, ontwikkelaars, makelaars, zorg- en welzijnsorganisaties en inwoners. De opbrengst van deze verschillende participatiemomenten is onderdeel van het volkshuisvestingsprogramma (zie ook bijlage 2).

- In het kader van het woningmarktonderzoek:
    - Dag van het wonen voor inwoners, dorpsbelangen en betrokken partijen;
    - Enquête onder inwoners;
- Interviews met onze belangrijkste stakeholders op het gebied van wonen (o.a. woningcorporaties, makelaars, Huurdersbelang Fryslân, ontwikkelaars);
- Bijeenkomsten in de dorpen in het kader van het Ruimtelijk Ontwikkel Perspectief (ROP);
- Regionale en provinciale afstemming met gemeenten en provincie in reguliere ambtelijke en bestuurlijke overleggen

De gemeenteraad heeft via een kaderstellende notitie richting gegeven aan de inhoudelijke koers. De opgehaalde inzichten vormen een belangrijke input van dit programma.

Speerpunten voor 2026

Dit volkshuisvestingsprogramma gaat over de periode 2026 t/m 2030. In elk van de vijf themahoofdstukken zijn aan het einde de maatregelen en acties beschreven waar in deze periode aan zal worden gewerkt. In deze paragraaf halen we een aantal van die acties naar voren om duidelijk te maken waar we prioriteit leggen voor het eerste jaar dat dit volkshuisvestingsprogramma in werking treedt. Onderstaande tabel geeft een overzicht. In de themahoofdstukken is meer informatie te vinden.

Actie/maatregel	**Korte omschrijving**
Bouwen woningen	In 2026 zetten we ons in om 355 woningen te realiseren (bruto nieuwbouw). Focus hierbij ligt op de betaalbare segmenten [a].
Instellen vereveningsfonds	We staan voor het principe dat marktpartijen ook bijdragen aan de maatschappelijke doelstelling om ook sociale huur en betaalbare woningen te bouwen. Het invoeren van een vereveningsfonds lijkt hiervoor het meest voor de hand liggend om de gemeente meer regie te geven. Uiterlijk Q3 2026 komen we met een voorstel over de wijze waarop dit kan worden vormgegeven zodat een eventuele inwerkingtreding per 1 januari 2027 kan plaatsvinden.
Uitvoeringsprogramma WZW	We stellen in 2026 een uitvoeringsprogramma onder de Woonzorgvisie Wonen Zorg Welzijn (WZW) op waarin invulling wordt gegeven aan nadere doorvertaling van woningen per doelgroep (zoals ouderen en kwetsbare groepen) aan de verschillende kernen in Smallingerland.
Pilotprojecten circulariteit in woningbouw	Het is de intentie om circulariteit structureel mee te gaan nemen in gemeentelijke woningbouwprojecten, aanbestedingen en gronduitgifte, waarbij we in 2026 starten met pilotprojecten en geleerde lessen vertalen naar bredere toepassing.
Onderzoek kansrijke plekken voor verdichting in stedelijk gebied	We starten in 2026 een onderzoek naar binnenstedelijke locaties voor verdichting door herstructurering, transformatie, gestapelde bouw, hoogbouw op enkele specifieke locaties, woningsplitsing en/of 'optoppen'.

a) Zie voor uitleg betaalbaarheid paragraaf 3.2

Leeswijzer

De genoemde thema's worden in de volgende hoofdstukken nader uitgewerkt. Per thema is de volgende opzet gehanteerd: Een korte toelichting (wat is de context), welke ambities stelt de gemeente (wat willen we bereiken?) en hoe wil de gemeente dat bereiken (waar zetten we op in?). Alvorens we ingaan op de uitwerking van de 5 thema's bespreken we in Hoofdstuk 2 tegen welke achtergrondvisie en bestaande kaders het volkshuisvestingsprogramma is ingekleurd. Hoofdstuk 3 t/m 7 behandelen de vijf thema's die vanuit de WVRV zullen worden voorgeschreven voor een volkshuisvestingsprogramma.

2. Visie en bestaande kaders

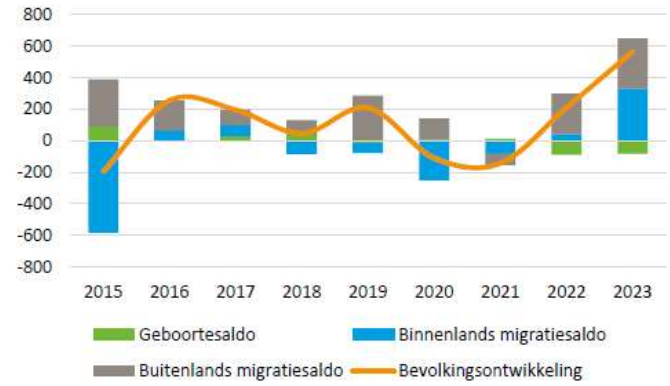
2.1 Het vertrekpunt en de opgaven in beeld

2.1.1 Het vertrekpunt

We beschrijven de woningbehoefte in de gemeente Smallingerland op basis van het woningmarktonderzoek dat we door Companen hebben laten uitvoeren (Companen, 2025).

Demografie en woonstructuur

In 2024 telt Smallingerland 56.661 inwoners. Drachten is de grootste kern, waar ruim 80% van de inwoners woont. De rest woont verspreid over 13 dorpen, waarvan Boornbergum, Opeinde, Oudega, Drachtstercompagnie, Houtigehage en Rottevalle de grootste zijn. De bevolking is de afgelopen tien jaar gegroeid, met 2024 als een piekjaar: Smallingerland was toen de sterkst groeiende Friese gemeente na Leeuwarden. Vestigers komen vooral uit Opsterland en Westerwolde (deels door het AZC).Hoewel de bevolking groeit, is er per saldo sprake van een vertrekoverschot: meer mensen verhuizen naar andere gemeenten (zoals Groningen en Leeuwarden) dan er zich vestigen.

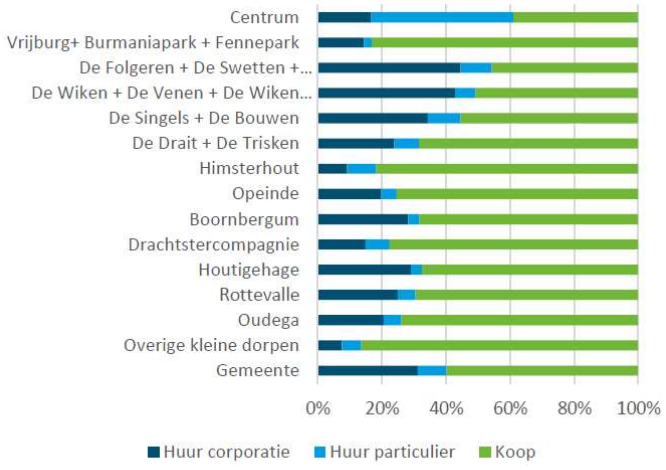


Bron: CBS Statline, 2024.

Figuur 2.1 Bevolkingsontwikkeling, geboortesaldo, binnenlands migratiesaldo en buitenlands migratiesaldo 2015-2023

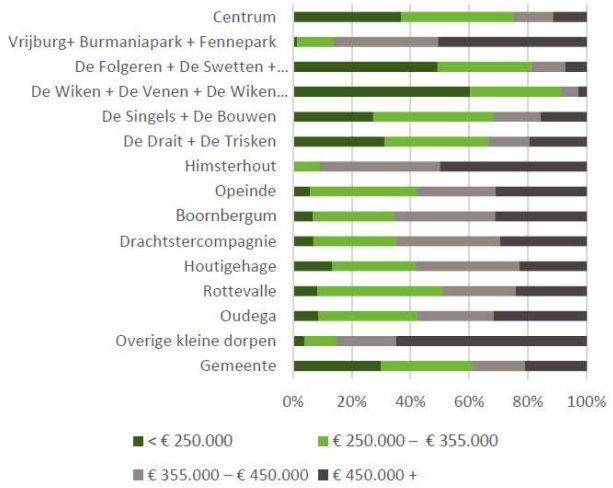
Kenmerkend voor Smallingerland is dat er ruim 40% van de bestaande woningen in Smallingerland zijn gebouwd tussen 1960 en 1980. Vooral in Drachten staan veel woningen uit deze bouwperiode (in De Wiken, De Venen, De Singels en De Bouwen). In Smallingerland bestaat het grootste deel van de woningvoorraad uit koopwoningen (60%). Het aandeel corporatiewoningen is gemiddeld 31%. Het overige deel van de woningvoorraad bestaat uit particuliere huurwoningen (9%). Binnen de gemeente verschilt de woningvoorraad naar eigendom. Zo is het aandeel corporatiewoningen in Drachten hoger dan gemiddeld (34%) en hebben veel dorpen juist een hoger aandeel koopwoningen dan gemiddeld. In figuur 2.2 is de verdeling van de woningvoorraad naar eigendom weergegeven.

Binnen de gemeente verschilt ook de koopvoorraad naar prijsklassen. De verschillen zijn weergegeven in figuur 2.3. In Drachten bestond in 2024 ruim twee derde van de koopwoningvoorraad uit woningen met een WOZ-waarde van minder dan € 355.000. In de dorpen is dit aandeel lager. In Himsterhout en de overige kleine dorpen is juist het aandeel woningen met een WOZ-waarde van meer dan € 450.000 relatief hoog.



Bron: WOZ-registratie gemeente Smallingerland.

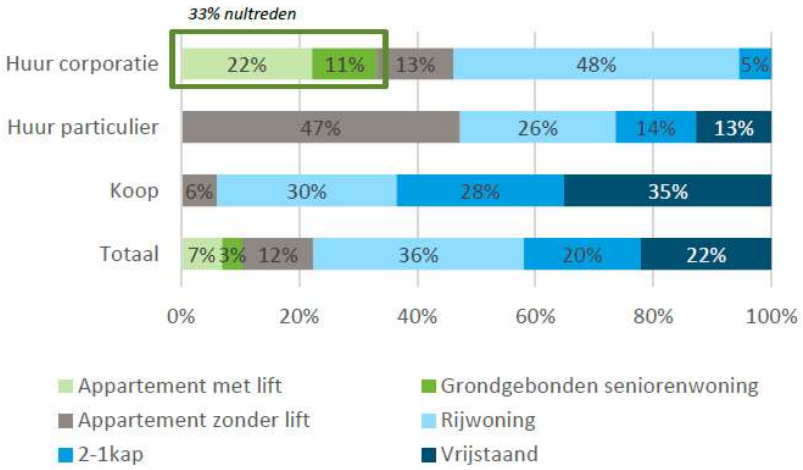
Figuur 2.2 Woningvoorraad naar eigendom



Bron: WOZ-registratie gemeente Smallingerland.

Figuur 2.3 Koopvoorraad naar prijsklassen

Het grootste deel van de woningvoorraad in Smallingerland bestaat uit grondgebonden woningen. Binnen de koopwoningvoorraad zijn bijna alle woningen grondgebonden (94%). De huurvoorraad van de corporatie bestaat voor bijna twee derde uit grondgebonden woningen (64%). Van de particuliere huurvoorraad is iets meer dan de helft van de woningen grondgebonden (53%). Figuur 2.4 toont de woningvoorraad naar eigendom en type.



N.B: In de koop en particuliere huursector is niet bekend of er bij de appartementen een lift aanwezig is.

Bron: WOZ-registratie gemeente Smallingerland, VHE-bestand WoonFriesland en Accolade.

Figuur 2.4 Woningvoorraad naar eigendom en type

Woonbeleving

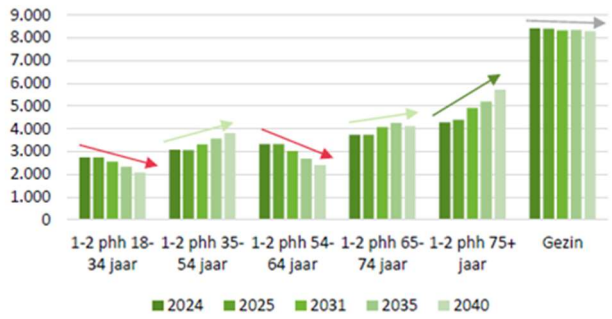
Inwoners waarderen Smallingerland als prettige woonomgeving. De combinatie van rust, natuur, goede bereikbaarheid en voorzieningen wordt als aantrekkelijk evaren. Het dorps karakter, het gemeenschapsgevoel en de nabijheid van familie en buren dragen bij aan een sterk gevoel van verbondenheid. De ruime opzet van wijken en nabijgelegen natuur versterken het woongenot.

Woningbehoefte en prognoses

De woningvraag is zowel kwantitatief als kwalitatief. De provinciale huishoudensprognose (zonder extra groeiambities) vormt de basis voor de lokale opgave. Het valt op dat de jaarlijkse woningbouwopgave volgens de provinciale prognose (ca 115 woningen per jaar in de periode tot en met 2030) fors lager is dan de gemiddelde daadwerkelijke groei in de afgelopen 3 jaar (+240 per jaar). De woningbouwopgave van de provincie zien wij als gemeente daarom als minimale opgave. Tot 2040 zijn volgens de provinciale prognoses minimaal 1.050 nieuwe woningen nodig: 820 tot en met 2030 en 230 tussen 2031 en 2040. Na 2040 stabiliseert de groei. De gemeente Smallingerland heeft een extra woningbouwambitie bovenop deze provinciale prognose die onder andere voortvloeit uit door de F4 en provincie opgestelde propositie *Fries Stedelijk Netwerk 2050*. In deze ambitie zouden er voor Drachten minimaal 3.000 woningen bijkomen tot 2050 en 15.000 in de gehele gemeente wanneer de Lelylijn er komt (Gemeente Smallingerland, 2024).

Vergrijzing en huishoudensontwikkeling

De huishoudenssamenstelling verandert sterk. Het aantal jonge huishoudens daalt, terwijl het aantal 75-plussers met meer dan 33% toeneemt tot 2040 en dan stabiel blijft. Deze vergrijzing is structureel en niet tijdelijk. Gezinnen blijven stabiel in aantal, terwijl het aandeel kleine huishoudens van 35–54 jaar licht stijgt.



Figuur 2.5 Huishoudensprognose naar type, 2024-2040

Woonwensen per doelgroep

In het woningmarktonderzoek 2024-2040 zijn de volgende woonwensen benoemd (Companen, 2025):

- Starters: verdeeld tussen huur en koop, vooral interesse in koop tot €250.000 of tussen €250.000 en €350.000.
- Kleine huishoudens (35–55 jaar): voorkeur voor koop tot €250.000.
- 55–65 jaar: mix van koop en sociale huur.
- Gezinnen: voorkeur voor koop, ook interesse in vrije sectorhuur.
- 65–75 jaar: voorkeur voor sociale huur, maar bijna helft wil kopen.
- 75+: meerderheid wil sociale huur, maar een derde wil kopen.

2.1.2 De opgaven

Volgens het woningmarktonderzoek 2024–2040 voor de gemeente Smallingerland zijn de belangrijkste opgaven voor de woningmarkt als volgt (Companen, 2025):

- De sociale huursector staat onder druk: er is een toename van druk op de sociale huurmarkt. Wachttijden en de aantallen reacties op sociale huurwoningen zijn gestegen en er is een behoefte van minimaal 160 tot 220 sociale huurwoningen tot en met 2030. Dat is circa 27% van de totale woningbehoefte van 820 woningen tot en met 2030.
- Er is meer vraag naar betaalbare koopwoningen dan aanbod. Middeninkomens en starters kunnen moeilijk een woning kopen door hoge prijzen en beperkte beschikbaarheid.
- Verdere verduurzaming en verbetering van bestaande woningvoorraad is nodig. Smallingerland heeft veel woningen uit de jaren 60–80 met lage energielabels (E, F, G).
- Er is een grote vraag naar (en een te klein aanbod van) woningen voor ouderen mede door een sterke groei van 75+ huishoudens (vergrijzing). Dit remt de doorstroming op de woningmarkt.
- Er is behoefte aan meer nultredenwoningen en geclusterde woonvormen nabij voorzieningen. (zie definities in voetnoot hoofdstuk 5)
- De bestaande woningvoorraad kan beter worden benut.

2.2 Visie

De actuele opgaven die met het woningmarktonderzoek in beeld zijn gebracht zijn belangrijk om een plek te geven in het volkshuisvestingsprogramma. Maar de woningbouwopgave moet ook in een bredere context worden geplaatst. Gemeente Smallingerland staat, en vooral de hoofdplaats Drachten, aan de vooravond van een ingrijpende transformatie. Deze transformatie is enkele jaren geleden al in gang gezet toen Drachten flink is gegroeid: in aantal woningen, in aantal arbeidsplaatsen en in aantal bedrijven. Verschillende lopende gemeentelijke programma's en projecten zoals het gebiedsprogramma centrum, de ontwikkelstrategie en het Ruimtelijk Ontwikkelperspectief (ROP) zijn gericht op het versnellen, het versterken en het organiseren van deze transformatie die uiteindelijk tot een groei van het aantal inwoners van Drachten moet leiden. De groeiambitie wordt versterkt door de samenwerking van gemeente Smallingerland met de provincie en de vier grote Friese gemeenten (F4) in het kader van de verstedelijkingstrategie. In april 2025 hebben deze partijen de propositie *Fries Stedelijk Netwerk 2050* gepubliceerd (Gemeente Leeuwarden, Heerenveen Smallingerland en Súdwest Fryslân, 2025). Daarnaast zijn we groot voorstander van de komst van de Lelylijn die een schaalsprong voor Drachten mede mogelijk kan maken.

Het realiseren van deze groeiambitie moet plaatsvinden in een wereld waar de ruimte schaars is, de vraag naar woningen groeit, de demografische ontwikkelingen sterk veranderen en betaalbare woningen onder druk staan. Overregulering van de woningmarkt is een belangrijke reden dat het versnellen van de woningbouw die de afgelopen kabinetten nastreefden onvoldoende slaagt. Complexe en soms tegenstrijdige doelstellingen op terreinen, zoals klimaat, milieu en natuur die woningbouwplannen direct beïnvloeden bemoeilijken tempo maken nog eens extra.

Om deze complexiteit het hoofd te bieden formuleren we drie centrale uitgangspunten:

- Het bouwen van voldoende woningen, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin is hoofdprioriteit
- Geen aanvullende lokale doelstellingen en/of regels die het tempo van bouwen van woningen onder druk zetten
- Terughoudendheid met betrekking tot het introduceren van nieuwe beleidsinterventies.

Met deze uitgangspunten in het achterhoofd houden we de bestaande kaders uit onze Omgevingsvisie, Sociale Koers en Woonvisie tegen het licht. Zo blijft het volkshuisvestingsprogramma in lijn met de bestaande kaders en doelstellingen, maar biedt het ook ruimte voor bijstelling waar nodig.

2.3 Bestaande kaders

Volkshuisvesting is één van de prioriteiten van de regering en één van de kerntaken van de overheid. Artikel 22 van de Grondwet luidt: “Bevordering van voldoende woongelegenheid is voorwerp van zorg der overheid”. Wonen is een voorwaarde voor een goed bestaan. Deze zorgplicht is onder druk komen te staan. Het volkshuisvestingsprogramma staat daarmee niet op zichzelf. Op inhoud niet, maar ook dat er kaders van toepassing zijn op verschillende niveaus.

Nationaal, provinciaal, regionaal en lokaal beleid

We sorteren met dit volkshuisvestingsprogramma voor op de definitieve vaststelling van de Wet Versterking regie volkshuisvesting (WVRV). Elke bestuurslaag, Rijk, provincie en gemeente, stelt op basis van deze wet, respectievelijk een nationaal volkshuisvestingsprogramma, een provinciaal volkshuisvestingsprogramma en een gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma op. Er zit idealiter een zekere mate van volgordelijkheid in de programma's van diverse bestuurslagen (eerst Rijk, dan provincie en daarna gemeente) om ze goed op elkaar te laten aansluiten, alhoewel dit in juridische zin niet noodzakelijk is. Wachten op het vaststellen van de volkshuisvestingsprogramma's van de 'hogere' overheidslagen vinden wij niet wenselijk en nodig gegeven de grote woningbouwopgave en de voortgang die we willen maken. Met de kennis dat de 'richting' van de wetgeving bekend is, anticiperen we zoveel mogelijk op de nieuwe wetgeving en stellen waar nodig in de toekomst de koers bij. De belangrijkste beleidskaders zijn:

- Nationale kaders: Wetsvoorstel Versterking Regie Volkshuisvesting, Regionale Woondeal
- Provinciale kaders: Fries Woonplan, Provinciaal Omgevingsvisie (POVI)
- Regionale kader: Regionale Visies Woon Zorg Welzijn Zuidoost Fryslân
- Lokale kaders: Omgevingsvisie, Woonvisie, Sociale koers/Samenlevingsvisie

Wet Versterking regie volkshuisvesting

Na jaren van beperkte sturing en stimulans vanuit de Rijksoverheid, worden nu weer meer kaders aangegeven waarbinnen het gemeentelijke beleid zich moet bewegen. Dit heeft geleid tot het wetsvoorstel Versterking regie op de Volkshuisvesting die in juli 2025 door de Tweede Kamer is aangenomen. Omdat er bij die behandeling enkele amendementen zijn aangenomen die juridisch of praktisch niet houdbaar bleken, heeft het kabinet in november 2025 een novelle (wijzigingsvoorstel) naar de Raad van State gestuurd. Na het advies van de Raad van State gaat deze novelle opnieuw naar de Tweede Kamer, zodat de Eerste Kamer het wetsvoorstel én de novelle vervolgens gelijktijdig kan behandelen. De beoogde inwerkingtreding is in 2026, waarbij het nog niet duidelijk is wat de exacte datum zal zijn. In het wetsvoorstel staan versnelling van de woningbouw met focus op voldoende betaalbare woningen hoog op de agenda, net als het huisvesten van urgente- en aandachtsgroepen. Het doel van deze nieuwe wet is:

- Een regierol voor de overheid op hoeveel, waar en voor wie we bouwen.
- Voldoende betaalbare woningen realiseren.
- Met kortere procedures meer vaart maken met de bouw van woningen.
- Voor een eerlijke verdeling zorgen, waarbij urgent woningzoekenden een betere kans krijgen op een passende woning.

Regionale woondeal Zuidoost Fryslân
In 2023 is de regionale woondeal gesloten tussen het Rijk, de provincie Fryslân en de regio Zuidoost Fryslân. In deze woondeal zijn kwantitatieve en kwalitatieve afspraken en randvoorwaarden vastgelegd over de bouw van woningen in Fryslân, met als doel de woningbouwopgave te versnellen. In 2025 is de woondeal herijkt, dit betreft een inspanningsverplichting. Betrokken partijen verbinden zich ertoe om zich naar beste kunnen in te zetten om het beoogde resultaat te bereiken. Een belangrijke inspanningsafspraak is het realiseren van minimaal 4.686 extra woningen in Fryslân. Als onderdeel van deze afspraak zet de gemeente Smallingerland zich in voor het realiseren van 1780 woningen in periode 2022 t/m 2030.

Kaders en beleid in Smallingerland (lokale kaders)
De huidige Woonvisie (Smallingerland, 2020) vormt de onderlegger voor het volkshuisvestingsprogramma. Anders gezegd, de richting die is ingezet vanuit de huidige woonvisie is nog steeds relevant en actueel. Waar nodig bevat dit volkshuisvestingsprogramma aanscherpingen en actualisering.

Nadat de Woonvisie 2020-2025 is vastgesteld in 2020 is in 2022 de Omgevingsvisie vastgesteld door de gemeenteraad. Daarmee is de Woonvisie onderdeel geworden van deze Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie kent een bredere insteek met beleidsmatige keuzes op het vlak van het ruimtelijke domein: zoals wonen, leefbaarheid, veiligheid, natuur, economie en recreatie.

Samengevat zijn de belangrijkste kernpunten (kaders) voor Wonen in Woonvisie én Omgevingsvisie:

- Aantrekkelijke en gevarieerde nieuwbouw.
- Duurzame woningvoorraad en inrichting van de omgeving.
- Wijs met grijs – ruimte voor initiatieven gericht op senioren en woningaanpassing.
- Mienskipssin, vitale dorpen en wijken.
- Sociaal wonen – kwetsbare doelgroepen.
- Onderscheidende woningen en woonomgeving door architectuur, woningtypen, inrichting van buurt of wijk, en/of mogelijkheden voor persoonlijke keuzes.

Het volkshuisvestingsprogramma staat dus niet op zichzelf, maar bouwt voort op de Woonvisie (die afloopt in 2025) en de Omgevingsvisie. De belangrijkste thema's uit deze visies komen ook terug in het volkshuisvestingsprogramma, waar nodig aangevuld of aangescherpt. Anders gezegd, we zetten voor een belangrijk deel voort waar we al hard aan werken op het gebied van wonen. Beleidsmatig en de sleutelprojecten die daaruit voortvloeien, zoals de projecten vanuit de ontwikkelstrategie.

Belangrijkste ontwikkelingen* 2026 t/m 2030	Aantal woningen
Ontwikkelstrategie	812
Vrijburgh 2 (fase 3) en Vrijburgh 3	214
Diverse plannen in de dorpen	109

*Onherroepelijk of in voorbereiding, zoals opgenomen in bijlage 4

Tabel 2.1 Belangrijkste ontwikkelingen woningbouw gemeente Smallingerland 2026 t/m 2030 (stand 1 januari 2026)

Het is een gegeven dat onze samenleving verandert. Verschillende ontwikkelingen hebben invloed op onze samenleving en hoe we met elkaar omgaan. En welke rol we als gemeente in te vullen hebben. Hoe we dit doen hebben we beschreven in onze Sociale Koers. Deze is uitgewerkt in het door het college vastgestelde Koersplan (Gemeente Smallingerland, 2022). Eén van de pijlers uit het Koersplan is 'Een zeker bestaan' dat ambities formuleert voor het thema Wonen. Hierin worden onder ander ambities geformuleerd over voldoende woningen en woningen die passen bij de behoeften van verschillende doelgroepen en een krachtige Mienskip in wijken en dorpen.

Rol/functie van het volkshuisvestingsprogramma in lopende processen

Zoals al eerder beschreven, staat het volkshuisvestingsprogramma niet op zichzelf. Naast lokale kaders waar we rekening mee houden, zijn er ook lopende processen waarvan de uitkomst van invloed is op het volkshuisvestingsprogramma. Het gaat hierbij om het Ruimtelijk Ontwikkelperspectief (ROP) en de regionale Visie Wonen Zorg Welzijn Zuidoost Fryslân.

Ruimtelijk ontwikkelperspectief

Het Ruimtelijk Ontwikkelperspectief Smallingerland laat zien waar en hoe de gemeente Smallingerland ruimte wil geven aan wonen, werken en energie. Dit zijn de drie grootste ruimtelijke opgaven voor onze gemeente. We zoeken ruimte voor woningen, voor bedrijven en voor de opwek van duurzame energie. Voor het volkshuisvestingsprogramma betekent dit dat het kaders meegeeft over waar we woningen willen en kunnen realiseren. We willen woningen bouwen voor alle doelgroepen, van starters tot ouderen. Waarbij we vooral inzetten op inbreiden. Maar ook uitbreiden is nodig gezien de vraag naar woningen en de beschikbaarheid van locaties. Dorpen met veel voorzieningen zien we als uitbreidingskernen. Bij overige dorpen is het voorstel van de gemeente om 'naar aard en schaal' woningen toe te voegen. Het ROP is momenteel nog een concept. De Omgevingseffectrapportage (OER) wordt in 2026 afgerond waarna er eind 2026 een ontwerp-ROP wordt opgeleverd dat daarna als Omgevingsprogramma moet worden vastgesteld.

Regionale Visie Wonen Zorg Welzijn Zuidoost Fryslân

In Nederland staan we voor uitdagende vraagstukken op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Niet alleen zijn er steeds meer ouderen, de gemiddelde levensverwachting stijgt ook. Er is daarmee sprake van dubbele vergrijzing. Voor ouderen geldt dat zij steeds vaker tot op hoge leeftijd zelfstandig wonen. Dit geldt ook voor andere groepen met een zorg- of ondersteuningsvraag, zoals mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking en mensen met psychische problemen. Zij blijven langer zelfstandig wonen of gaan sneller weer thuis wonen na een verblijf in een instelling. De behoefte aan een woning en woonomgeving die geschikt zijn voor (intensieve) zorg neemt daardoor toe. Naast druk op de beschikbare woonruimte, neemt ook de druk op hulp en ondersteuning toe. Dit is niet alleen merkbaar door te weinig personeelscapaciteit in de zorg. Ook de informele zorgwereld van mantelzorg staat onder druk. We moeten met minder mensen zorgdragen voor een groeiende groep zorgvragers. Dit betekent dat we keuzes moeten maken. Voor wie bouwen we welke woningen en waar, en hoe organiseren we de zorg?

Herijking en actualisatie

Met het volkshuisvestingsprogramma geven we als gemeente duidelijkheid over het voorgenomen beleid. We kiezen voor een looptijd van 5 jaar, maar kijken waar mogelijk verder vooruit omdat het vraagstuk daarom vaagt. De lopende processen evenals de nadere uitwerking en vaststelling van de Wet Versterking regie volkshuisvesting en het provinciale volkshuisvestingsprogramma kunnen ertoe leiden dat onderdelen van dit volkshuisvestingsprogramma op termijn moeten worden geactualiseerd. Of en wanneer dit nodig is valt nu nog niet met zekerheid te zeggen.

3. Voldoende en betaalbare woningen

3.1 Toelichting

Smallingerland kampt met een tekort aan betaalbare woningen in de huur- en de koopsector (Companen, 2025). Gezien de voorzieningen, die in Drachten beschikbaar zijn, is met name deze plek in trek bij mensen die een sociale huurwoning zoeken. Starters en middeninkomens vinden moeilijk een passende woning. De druk op de woningmarkt neemt verder toe omdat de bevolking van Smallingerland groeit. Het is daarom van groot belang om voldoende en betaalbare woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Nieuwe woningen zorgen niet alleen voor minder druk op de woningmarkt, maar ook voor doorstroming op de woningmarkt. Dit kan door nieuwe woningen te bouwen maar ook door het beter benutten van de bestaande voorraad, denk bijvoorbeeld aan woning delen of het splitsen van woningen. Er moet gebouwd worden voor alle doelgroepen. Het aantal huishoudens neemt de komende jaren toe, met name het aantal kleine huishoudens. Speciale aandacht gaat uit naar betaalbare woningen (onder andere voor starters), geschikte woningen voor ouderen en voor hoogopgeleide werknemers om zo ook te voorzien in de behoefte van en onze groeiambitie voor een exclusiever woonmilieu en het daarmee versterken van de pluriformiteit en bijbehorende draagkracht van de samenleving.

Het toevoegen van voldoende en betaalbare woningen gaat naast kwantiteit ook over kwaliteit. Dat betekent globaal regie voeren op het aandeel betaalbare woningen en sociale huur, ruimte bieden voor nieuwe woonvormen (collectief, modulair en kleine woningen) en de behoefte aan woonvormen die inspelen op veranderende zorgbehoeften, zoals mantelzorgwoningen. Ook het omvormen van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) naar wonen biedt kansen, mits landschappelijk verantwoord en passend bij de dorpsstructuur.

Hiermee geven we invulling aan de ambitie in onze omgevingsvisie 'dat iedereen in 2040 een mooie en passende plek heeft om te wonen'. De gemeente biedt daarvoor ruimte voor verbouw en nieuwbouw van woningen om het aantal en soort huizen af te stemmen op de vraag. Het volkshuisvestingsprogramma vormt een uitwerking van de strategie "Woningen voor iedereen" in de omgevingsvisie:

- Ruimte wordt gegeven voor nieuwbouw van woningen en verandering van functies naar wonen;
- Veel verschillende woningen worden gebouwd, ook voor kwetsbare doelgroepen of mensen die minder te besteden hebben;
- Bestaande gebieden worden opgeknapt en nieuwe woongebieden worden gemaakt;
- Er wordt ingezet op woonmilieus met een onderscheidende kwaliteit;
- Tijdig voorbereidingen worden getroffen voor woningbouwlocaties na 2030.

3.2 Ambitie

Het is goed wonen in Smallingerland! Met een goed en gevarieerd woningaanbod willen we zoveel mogelijk huishoudens hier prettig laten wonen. Het bouwen van voldoende woningen is daarom een van de belangrijkste ambities is van een volkshuisvestingsprogramma. Deze ambitie heeft betrekking op de periode 2026 tot en met 2030 waar dit volkshuisvestingsprogramma over gaat. De ambitie strekt zich echter ook verder uit. We bouwen niet alleen voor de lokale behoefte, maar hebben een bredere groeiambities in de gemeente Smallingerland en met name van de stad Drachten, zoals in Hoofdstuk 2 is toegelicht. We anticiperen op de komst van een Lelylijn en zetten in op het versterken van het Fries stedelijk netwerk samen met de vier grote steden van Fryslân door een fors aantal woningen toe te voegen. Spraken we in de woonvisie nog over het toevoegen van een maximaal aantal woningen, spreken we nu in alle afspraken met Rijk en provincie over minimale aantallen.

De ambities die we met dit volkshuisvestingsprogramma vastleggen zijn:

Hoofdprioriteit

De hoofdprioriteit van dit volkshuisvestingsprogramma is het verkleinen van het verschil tussen vraag en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief. Andere doelen binnen het domein van volkshuisvesting zoals verduurzamen, leefbaarheid, en doelgroepenbeleid streven we onverminderd na. We realiseren ons echter dat deze subdoelstellingen niet altijd verenigbaar zijn met de hoofdprioriteit en dat de balans hiertussen bewaakt moet worden.

Kwantitatieve opgave

In de woondeal 2022 - 2030 hebben we afgesproken minimaal bruto[1] 1.780 woningen toe te voegen. Tot en met 2025 hebben we 669 woningen toegevoegd. Dit betekent dat de gemeente tussen 2026 tot en met 2030 nog minimaal 1.111 woningen moet toevoegen. Om dit waar te kunnen maken wordt een minimale overprogrammering van 130% aangehouden. Deze overprogrammering biedt meer zekerheid om de doelstelling te halen maar biedt geen garanties; als gemeente zijn er zaken waar we geen invloed op hebben (denk aan conjunctuur en aanpassing van rijksbeleid en regels). Het genoemde woningaantal is daarmee geen 'afrekenbaar doel' maar een ambitie. Er zijn voor 1.318 woningen plannen onherroepelijk of in voorbereiding. Daarmee alleen halen we al een overprogrammering van meer dan 119%. Daarnaast zijn er nog plannen in visie. Hiermee hebben we t/m 2030 ruim voldoende overprogrammering om deze ambitie te halen.

Woningbouwdoelstelling Woondeal 2022-2030	Aantal woningen
Woondeal 2022 t/m 2030	**1780**
2022 t/m 2025 gerealiseerd (bruto)	669
Nog te realiseren 2025 t/m 2030	**1111**
Woningbouwplannen	**Aantal woningen**
Plannen onherroepelijk	588
Plannen in voorbereiding	730
Totaal plannen onherroepelijk en in voorbereiding	**1318**
Plannen in visie	396
Totaal woningbouwplannen	**1714**

Tabel 3.1 Woningbouwdoelstelling 2022-2030

[1] Onder bruto nieuwbouw verstaan wij: nieuwbouw plus overige toevoegingen minus overige onttrekkingen. Nieuwbouw en overige toevoegingen en onttrekkingen worden hierbij als volgt gedefinieerd: Nieuwbouw zijn woningen die door nieuwbouw aan de voorraad worden toegevoegd. Overige toevoegingen en onttrekkingen zijn woningen die om andere redenen dan nieuwbouw aan de voorraad worden toegevoegd of onttrokken, zoals splitsingen, samenvoeging of functiewijzigingen. In bruto nieuwbouw wordt de aftrek van het eventueel aantal gesloopte woningen niet meegenomen.

Jaar	Woningbouwaantallen
2026	308
2027	403
2028	650
2029	188
2030	165
Totaal	**1714**

Tabel 3.2 Totaal geplande woningbouwaantallen per jaar

In vijf jaar voegen we minimaal 1.111 woningen toe. Dit betekent gemiddeld per jaar meer dan 220 woningen toevoegen en inclusief overprogrammering 290 woningen per jaar. In 2020 zijn we omgeschakeld van beheergemeente naar ontwikkelgemeente. Woningbouwplannen hebben jaren voorbereiding nodig en we zien daar de komende jaren de resultaten van met een piek tot en met 2028. De plannen voor daarna bereiden we nu voor. Daarvoor hebben we genoeg plannen in visie, die resulteren in woningbouw richting 2030 en daarna, zoals de plannen in het centrum, woningbouw bij Boornbergum en Oudega. Hiermee verzekeren we een continue woningbouwstroom ook na 2030.

Kwalitatieve opgave

Voor de kwalitatieve opgave hanteren we de taakstellingen vanuit het Rijk. Dit betekent dat de gemeente streeft naar 2/3 betaalbare woningen (betaalbare koop, sociale huur en middenhuur) waarvan30% sociale huur (zie kader p.15 voor definities). Op dit aandeel wordt meerjarig gestuurd; dit houdt in dat we over de periode waar dit volkshuisvestingsprogramma betrekking op heeft het totaalbeeld bewaken voor de gehele gemeente en zo nodig tijdig bijsturen. De gemeente neemt hierin een belangrijke regierol en bij elke woningbouwontwikkeling wordt aan de voorkant bekeken of en in welke mate er sociale huur gerealiseerd kan worden. Rijksregels uit de WVRV worden gevolgd, mits ze de hoofdprioriteit niet belemmeren.

Het aandeel sociale huurwoningen in de bestaande voorraad willen we op peil te houden, daarom staan we kritisch tegenover verkoop en sloop van sociale huurwoningen. Alleen in bijzondere gevallen en onder de voorwaarde dat het onderdeel van een integraal plan met nieuwbouw, het bijdraagt aan de leefbaarheid en een gevarieerd aanbod in de wijk of dorp en dat het aantal sociale huur woningen gelijk blijft of toeneemt, krijgt het onze goedkeuring.

Woningbouwplannen	Aantal woningen	Sociale huur	Overig betaalbaar	Totaal betaalbaar
Plannen onherroepelijk	608	21%	43%	64%
Plannen in voorbereiding	710	29%	29%	58%
Totaal plannen onherroepelijk en in voorbereiding	**1318**	**25%**	**35%**	**61%**

Tabel 3.3 Betaalbaarheid woningbouwplannen

Gezamenlijke verantwoordelijkheid

De kwalitatieve opgave is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente, corporaties en marktpartijen. De investeringscapaciteit van woningcorporaties is niet leidend, maar wel bepalend voor de haalbaarheid, voor onze woningbouwprogrammering. Als het aandeel sociale huur niet haalbaar blijkt, mag dit niet ten koste gaan van het aantal woningen dat we realiseren. We concretiseren dit in nauwe afstemming met de corporaties en toetsen samen periodiek op haalbaarheid.

We zien op locaties van derden (vaak commerciële ontwikkelaars) dat er geen of onvoldoende aandacht is voor de bouw van sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen omdat het realiseren van koopwoningen in het duurdere segment meer rendement oplevert. Daarnaast levert sociale huur een lagere grondopbrengst op en willen we dat dit niet eenzijdig bij de gemeente en corporaties terugkomt. Daarom hanteren we het uitgangspunt dat ontwikkelaars bij nieuwe locaties 2/3 betaalbaar, waaronder 30% sociale huur, moeten realiseren. Als een ontwikkelaar kan beargumenteren dat dit uitgangspunt niet haalbaar is (te denken aan bijvoorbeeld niet uitvoerbare grondexploitatie, grootte van het project en locatie) dan kan het college van de uitgangspunten afwijken. In die gevallen bezien we de mogelijkheid om afspraken te maken over een bijdrage voor het afkopen van dit uitgangspunt, bijvoorbeeld door het instellen van een vereveningsfonds. In sommige gevallen kan een lage verkoopprijs ook een alternatief zijn voor sociale huur, bijvoorbeeld in de dorpen.

Goedkope koop

Voor veel starters is deze (landelijke) prijsgrens niet betaalbaar. Daarom stimuleren we als gemeente Smallingerland dat er ook betaalbare koopwoningen gerealiseerd moeten worden in de categorie tot 75% van de landelijke betaalbaarheidsgrens van €420.000 zodat er ook voldoende woningbouw in die segmenten gerealiseerd worden. We noemen het segment tot 75% van de landelijke betaalbaarheidsgrens: goedkope koop. Deze goedkope koop zorgt ook voor doorstroom vanuit de sociale huur. Voor jongeren en jonge gezinnen is doorstroming ook belangrijk. Door bijvoorbeeld voor passende woningen voor oudere huishoudens te bouwen, kunnen gezinswoningen vrijgespeeld worden voor starters en jonge gezinnen. Alleen doorstroming is niet voldoende, daarom ook juist bouwen voor jongere huishoudens.

In alle definities volgen we het rijksbeleid, met uitzondering van de definitie voor goedkope koop, waar geen landelijke definitie voor is. Gemeente Smallingerland hanteert de volgende definities en grenzen voor betaalbaarheid:

- Sociale huur: maximale huurprijs €932,93 (prijspeil 2026) (Wet huurtoeslag). De huurwoning wordt verhuurd aan huishoudens die bij aanvang een inkomen hebben onder de DAEB-inkomensgrens. Minimale instandhoudingstermijn 25 jaar.
- Middenhuur: huurprijs tussen €932,93 en €1228,07 (prijspeil 2026). Minimale instandhoudingstermijn 10 jaar.
- Vrije sector huur: huurprijs hoger dan €1228,07 (prijspeil 2026)
- Goedkope koop: koopprijs onder 75% van landelijke betaalbaarheidsgrens €420.000, dit betekent onder €315.000 (prijspeil 2026)
- Betaalbare koop: koopprijs onder landelijke betaalbaarheidsgrens €420.000 (prijspeil 2026). Instandhoudingstermijn minimaal 1 jaar en maximaal 10 jaar.
- Vrije sector koop: koopprijs boven landelijke betaalbaarheidsgrens €420.000 (prijspeil 2026)

*De gemeente volgt de landelijke indexering van het Rijk. Indien in wet en regelgeving van het Rijk definities worden aangepast, hanteert gemeente Smallingerland deze ook.

**Betaalbare woningen zijn sociale huur + middenhuur + betaalbare koop (incl. goedkope koop)

Kwaliteit bouwen

De gemeente wil bouwen voor de toekomst: kwalitatief goede woningen, in een passende woonomgeving, met ruimte voor nieuwe woonvormen zoals collectief wonen, modulair bouwen en kleine woningen. Voor kleine woningen behouden we de beleidslijn uit het Addendum van de woonvisie. Namelijk dat een wooneenheid een minimale gebruiksoppervlakte heeft van rond de 50 m2. In een beperkt aantal gevallen kan het, indien goed gemotiveerd, kleiner. Vanuit het belang van de kwaliteit van woningen is een overmaat aan kleine woningen niet wenselijk, moeten de plannen aansluiten bij de actuele en toekomstige woonbehoefte en moeten voldoende kwaliteit hebben.

We geloven ook in de verdere ontwikkeling van modulair en conceptueel duurzaam bouwen. En maken gebruik van de mogelijkheden die er zijn en komen. Wij zetten in op maximale samenwerking met bouwers, architecten en inwoners om dit aan te jagen. Daarbij wordt gestuurd op differentiatie per kern, met oog voor het voorzieningenniveau en de lokale behoefte. De nieuwbouw wordt toekomstbestendig en waar mogelijk flexibel gebouwd. Dit houdt in dat de woningen gemakkelijk zijn aan te passen bij een veranderende behoefte of aantrekkelijk zijn voor verschillende doelgroepen en woningen bij voorkeur voor meerdere doelgroepen geschikt zijn, oftewel levensloopbestendig.

Centrum Drachten

We combineren een uitgebreide mix aan voorzieningen met een substantiële concentratie woningen in het centrumgebied. Dit versterkt de levendigheid en de ontmoetingsfunctie, maar ook het draagvlak voor de voorzieningen. Er bevinden zich nu ongeveer 900 woningen in het centrum. We streven in de komende 15 jaar naar een uitbreiding van het aantal woningen in het centrum met ca. 400. In het centrum zullen in de meeste gevallen woningen (appartementen) boven andere functies worden gebouwd. We stimuleren dat er voor meerdere doelgroepen wordt gebouwd. Op gebiedsniveau van het centrum is onze ambitie om minimaal twee derde van de nieuw te bouwen woningen betaalbare huur- of koopwoningen te laten zijn, waaronder 30% sociale huur. Huurwoningen komen er voor ouderen, jongeren, studenten en starters. Ook vrijesectorkoopwoningen willen we toevoegen aan het centrum.

Inbreiding en uitbreiding

Bij het verdelen van de woningbouw kiezen we voor binnenstedelijk wat binnenstedelijk kan. Daarmee zetten we vooral in op ontwikkellocaties binnen Drachten en de dorpen als onderdeel van een herontwikkeling- of herstructureringsopgave. Intensivering van het ruimtegebruik is daarbij een belangrijke doelstelling om meer woningen te kunnen bouwen of terug te bouwen binnen de beschikbare ruimte met aandacht voor onder andere klimaatadaptatie en de gevolgen voor mobiliteit. We voeren de projecten in de Ontwikkelstrategie uit en blijven zoeken om locaties daaraan toe te voegen. We bouwen de laatste fase van Vrijburgh 2 en brengen Vrijburgh 3 tot ontwikkeling. In het centrum faciliteren we initiatieven en starten met het maken van plannen voor Vogelzang en het Sander Israëlplein. In de dorpen stimuleren en/of faciliteren we woningbouwinitiatieven. De woningbouwopgave is echter te groot om volledig binnen bestaand bebouwd gebied op te lossen. We moeten ook uitbreiden. In het ontwerp ROP wordt er van uitgegaan dat we dat eerst doen bij Oudega en Boornbergum. Deze dorpen zien we als centrumkernen met een eigen voorzieningenniveau. Beide kernen willen we versterken, zodat ze deze functie ook in de toekomst goed te kunnen vervullen. Na het uitvoeren van de omgevingsonderzoeken wordt een voorkeursalternatief voor het ROP opgesteld waarin we bepalen welke strategie voor de ontwikkeling van de dorpen wordt gehanteerd.

Ambitie na 2030

Ook na 2030 blijft de woningbehoefte groot. Het ROP heeft hier een woningbouwambitie aan gekoppeld van +/- 3.000 extra woningen na 2030 tot 2050. Als ontwikkelprincipe geldt dat gematigde autonome groei zoveel mogelijk binnen Drachten wordt gerealiseerd en waar mogelijk naar aard en schaal bij de dorpen. Om deze waar te maken, is het noodzakelijk om nu al te starten met de voorbereiding van nieuwe locaties en strategieën. Daarbij wordt gekeken naar uitleglocaties in Boornbergum en Oudega, verdichtingsmogelijkheden in Drachten, en het benutten van gemeentelijke gronden of aankopen van gronden in andere kernen. Pas als er zicht is op de komst van de Lelylijn of een forse aanvullende woningbouwopgave (4000 of meer) ontstaat als gevolg van een verregaande verstedelijkingsstrategie van Drachten kiezen we voor een sprong over de A7. Een kleinschalig gebied aan de andere kant van de grote wegen heeft geen kans om echt bij de stad te gaan horen.

Afhankelijk van de verstedelijkingsstrategie en de komst van de Lelylijn kan de woningbouwopgave oplopen tot 15.000 woningen. Met de verstedelijkingsstrategie zien wij kansen voor Fryslân en de vier Friese steden om samen te groeien en bij te dragen aan de nationale verstedelijkingsopgave. Wij voorzien dat er in totaal tot 2050 26.500 tot 42.000 extra woningen kunnen worden gebouwd in samenhang met een passende arbeidsmarkt, voorzieningenstructuur en bereikbaarheid in het Fries Stedelijk Netwerk. De vier Friese gemeenten en de provincie Fryslân werken de Verstedelijkingspropositie Fries Stedelijk Netwerk 2050 uit in een verstedelijkingsstrategie en een investerings- en uitvoeringsagenda.

3.3 Maatregelen

In deze paragraaf sommen we de maatregelen en acties op die we voorzien in de periode 2026 t/m 2030. Een deel van deze acties en maatregelen betreft woningaantallen die in meer detail zijn weergeven in een tabel in Bijlage 4.

Versnellen woningbouw

We bouwen ruim 1100 woningen (bruto nieuwbouw) in de periode 2026 t/m 2030. Focus ligt op het betaalbare segmenten, met een evenwichtige verdeling over de gemeente. We sturen niet op vastgelegde aantallen per locatie. Belangrijk uitgangspunt is adaptief programmeren. Dit betekent dat we flexibel blijven in het programma, omdat veranderingen en uitdagingen in het ruimtelijke domein volgen elkaar snel op. Belangrijk is dat we als gemeente wendbaar blijven, om ons aan te kunnen passen aan situaties en vragen die we nog niet kennen.

Particuliere initiatieven

We zoeken naar een efficiëntere werkwijze om particulier initiatieven te beoordelen en te faciliteren. Ook betalen ontwikkelaars mee aan de kosten van de gemeente (ambtelijke inzet) wat vastgelegd wordt in een intentieovereenkomst bij de start van het project of een anterieure overeenkomst. De afspraken met de ontwikkelaars over de hoeveelheid betaalbare en sociale huur woningen worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, in de vergunning of op andere wijze. Na vaststelling van het Volkshuisvestigingsprogramma scherpen we het afwegingskader uit de woonvisie verder aan.

Sturen op kwalitatieve opgave

De gemeente heeft een grotere overprogrammering dan 130%. Gezien het woningtekort is het meer bouwen dan de ambitie t/m 2030 geen probleem. Echter de gemeente kijkt wel kritischer naar de kwalitatieve invulling om de taakstellingen te kunnen halen. Nieuwe initiatieven en plannen nog in visie tot en met 2030 die zich richten op sociale huur, middenhuur en betaalbare koop staat de gemeente open voor, plannen met enkel dure woningen kijken we kritisch naar. Ook gegeven de beperkte ambtelijke capaciteit stellen we daarin prioriteiten.

Actief grondbeleid

We blijven een actief grondbeleid voeren om kansen die zich voor doen te verwezenlijken en om woningbouwlocatie voor de komende jaren en vooral ook na 2030 te verwerven. Waar passend kopen we gronden of panden of vestigen WVG hierop. In de nota grondbeleid wordt hier verder invulling aan gegeven in samenhang met dit volkshuisvestingsprogramma.

Ontwikkelen woningbouw centrum

We gaan ca 400 woningen ontwikkelen in het centrum in 15 jaar. Een deel valt in dit programma t/m 2030. Bij de ontwikkeling van wonen in het centrum vormt het gebiedsprogramma Centrum het kader.

Onderzoek verdichting Drachten

De ambitie is om Drachten zoveel als mogelijk in te breiden in plaats van uit te breiden. We voeren een verdichtingsanalyse voor Drachten uit, gekoppeld aan een leefbaarheidsanalyse. Onderwerpen in deze analyse zijn gestapelde bouw, hoogbouw (alleen op enkele specifieke locaties), ontsluiting, splitsing van woningen en verdichting. Op basis van de analyse maken we een strategie voor stedelijke vernieuwing, nieuwe ontwikkellocaties, aanpakken van "rotte kiezen" en mogelijk meer uitbreiding in het centrum dan de 400 woningen.

Ontwikkeling dorpen op basis van definitief ROP

Op basis van uitkomsten van de Omgevingseffectrapportage, de voorkeursvariant en het definitieve ROP kunnen we een strategie bepalen voor de ontwikkeling van onze dorpen. Waarbij we streven naar kwalitatieve en aantrekkelijke nieuwbouw in de kernen. We wegen in ons grondbeleid af in hoeverre we zelf een eigen grondpositie innemen of dat deze met behulp van derden wordt ontwikkeld.

Instellen vereveningsfonds

We zijn terughoudend met het introduceren van nieuwe instrumenten. Tegelijkertijd blijkt het in de praktijk lastig (globaal) regie te voeren op aandelen sociaal en betaalbaar. In praktijk kunnen anterieure overeenkomsten, regels in het omgevingsplan, het instellen van een gemeentelijk vereveningsfonds of een planbatenheffing de regierol van gemeenten versterken. We staan voor het principe dat marktpartijen ook bijdragen aan de maatschappelijke doelstelling om ook sociale huur en betaalbare woningen te bouwen. Het invoeren van een vereveningsfonds lijkt hiervoor het meest voor de hand liggend. Uiterlijk Q3 2026 komen we met een voorstel over de wijze waarop dit kan worden vormgegeven.

Actualiseren convenant met corporaties

In 2022 is een convenant getekend met de woningcorporaties WoonFriesland en Accolade met bindende afspraken over de bouw van ongeveer 300 nieuwe sociale huurwoningen in Smallingerland tot 2030. Het convenant met de woningcorporaties geeft alle partijen duidelijkheid over hoeveel woningen we de komende jaren gaan realiseren. Dit willen we voortzetten en daarom actualiseren we ons convenant, ook voor de periode na 2030. Hierbij kijken we naar Drachten, maar ook naar mogelijkheden om sociale huurwoningen te realiseren in de dorpen.

Monitoring en bijsturing

We laten periodiek woningmarktonderzoek uitvoeren om te beoordelen of het aanbod aansluit bij de vraag. Daarnaast monitoren we het programma continu. De veelheid en complexiteit van de opgaven in het volkshuisvestingsprogramma vragen om meer sturing. Onze processen en werkwijzen worden hierop aangepast. We streven naar meer data-gestuurd werken, hiermee kunnen we efficiënter monitoren en sturen. We zoeken hiervoor passende instrumenten. Over de voortgang van de woningbouw informeren we raad twee keer per jaar.

Nieuwe woonvormen faciliteren
We willen innovatieve woonvormen voor starters en senioren, zoals collectief wonen, tiny houses en modulair bouwen actief stimuleren. We kijken naar de mogelijkheden die de markt biedt en voorbeelden uit andere gemeenten. We besteden hier ook aandacht aan in gesprekken met relevante partijen. Prioriteit wordt hierbij gegeven aan woonvormen die bijdragen aan de versnelling van de woningbouw én woonvormen gericht op doelgroepen waar de grootste vraag zit; starters en senioren.

Mantelzorgwoningen en kangoeroewoningen
We bieden ruimte voor het bouwen van mantelzorgwoningen op eigen erf en kangoeroewoningen. In ons omgevingsplan staan de voorwaarden opgenomen onder welke voorwaarden we dit toestaan.

Transformatie agrarische erven
We zien mogelijkheden om woningen toe te voegen op erven van agrarische bedrijven die de bedrijfsactiviteit beëindigen. Daar willen we ruimhartig mee omgaan gelet op de veranderingen in het buitengebied. Rond of in de nabijheid van dorpen zien wij daarvoor kansen, mits landschappelijk inpasbaar. Regels van de provincie bieden de mogelijkheid om bij sloop van een agrarisch gebouw van 3.000 m2, twee nieuwe woningen te realiseren onder de voorwaarde dat het gaat om 'karakteristieke bebouwing'. We verkennen de mogelijkheden voor andere woonvormen (zoals erfdelen of het kleinschalig samenwonen met verschillende generaties), ook in overleg met de provincie en staan open voor pilots. Wonen in het buitengebied wordt verder integraal uitgewerkt in de Nota Ruimtelijke beleid voor het buitengebied, die in 2026 wordt opgesteld en nog moet worden vastgesteld.

Zelfbewoning
Uitgangspunt is dat woningen bedoeld zijn voor zelfbewoning, omdat we het belangrijk vinden dat deze betaalbare woningen voor langere tijd behouden blijven voor het betaalbare segment (niet alleen voor de eerste koper). Dit regelen we in de algemene verkoopvoorwaarden van de grond en afspraken met de ontwikkelaars (anterieure overeenkomst).

Leegstand
Op moment zien wij geen noodzaak om een leegstandsverordening in te voeren omdat dit op zeer beperkte schaal voorkomt in onze gemeente, maar als leegstand een groot probleem wordt en dermate maatschappelijk ontwrichtend gaat werken, dan zullen we niet nalaten om een leegstandverordening in te stellen.

Verkennen van Koopgarant als instrument voor betaalbare koop
Koopgarant is een regeling die in Nederland is ontwikkeld om koopwoningen betaalbaar te houden voor starters en huishoudens met een middeninkomen. Het is een initiatief vanuit Stichting OpMaat, dit is het expertisecentrum voor betaalbare koopwoningen. Het is een onafhankelijke stichting. Het principe werkt als volgt: je koopt een woning met een korting op de marktwaarde en in ruil daarvoor gelden specifieke voorwaarden, zoals een terugkoopgarantie door de woningcorporatie, gemeente of projectontwikkelaar. Wij onderzoeken de toepasbaarheid van Koopgarant of vergelijkbare koopconstructies voor onze gemeente.

4. Leefbaarheid en stedelijke vernieuwing (gezonde wijken)

4.1 Toelichting

Om ergens prettig te kunnen wonen is de leefomgeving net zo belangrijk als een goede woning. Ook speelt de leefomgeving een belangrijke rol in de gezondheid en het welzijn van de bewoners. Veel inwoners vinden de gemeente Smallingerland een prettige plek om te wonen (Companen, 2025a). Dit willen we behouden. We willen daarom blijven investeren in de sociale en fysieke leefomgeving van onze dorpen, wijken en buurten.

Verschillende factoren uit de leefomgeving hebben directe impact op gezondheid, zoals luchtkwaliteit of hittestress. Daarnaast is er de indirecte impact door de invloed van ruimtelijke inrichting op onze mogelijkheden voor gezond gedrag. De belangrijkste elementen van leefbaarheid vinden wij een veilige woonomgeving met voldoende ruimte voor bijvoorbeeld groen, water en sport -en spelmogelijkheden. Daarnaast spelen sociale aspecten zoals ruimte voor ontmoeten, ontspannen en voldoende nabije voorzieningen een belangrijke rol. Stedelijke vernieuwing kan een middel zijn om het doel (een zo groot mogelijke leefbaarheid) te bewerkstelligen.

4.2 Ambities

Stedelijke vernieuwing kan op verschillende manieren worden toegepast. Het kan gaan om kleine, concrete ruimtelijke ingrepen in een buurt tot grootschalige gebiedsontwikkeling waarin verschillende functies worden samengebracht. We hebben op dit gebied ambities die we hieronder omschrijven. We richten ons hierbij vooral op het centrum en enkele wijken in Drachten, maar zien ook kansen in de dorpen.

Deze ambities haken aan op reeds lopende processen. Zo monitoren we tweejaarlijks de ervaren leefbaarheid in de wijken en dorpen van Smallingerland. Hierbij komt een breed scala aan onderwerpen aan bod zoals wonen, voorzieningen, veiligheid en sociale cohesie. Leefbaarheid komt daarnaast aan bod in het Omgevingsprogramma (via Leefbare Wijken en Dorpen) en de Sociale Koers (o.a. via het thema Wonen en het streven daarin naar 'Een zeker bestaan' (Gemeente Smallingerland, 2022)). Recent is een programma gestart rond Wijkverbetering waarbij de vervanging van het riool in vier woonwijken wordt aangegrepen als kans om de leefomgeving in samenhang te verbeteren. Naast het vernieuwen van straten en groen, is er aandacht voor leefbaarheid, klimaat, sociale samenhang en mogelijk ook woningbouw. Bij wijkverbetering en grootschalige woningbouwontwikkelingen wordt de sociale structuur in de ontwikkeling meegenomen. In projecten, zoals bovengenoemde wijkverbetering, maar bijvoorbeeld ook rond de ontwikkeling van Boornbergum is vanaf het begin af aan aandacht voor deze sociale structuur. Denk daar bij aan voorzieningen voor sport, spel, ontmoeting, onderwijs, cultuur en zorg. Met de leerervaringen uit deze trajecten bekijken we hoe toekomstige projecten ook kunnen versterken op dit punt.

Tot slot noemen we hier het Klimaatadaptatieplan (zie ook Hoofdstuk 6) waarin leefbaarheid in relatie tot het veranderende klimaat is ondergebracht. Middels deze en andere trajecten krijgen we steeds meer zicht op het gebied van leefbaarheid en stedelijke vernieuwing. Deze leerervaringen nemen we mee om leefbaarheid een plek te geven in de integrale afwegingen op het vlak van de volkshuisvestingsopgave.

Woningen én kwaliteit toevoegen aan het bestaand stedelijk weefsel
We zien in Drachten – met name in het centrum – kansen om door middel van het toevoegen van woningen kwaliteit toe te voegen aan het bestaand stedelijk gebied. Naast het slaan van twee vliegen in één klap, namelijk het uitbreiden van de woningvoorraad en het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit, zorgen we er hiermee eveneens voor dat de draagkracht onder de bestaande voorzieningen in centrum overeind blijft. Dit draagt bij aan de leefbaarheid.

Drachten wordt meer stad
Het centrum van Drachten staat voor een ingrijpende verandering. Het winkelgebied wordt compacter, het aantal woningen groeit en er komt meer ruimte voor ontmoeten en verblijven. Dit leidt tot verdichting, onder andere door gestapelde bouw en mogelijk hoogbouw op enkele specifieke locaties voor met name kleine huishoudens zoals jongeren en ouderen. Maar ook door het toevoegen van kwalitatief hoogwaardige nieuwbouw in het dure segment kan het centrum aantrekkelijker worden. Deze verdichting versterkt het toch al steeds meer stedelijke karakter van het centrum van Drachten. Ook buiten het centrumgebied zoeken we naar creatieve mogelijkheden om slim te verdichten.

We maken onze wijken toekomstbestendig
We willen onze bestaande woningvoorraad voorzien van een kwaliteitsimpuls. Een groot deel van de woningen in Drachten is gebouwd direct na de komst en groei van Philips. Deze woningen hebben veelal een lager wooncomfort dan recenter gebouwde woningen en bevinden zich in wijken met geregeld (een stapeling van) sociale problematieken. Door het toekomstbestendig maken van de wijken zorgen we voor een impuls in leefbaarheid.

Daarnaast heeft de gemeente Smallingerland heeft een grote en belangrijke taak: het vervangen van het riool in vier woonwijken in Drachten. Het vervangen van het riool is meer dan een technische klus. Omdat de straten toch open moeten, ontstaat de kans om de openbare ruimte opnieuw in te richten. Denk aan groen, water, verkeer en veiligheid. Ook kunnen sociale thema’s worden meegenomen, zoals leefbaarheid, gezondheid en samenleven in de wijk. Deze wijkverbeteringsaanpak past bij de doelen uit de Omgevingsvisie en de Sociale Koers van de gemeente.

We gaan onze bestaande voorraad beter benutten
We zien kansen om de bestaande woningvoorraad beter te benutten, bijvoorbeeld door het splitsen van bestaande woningen of optopping van bestaande (gestapelde) bouw. Er wordt onderzocht onder welke voorwaarden de gemeente het beter benutten van de voorraad toe kan staan en welke regels hiervoor eventueel moeten worden aangepast.

We gaan slimmer om met de bestaande ruimte
Bij het realiseren van nieuwe woongebieden en het herstructureren van bestaande, willen we slimmer omgaan met de beschikbare ruimte. Te denken valt aan het ontmoeten en bewegen meer stimuleren, minder ruimte voor privébezit en meer collectief bezit, kleinere kavels en meer openbaar of collectief groen.

4.3 Maatregelen/acties

Hierboven hebben we onze ambities op het gebied van leefbaarheid en stedelijke vernieuwing beknopt beschreven. Hieronder beschrijven we welke maatregelen we willen inzetten voor de periode 2026 tot en met 2030 om deze ambities te behalen. Mede langs onderstaande lijnen kijken we welke (slimme) kansen er zijn om de leefbaarheid waar nodig en mogelijk te versterken.

De ontwikkelstrategie

We gaan door met de ontwikkelstrategie. Hiermee realiseren we kleinschalige tot middelgrote inbreidingslocaties, met name in Drachten. De ontwikkelstrategie vergt relatief veel ambtelijke inzet. We vinden de toegevoegde meerwaarde voor de leefbaarheid en stedelijke vernieuwing echter belangrijk genoeg om deze capaciteit ervoor aan te blijven wenden. We hebben een efficiënte werkwijze en we blijven deze optimaliseren. Met de ontwikkelstrategie worden in de komende 5 jaar naar verwachting zo'n 800 nieuwe woningen toegevoegd. We verkennen daarnaast of we nieuwe ontwikkellocaties kunnen toevoegen aan de ontwikkelstrategie.

Centrumaanpak

Daarnaast blijven we doorgaan met de centrumontwikkeling van Drachten, waarin het realiseren van woningen een belangrijk onderdeel is. We ontwikkelen in het centrum één of meerdere locaties voor gestapelde bouw of mogelijk hoogbouw om zodoende een substantiële hoeveelheid woningen toe te voegen.

Sturen op woningbouwprogramma's

We zien dat particuliere woningbouwinitiatieven zich veelal richten op koopwoningen in het duurdere segment. We willen echter ook andere doelgroepen, zoals de doelgroep in de sociale huursector en het meer betaalbare koopsegment, bedienen. Dit zorgt voor meer gedifferentieerde wijken, waarbij er een betere verdeling is in leeftijden, achtergronden en draagkracht-draaglast. We sturen daarom in particuliere woningbouwplannen op de aanwezigheid van 30% sociale huur en 2/3^{e} betaalbaarheid.

Passend bijbouwen in de dorpen

In de dorpen zijn voorzieningen als een buurtsuper, sportvereniging of dorpshuis van groot belang voor de leefbaarheid. Functies als deze vallen of staan bij voldoende bezoekersaantallen en/of vrijwilligers. Het bouwen van woningen kan hierin een positieve bijdrage leveren. We willen daarom in de dorpen, naar aard, schaal en behoefte extra woningen toevoegen om ook het voorzieningsniveau op peil te houden of te verbeteren.

We doen een verdichtingsstudie

We gaan onderzoeken welke plekken in bestaand stedelijk gebied kansrijk zijn voor verdichting door bijvoorbeeld herstructurering, transformatie, gestapelde bouw en eventueel hoogbouw op specifieke locaties toe te voegen, woningsplitsing toe te passen en optopping te realiseren.

Leefbaarheid verbeteren met de Wijkverbetering

De wijkverbetering start in 2026 in de Venen. Op basis van een wijkscan wordt, samen met de inwoners, een wijkvisie gemaakt. Deze visie is de basis voor de herinrichting van de straten bij rioolvervanging, maar ook voor de activiteiten om de sociale samenhang te verbeteren. De wijkverbetering start in 2026 in De Venen en zal vervolgens in de komende 12 jaar worden uitgevoerd in De Wiken, De Singels en De Drait.

5. Specifieke doelgroepen

5.1 Toelichting

De volkshuisvestingsopgave kent een complexiteit door de aanwezigheid van diverse doelgroepen met een zorg- of ondersteuningsvraag, ook in Smallingerland. Naast reguliere woningzoekenden zoals starters en gezinnen, is er een groeiende groep inwoners die niet alleen een woning nodig heeft, maar ook aanvullende begeleiding, zorg of aangepaste woonvormen.

Rijk en provincie willen de regie op huisvesting voor deze doelgroepen versterken omdat Nederland voor een aantal uitdagende vraagstukken staat op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Niet alleen zijn er steeds meer ouderen, de gemiddelde levensverwachting stijgt ook, én er vertrekken in onze gemeente meer jongeren dan erbij komen. Er is daarmee sprake van 'dubbele vergrijzing'. De woonzorgvraag is er ook voor andere groepen met een zorg- of ondersteuningsvraag, zoals mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking en mensen met psychische problemen.

Naast druk op de beschikbare woonruimte, neemt ook de druk op hulp en ondersteuning toe. Dit is merkbaar door te weinig personeelscapaciteit in de zorg. Ook de informele zorgwereld van mantelzorg staat onder druk.

Er bestaan reeds wettelijke kaders die er op zijn gericht de toekomstige beschikbaarheid van wonen, zorg en welzijn te waarborgen. Via programma’s als *Een thuis voor iedereen*, *Wonen en Zorg voor Ouderen* en de voorgenomen *Wet Versterking regie volkshuisvesting* zet het Rijk er onder andere op in dat gemeenten deze doelgroepen een expliciete plek geeft in hun volkshuisvestingsprogramma.

Alhoewel deze kaders richting geven, moeten ze in het fysieke domein (via de ruimtelijke ordening) wel worden verenigd met tal van andere wettelijke kaders en doelstellingen zoals op het gebied van klimaat (opwek van duurzame energie), natuur (beschermen van natuurgebieden en landschap), wonen (in brede zin) en economie (ruimte bieden voor bedrijvigheid). Hier komt bij dat de specifieke woonwensen van sommige doelgroepen kunnen leiden tot hogere bouwkosten wat druk kan leggen op de totale woningbouwopgave omdat projectontwikkelaars met krappere marges moeten werken. Het zoeken naar een juiste balans is uitdagend.

In Zuidoost Fryslân is de woonzorg-opgave regionaal reeds opgepakt. De gemeenten Heerenveen, Ooststellingwerf, Opsterland, Smallingerland en Weststellingwerf hebben in maart 2025 de *Regionale visie op wonen, zorg en welzijn* gepubliceerd waarin wonen, zorg en welzijn integraal worden benaderd (Companen, 2025b). Deze visie vormt daarmee ook de basis voor dit volkshuisvestingsprogramma van de gemeente Smallingerland. Dit vullen we aan met de bevindingen uit het woningmarktonderzoek voor de gemeente Smallingerland. In dat onderzoek komt naar voren dat vooral de doelgroepen ouderen en jongeren/starters ervaren dat er onvoldoende woningaanbod is dat past bij hun wensen en behoeften (Companen, 2025a).

Aandacht voor specifieke doelgroepen is niet nieuw in het woonbeleid van de gemeente Smallingerland. In de Woonvisie en Omgevingsvisie worden vijf categorieën specifieke doelgroepen onderscheiden (zie hieronder) en er zijn de afgelopen jaren diverse woningbouwprojecten gerealiseerd die de hierboven geschetste woonzorgvraag hebben geadresseerd. Om dit hoofdstuk overzichtelijk te houden maken we

onderscheid in vijf categorieën specifieke doelgroepen. Dit zijn dezelfde categorieën als uit onze Woonvisie en Omgevingsvisie te weten:

- Senioren/ouderen
- Jongeren/starters
- Kwetsbare groepen (waaronder aandachtgroepen volgens de urgentieverordening)
- Expats/flexwerkers
- Gezinnen

Binnen deze categorieën kunnen we doelgroepen onderscheiden waarvoor we als gemeente een wettelijke zorgplicht hebben (ouderen en aandachtsgroepen) en doelgroepen waarvoor we als gemeente onze eigen ambities formuleren zonder directe wettelijke plicht. Hieronder geven we voor elk van deze categorieën een korte toelichting op enkele speciale eisen die gesteld worden aan (nieuwe) woningen. We gaan daarbij ook kort in op de bestaande, reeds vastgestelde (landelijke) kaders.

Senioren/ouderen
Ouderen zijn de grootste groep inwoners die naast een woonvraag ook een zorgvraag hebben. De overheid zet flink in om voor de ouderen in onze samenleving een fijne woonomgeving te creëren. Landelijk worden hier kaders voor gesteld in het programma *Wonen en Zorg voor Ouderen*. Provinciaal zet het FrIZA zich met het Regioplan Fryslân in voor ouderen. Het programma Wonen en Zorg voor Ouderen heeft als hoofddoel ouderen in staat te stellen zo lang mogelijk comfortabel en gezond in hun eigen huis te blijven wonen. Dit is ook het uitgangspunt van de *Regionale visie op wonen, zorg en welzijn* van de Regio Zuidoost Fryslân. De opgave is fors; in de regionale visie wordt voor de gehele regio het aantal extra benodigde regulier nultredenwoningen geschat op 1.240 voor het jaar 2040 (Companen, 2025b). Daarbij is er juist ook een opgave voor geclusterde en zorggeschikte woningen[2]. Dit is verder vertaald in het Afsprakenkader Ouderhuisvesting, dat in maart 2026 is vastgesteld (zie bijlage 3). Voor de gemeente Smallingerland is de opgave t/m 2034 van 150 nultredenwoningen, 280 geclusterde woonvormen en 130 zorggeschikte woningen vastgelegd. Het afsprakenkader is een inspanningsverplichting en de aantallen moeten gezien worden als een ontwikkelrichting en niet als absolute opgave. In de komende jaren zitten er al een groot aantal nultredenwoningen in de plannen. Wel is er aandacht nodig voor geclusterde woningen en meer inzicht op zorggeschikte woningen om invullen te geven aan het Afsprakenkader. Daarbij kijken we naar nieuwbouw en ook naar mogelijkheden in de bestaande bouw, zoals het verbeteren van de kwaliteit en toevoegen van ontmoetingsruimtes. We willen doorstroming op de woningmarkt stimuleren door inwoners bewust te maken van hun toekomstige woonmogelijkheden.

Los van de aantallen is ook de ruimtelijke component met betrekking tot huisvesting voor ouderen uitdagend. Uit de enquêtes van het woningmarktonderzoek blijkt dat ouderen die in de kleine kernen wonen daar erg graag willen blijven wonen (Companen, 2025a). De vraag of, en in welke mate, in elke kern, klein en groot, woningen voor deze doelgroepen moeten worden gerealiseerd is van meerdere aspecten afhankelijk. Enerzijds heeft het bouwen van ouderenwoningen in kleine kernen voordelen wanneer deze ouderen een sociaal netwerk hebben en hun zelfstandigheid kunnen behouden wat goed is voor het geestelijk en lichamelijk welbevinden. Veel ouderen hebben op termijn in meer of mindere mate zorg nodig. Deze zorg kan echter lang niet altijd meer (in de huidige) vorm worden geleverd, omdat het aantal

[2] Nultreden woningen zijn woningen geschikte voor ouderen en andere zorgvragers met een lichte lichamelijke beperking en waarbij keuken, badkamer, toilet en slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn. Geclusterde woningen zijn nultreden woningen een gemeenschappelijke ruimte (op korte afstand). Zorggeschikte woningen zijn zelfstandige woningen in een geclusterde woonvorm die zo ingericht zijn dat hier goed verpleegzorg geleverd kan worden.

arbeidskrachten in de zorg zal afnemen en tegelijkertijd de zorgvraag gaat stijgen. Dit betekent dat mensen (nog) meer een beroep zullen moeten doen op hun omgeving en naasten. Een krachtige mienskip is hiervoor essentieel: krachtige dorpen en wijken waarin mensen naar elkaar omkijken en voor elkaar klaarstaan. Dat houdt ook in dat er naast ouderen voldoende gezinnen en jongeren wonen. Zo'n demografisch evenwicht ontstaat niet vanzelf, omdat jongeren vaak nog geen woning hebben.

Tegelijkertijd geldt dat de huizen in deze kleinere kernen (volgens de bewoners zelf) minder geschikt zijn voor ouderen bijvoorbeeld omdat er trappen zijn of drempels en doorgangen die te smal zijn voor een rolstoel of rollator. Het aanpassen (levensloopbestendig maken) van deze woningen of het bouwen van nultredenwoningen in deze dorpen zou aan de behoefte van deze inwoners tegemoet komen. Of, en in welke mate dit mogelijk is hangt ook af van de bouwkosten; nultredenwoningen bijvoorbeeld vereisen een groter oppervlak waardoor doorgaans de bouwkosten toenemen (en de marges voor ontwikkelaars kleiner worden). Bij woningbouwprojecten van wat grotere omvang zijn die hogere kosten makkelijker te verdisconteren dan bij kleinere projecten die doorgaans eerder in de (kleinere) dorpen landen.

Wat hier ook speelt is de structurele afname van de beschikbare capaciteit van zorgpersoneel. Zorg en ondersteuning zullen dus anders moeten worden georganiseerd dan nu om ervoor te zorgen dat basisvoorzieningen zoals de huisarts voor iedereen toegankelijk blijven. Naast de dalende capaciteit van beschikbaar personeel staat ook de toekomstige betaalbaarheid van zorg onder druk, ook door de toenemende vergrijzing. Een antwoord hierop is dat er landelijk een stop is gezet op de uitbreiding van verpleeghuisplekken en in plaats daarvan de capaciteit voor verpleegzorg zal worden uitgebreid. Omdat een verpleegzorgplek (afhankelijk van de zwaarte van de zorgvraag) goedkoper kan zijn dan een verpleeghuisplek kan de stop op uitbreiding van verpleeghuisplekken de groei van zorgkosten beperken. Wel betekent dit dat zorgpersoneel naar de cliënt toe moet en te maken heeft met meer reistijd. In combinatie met minder personeelscapaciteit vraagt dit om een andere werkwijze en samenwerking tussen alle betrokken partijen (Companen, 2025b). In welke mate die werkwijze moet verschillen is afhankelijk van onder andere het voorzieningenniveau en de lokale kracht van de mienskip en zal nader onderzoek moeten uitwijzen. In het Uitvoeringsprogramma van de Visie Wonen, Zorg en Welzijn (WZW) dat voor 2026 staat gepland zal hier meer duidelijkheid over worden gegeven. Daarnaast is het van belang in de woningbouwontwikkelingen onder andere zorgpartijen en huisartsen vroegtijdig te raadplegen.

Jongeren/starters

Jongeren en/of starters op de woningmarkt hebben momenteel erg veel moeite om zelfstandige woonruime te vinden in Smallingerland. Dit geldt voor zowel de (sociale) huur als de koopmarkt. Koopstarters vragen vooral om betaalbare woningen; om in de gemeente Smallingerland een koopwoning te kopen met een gemiddelde prijs van € 312.000 is een bruto jaarinkomen van ongeveer € 70.000 nodig. Veel starters, maar ook middeninkomens kunnen dit niet betalen (Companen, 2025).

Voor jongeren en starters geldt bovendien dat de vraag naar sociale huurwoningen zeer hoog is in Smallingerland zodat zij ook daar vaak naast het net vissen. Daar komt bij dat veel jongeren niet in aanmerking komen voor sociale huur omdat hun inkomen te hoog is voor sociale huur maar te laag om een woning te kunnen kopen. Qua woonvorm is er daarnaast veel aanbod van gezinswoningen, maar weinig keuze aan 1 à 2 kamer woningen en/of appartementen (in zowel koop als huur). Overigens is dit type woning ook interessant voor de groeiende groep alleenstaanden en alleenstaande ouderen.

Het ontoereikende aanbod voor jongeren en starters leidt er mede toe dat veel mensen in de leeftijd van 15 tot en met 24 jaar uit Smallingerland vertrekken voor opleiding of werk elders. In de enquête die is

gehouden ten behoeve van het woningmarktonderzoek geven inwoners aan dat jongeren soms ook vertrekken als zij geen geschikt aanbod in de gemeente kunnen vinden. Hierbij speelt ook nog dat jongeren Drachten onaantrekkelijk vinden vanwege het ontbreken van een treinverbinding (Companen, 2025a).

De ruimtelijke component die we bij ouderen aanstipten speelt ook bij jongeren. Zowel uit het woningmarktonderzoek als uit verdiepende inventarisaties en participatietrajecten die in de eerst helft van 2025 zijn uitgevoerd blijkt dat er ook een substantiële groep jongeren en/of starters is die graag in de dorpen wil (blijven) wonen. Ook in de dorpen ontbreekt het vaak aan geschikte woningen. Enerzijds omdat er (te) weinig woningen zijn voor ouderen en er daardoor geen doorstroming is. Anderzijds omdat eventuele vrijkomende woningen te duur zijn voor jongeren en starters. In het geval dat een vrijkomende woning wel een goede prijs heeft komt dat vaak omdat de woonkwaliteit tekort schiet (bijvoorbeeld op het gebied van wooncomfort of energieprestatie) en er nog forse investeringen nodig zijn om de woning weer bij de tijd te maken.

Kwetsbare groepen (waaronder aandachtgroepen volgens de urgentieverordening)
Vanuit de Wet regie versterking Volkshuisvesting (WVRV) zijn gemeenten straks verplicht om in een verordening aan te geven wanneer bepaalde aandachtsgroepen met voorrang in aanmerking komen voor een vrijkomende sociale huurwoning; de zogenaamde urgente groepen. In Friesland is ervoor gekozen om zo'n urgentieverordening niet per gemeente, maar voor de gehele provincie te ontwikkelen. De volgende aandachtsgroepen maken straks onderdeel uit van de Urgentieverordening:

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

De Friese gemeenten hebben statushouders nog toegevoegd als urgente categorie.

Met de behandeling van de WVRV zijn er twee amendementen aangenomen die direct betrekking hebben op de urgentieverordening:

- Het amendement over een algeheel verbod op urgentie voor mensen met een verblijfsvergunning
- Het amendement over de toevoeging als verplichte urgentiecategorie van dakloze gezinnen met minderjarige kinderen.

Het eerste amendement blijkt tegen de grondwet in te gaan. De betekenis van het tweede amendement moet nog nader worden uitgewerkt. De besluitvorming over de Friese Urgentieverordening is uitgesteld totdat hier meer duidelijkheid over is. Na de besluitvorming hierover werken we nader uit wat dit voor Smallingerland specifiek gaat betekenen, dit doen we in nauwe samenwerking met relevante stakeholders, zoals de corporaties, Carins en zorginstellingen. Ook in de uitvoeringsagenda van de visie WZW wordt uitgewerkt wat er voor deze groepen aanvullend nodig is op het gebied van wonen en zorg.

Woonwagengemeenschap
De afgelopen jaren zijn op een tweetal locaties in de gemeente woonwagens gerealiseerd om in de behoefte te voorzien die er lag. Daarmee verwachten we dat dit voorziet in voldoende aanbod voor de komende jaren.

Onconventioneel wonen
In de gemeente Smallingerland is al enige tijd behoefte aan een alternatieve woonvorm voor mensen die, om uiteenlopende redenen, niet goed kunnen functioneren binnen de reguliere samenleving. De doelgroep bestaat uit individuen met complexe zorgbehoeften, zoals psychiatrische aandoeningen of verslavingsproblematiek, voor wie een veilige, stabiele en ondersteunende woonomgeving essentieel is om hun kwaliteit van leven te waarborgen. Om aan deze behoefte tegemoet te komen, zetten we ons om een kleinschalige passende woonvorm, Onconventioneel Wonen, in de gemeente te realiseren.

Expats/flexwerkers/arbeidsmigranten/studenten
Smallingerland is een gemeente waar het aantal arbeidsplaatsen groter is dan de (potentiële) beroepsbevolking. Van de werkgelegenheid in de gemeente wordt bijna 60% ingevuld door werknemers die buiten de gemeente woonachtig zijn. Als gemeente richten we ons specifiek op het behouden en aantrekken van hoogopgeleiden. Dit doen we omdat de beroepsbevolking van Smallingerland naar verhouding lager opgeleid is, terwijl de vraag naar hoogopgeleiden in de gemeente (maar ook in Noord-Nederland als geheel) toeneemt.

De woonbehoefte van expats, flexwerkers en arbeidsmigranten is divers. Voor jongere hoogopgeleide expats kunnen studio's, flexibele woningen, containerwoningen interessant zijn. Voor de wat oudere hoogopgeleide expat zal de voorkeur naar verwachting uitgaan naar duurdere woningen in de stedelijke kern. Deels zullen de woonwensen van deze groep overeenkomen met die van gezinnen (zie paragraaf 5.1.5). Arbeidsmigranten is binnen onze gemeente geen groot vraagstuk en zien we nu geen concrete vraag, anders dan dat ze terecht kunnen in reguliere woningen of in flexwoningen.

Uit het woningmarktonderzoek blijkt ook dat er voor deze doelgroepen geen sterk afwijkende woonbehoefte is of een specifiek gebrek aan aanbod dat extra beleidsinspanning rechtvaardigt. In de ambities en maatregelen (paragraaf 5.2 en 5.3) komt deze doelgroep daarom niet speciaal aan bod. Het is echter wel nodig om scherp te bewaken dat de relatief gunstige marktomstandigheden voor hoogopgeleiden en hogere inkomens niet verslechtert. Concrete vragen vanuit bedrijven om op hun eigen terrein woningen te creëren voor hun tijdelijke werknemers staan we open voor en kunnen we, indien ook wenselijk vanuit andere disciplines, faciliteren.

Het vergroten van het kameraanbod is voor meerdere doelgroepen interessant. Specifiek voor studenten sluiten we aan bij het Ontwikkelperspectief Campus Drachten.

Gezinnen
Gezinnen vormen een belangrijke doelgroep op de woningmarkt in Smallingerland. De gemeente trekt vooral huishoudens in de leeftijdscategorieën van 25 tot 40 jaar en 35 tot 55 jaar aan, waarbij gezinnen met kinderen een substantieel deel uitmaken van de nieuwkomers. Opvallend is dat gezinnen zich relatief vaak vestigen in de kleinere dorpen binnen de gemeente, wat wijst op een voorkeur voor een rustige, dorpse woonomgeving. Marktkenners bevestigen dat Smallingerland aantrekkelijk is voor gezinnen, en het aantal gezinnen zal naar verwachting de komende jaren redelijk stabiel blijven (Companen, 2025a).

Wat betreft woonvoorkeuren, blijkt dat gezinnen uiteenlopende wensen hebben. Hoewel er belangstelling bestaat voor huurwoningen, ook binnen de vrije sector, geeft het merendeel van de gezinnen de voorkeur aan koopwoningen. Daarbij ligt de nadruk op het segment tot €350.000, al is er ook een groep die bereid en in staat is om meer te besteden. De voorkeur gaat uit naar grondgebonden woningen, zoals eengezinswoningen, die passen bij hun leefstijl en gezinsstructuur.

Uit de enquête die is gehouden ten behoeve van het woningmarktonderzoek blijkt dat veel respondenten vinden dat er voor gezinnen al relatief veel aanbod is. Toch ontstaat er door de groeiambitie van de gemeente op termijn een extra opgave om meer grondgebonden woningen toe te voegen, specifiek gericht op jongeren en gezinnen. Daarbij is vooral behoefte aan kwalitatief goede, en in sommige gevallen duurdere, koopwoningen die aansluiten bij de wensen van deze doelgroep. In algemene zin geldt echter dat er voor deze doelgroep geen sterk afwijkende woonbehoefte is of een specifiek gebrek aan aanbod dat extra beleidsinspanning bovenop de algemene inspanning rechtvaardigt. In de ambities en maatregelen (paragraaf 5.2 en 5.2) komt deze doelgroep daarom niet speciaal aan bod.

5.2 Ambitie

De ambities die in onze Woonvisie en Omgevingsvisie staan blijven leidend voor de specifieke doelgroepen die in dit hoofdstuk aan bod komen. Grotendeels zijn die ambities ook weer neergedaald in de Regionale Visie Wonen Zorg Welzijn van Zuidoost Fryslân. Ze zullen verder worden uitgewerkt in het uitvoeringsprogramma Wonen Zorg Welzijn (WZW) waar de gemeente aan werkt. De overkoepelende ambitie is dat iedere inwoner met een zorg- of ondersteuningsbehoefte moet kunnen wonen in een passende woning, op een passende locatie, met passende zorg en ondersteuning. Dit vraagt om een woningvoorraad die niet alleen kwantitatief toereikend is, maar ook kwalitatief aansluit bij de behoeften van specifieke doelgroepen.

Voor ouderen betekent dit levensloopgeschikte woningen zoals nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen. Voor uitstromers uit instellingen is het van belang dat er voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn, met begeleiding en een zachte landing in de wijk. Voor mensen met een beperking is nabijheid van voorzieningen, toegankelijkheid en sociale veiligheid essentieel.

Daarnaast is het versterken van de Mienskip – het Friese begrip voor gemeenschapszin en onderlinge verbondenheid – een cruciale pijler. Informele zorg en ondersteuning door buren, vrijwilligers en mantelzorgers zijn onmisbaar om de druk op professionele zorg te verlichten. De ambitie is dan ook om woonvormen en wijken te creëren waarin ontmoeting, inclusie en samenredzaamheid centraal staan. Dit vraagt ook inzet van Welzijn om dit samen met bewoners en andere professionals te stimuleren, op te bouwen en op goed niveau te krijgen en houden.

Tot slot streeft de regio naar een eerlijke verdeling van aandachtsgroepen over gemeenten, conform het principe van fair share. Dit wordt geborgd via de Fryske urgentieverordening, die als instrument dient om kwetsbare groepen voorrang te geven bij woningtoewijzing. Aandachtspunt daarbij in het kader van leefbaarheid is dat een concentratie van kwetsbare doelgroepen zoveel mogelijk voorkomen moet worden. Bij bemiddeling van urgenten zijn structurele afspraken over ondersteuning nodig en de verantwoordelijkheden van gemeente, corporaties en zorgpartijen hierbij helder zijn. Ook bij woonzorginitiatieven zijn deze structurele afspraken wenselijk.

Deze ambities gelden als vertrekpunt in onze verdere beleidsontwikkeling en programmering op de diverse locaties. We streven naar een meerjarige balans tussen een efficiënte inzet van middelen en het toevoegen van geschikte woningen voor deze doelgroepen.

Het uitvoeringsprogramma van de woonzorgvisie Wonen, Zorg en Welzijn (WZW) dat voor 2026 staat gepland, zal bijvoorbeeld een eerste antwoord geven op de vraag hoe met het ruimtelijke dilemma dat in paragraaf 5.1 is geschetst wordt omgegaan. Ondersteunend hierbij zal ook het 'afsprakenkader' zijn dat als onderdeel van de regionale woondeal samen met provincie en Rijk zal worden opgesteld.

In dit volkshuisvestingsprogramma geven we alvast drie centrale uitgangspunten mee:

- Prioriteren bij het aanwijzen van dorpen waar ouderenwoningen worden gebouwd.
- Flexwoningen realiseren voor de tijdelijke urgente woonvraag.
- Woningaanbod vergroten voor draagkrachtigen om hen aan te trekken en te behouden.

Prioriteren bij het aanwijzen van dorpen waar ouderenwoningen worden gebouwd
We maken een bewuste afweging waar, en welke woningen we toevoegen voor ouderen. Het bouwen van levensloopbestendige woningen in sommige dorpen, biedt ouderen de mogelijkheid om door te stromen naar een passende woning in de eigen omgeving. Op die plaatsen bieden de vrijkomende woningen tegelijk mogelijkheden voor andere doelgroepen. Het faciliteren van ouderenwoningen in dorpen vraagt een zorgvuldige afweging in relatie tot onder andere de (toenemende) zorgvraag. In paragraaf 5.1.1 is hier al wat over gezegd.

Om de uitdagingen het hoofd te bieden kiezen we ervoor om te prioriteren bij het zoeken naar geschikte locaties voor ouderenwoningen. Deze prioritering is op hoofdlijnen gebaseerd op het concept-Ruimtelijk Ontwikkelperspectief (ROP). Dit ROP (dat in 2026 moet worden vastgesteld als Omgevingsprogramma) kiest ervoor om de woningbouwopgave die de woonbehoefte van de individuele kernen ontstijgt te concentreren in Drachten en de twee grotere kernen Boornbergum en Oudega. In beginsel volgt het aantal toe te voegen ouderenwoningen ook die strategie. Een concretere uitwerking hiervan is echter nodig en zal een plek krijgen in het nog op te stellen uitvoeringsprogramma voor de Visie Wonen Zorg Welzijn (WZW) van de gemeente Smallingerland.

Wel bepalen we nu alvast dat we bij relatief grootschalige ontwikkelingen van woningbouwlocaties (zoals in het centrum, Boornbergum, Oudega en diverse locaties uit de ontwikkelstrategie), de komende jaren zélf actief inzetten op bouwen voor de doelgroep ouderen. In deze grotere kernen gaat het niet alleen om het toevoegen van nultredenwoningen, maar is ook ruimte voor grotere geclusterde woonvormen. Voor het toevoegen van zorgwoningen kijken we vooral naar Drachten.

In de kleinste dorpen is er soms te weinig schaal voor ouderenzorg en zijn er weinig of geen voorzieningen die nodig zijn om gezond oud te kunnen worden, zoals een huisarts of een ontmoetingsplek. Eigen kleinschalige initiatieven voor deze doelgroep zullen we als gemeente faciliteren. In de praktijk zal dit niet overal gebeuren waardoor het ook voor zal komen dat ouderen moeten uitwijken naar omliggende dorpen waar deze woningen en voorzieningen wel aanwezig zijn.

Dan is er ook nog een tussencategorie (middelgrote) dorpen waarvoor nog niet duidelijk is hoe de woningvoorziening voor ouderen moet worden vormgegeven. Of, en in welke mate we als gemeente actief willen sturen op woningbouw (waaronder die voor ouderen) moeten we nader bekijken. Dit doen we in het uitvoeringsprogramma WZW waarvan oplevering in 2026 staat gepland.

Onderwerpen die in het uitvoeringsprogramma WZW ook worden meegenomen zijn manieren waarop nultredenwoningen multi-inzetbaar kunnen zijn, oftewel ook geschikt voor andere doelgroepen. Zolang dit praktisch uitvoerbaar is kan hiermee flexibiliteit voor nu, maar ook in de toekomst worden gecreëerd. Een ander onderwerp dat in het uitvoeringsprogramma WZW aandacht zal krijgen is een nadere lokale definitie voor geclusterd wonen. Het gaat dan bijvoorbeeld om de afstand tot een ontmoetingsruimte.

Door te prioriteren in het aanwijzen van dorpen waar ouderenwoningen worden gebouwd zetten we in op een toekomstbestendiger woningvoorraad. Hierbij staat een goede balans tussen de wens om in de vertrouwde omgeving te blijven wonen en de toegankelijkheid tot voorzieningen waaronder zorg, voorop. Bij het bepalen van de juiste balans zullen ook zorgorganisaties en corporaties moeten worden betrokken.

Flexwoningen realiseren voor de tijdelijke urgente woonvraag
Er is sprake van een grote en urgente bouwopgave. Het lukt te veel mensen niet om een goede en betaalbare woning te vinden. Dit zorgt voor lange wachtlijsten en een extra hoge druk op de huisvesting. Naast het versnellen van de bouwopgave is er ook in de gemeente behoefte aan een flexibele woningvoorraad. Het gaat hier om huisvesting voor een zeer diverse groep woningzoekenden waaronder

- Thuiswonende jongeren
- Dak- en thuisloze jongeren
- Inwoners die in scheiding liggen of net gescheiden zijn
- Statushouders
- Oekraïners die graag zelfstandig willen wonen
- Inwoners die uitstromen uit beschermd wonen locaties

Het gaat hierbij voornamelijk over inwoners die zonder structurele hulp zelfstandig kunnen wonen. Voor sommige inwoners uit deze doelgroepen geldt dat tijdelijk ambulante ondersteuning wenselijk is.

We streven er naar om voor deze groepen één grotere locatie voor 15 jaar te realiseren. Dit is omdat losse initiatieven veel capaciteit van de ambtelijke organisatie vragen. Het beheer van één locatie is eenvoudiger en goedkoper dan het regelen van meerdere locaties. De gemeente neemt het initiatief en faciliteert deze ontwikkeling, maar is zelf niet verantwoordelijk voor de bouw of het beheer van de locatie. Wij achten het wenselijk dat deze locatie niet gerealiseerd wordt in een kwetsbare wijk.

Woningaanbod vergroten voor draagkrachtigen om hen aan te trekken en behouden
Het woningaanbod moet meer dan nu gericht worden op het aantrekken en behouden van draagkrachtige groepen om zo de ambitie om Drachten evenwichtig te laten groeien te realiseren. Dit is nodig om Drachten toekomstbestendiger te maken en te voorkomen dat de balans tussen mensen die kunnen bijdragen en mensen die steun nodig hebben, verder uit evenwicht raakt. Dit uit evenwicht raken komt door de vergrijzing, het wegtrekken van jongeren en een krimpende bevolking.

Meer specifiek kennen we in Drachten een aantal wijken met veel sociale huur. In deze wijken speelt er vaak meervoudige problematiek, zoals gezondheidsproblemen, armoedeproblematiek en eenzaamheid. In deze wijken is de draagkracht/ draaglast niet in balans en zorgt vaak voor een stapeling van problematiek. Dergelijke wijken willen we met nieuwbouw/ verdichting niet alleen aantrekkelijker maar ook draagkrachtiger maken. Dit betekent dat we wijken vernieuwen, aanpassen en woningen toevoegen uit hogere segmenten. Met het toevoegen van nieuwe woningen of ontwikkeling van nieuwe wijken kijken we naar wat voor impact dit heeft op de draagkracht/ draaglast in de betreffende dorpen/ wijken.

5.3 Maatregelen

We beschrijven in deze paragraaf kort welke concrete maatregelen en acties zijn voorzien in de periode 2026 t/m 2030.

- We zetten in op een divers woningaanbod om draagkrachtige inwoners aan te trekken en behouden en te voorkomen dat de balans tussen mensen die kunnen bijdragen en mensen die steun nodig hebben verder uit evenwicht raakt.
- We stellen een uitvoeringsprogramma onder de Woonzorgvisie (WZW) op waarin invulling wordt gegeven aan de toedeling van woningen per doelgroep aan de verschillende kernen in Smallingerland. We maken hierin inzichtelijk in welke kernen/ gebieden we de bouw voor levensloopbestendige woningen willen regisseren, stimuleren of faciliteren.
- Particuliere initiatieven, van projectontwikkelaars of CPO, worden actief door de gemeente gefaciliteerd mits die een bijdrage leveren aan nultredenwoningen (of andere zorgwoningen) en/of geclusterde woningen. In alle dorpen wordt ruimte geboden voor het toevoegen van ouderenwoningen maar in de strategie voor locatiekeuze hanteren we een prioritering waarbij onder andere omvang en voorzieningenniveau richtinggevend zijn.
- Bij grootschaliger ontwikkelingen van woningbouwlocaties zoals in het centrum, Boornbergum, Oudega en diverse locaties uit de ontwikkelstrategie, zal de gemeente de komende jaren zélf actief inzetten op bouwen voor de doelgroep ouderen.
- We realiseren één grotere locatie voor 15 jaar voor mensen met een tijdelijke urgente woonbehoefte. De gemeente neemt hierbij het initiatief en faciliteert deze ontwikkeling, maar is zelf niet verantwoordelijk voor de bouw of het beheer van de locatie.
- Na de besluitvorming over de Friese Urgentieverordening werken we nader uit hoe het vestigingsbeleid voor aandachtsgroepen er in Smallingerland uit moet komen te zien.

6. Verduurzaming

6.1 Toelichting

Verduurzaming is voor de gemeente Smallingerland een essentieel onderdeel van de volkshuisvestingsopgave. Duurzaamheid is tegelijkertijd een containerbegrip met veel verschillende subdoelstellingen die raken aan meerdere thema's in het fysieke én sociale domein. De veelomvattendheid van het begrip duurzaamheid betekent enerzijds dat afbakening nodig is, in het bijzonder waar het gaat om de volkshuisvesting waar dit document zich op richt. Anderzijds betekent het dat een integrale benadering nodig is waar de samenhang met andere gemeentelijke thema’s niet uit het oog mag worden verloren.

In eerdere hoofdstukken hebben we al aangegeven dat de druk op de woningmarkt groot is. Op het thema duurzaamheid geven onze inwoners aan dat zij zich zogen maken om stijgende energieprijzen (en hieruit volgende energiearmoede). Het is van belang om ons te realiseren dat van de woningen die we in 2030 nodig hebben, ruim 95% al is gebouwd. De grootste winst op het gebied van duurzaamheid ligt in het verbeteren, hergebruiken en toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad en leegstaand vastgoed. Het is desalniettemin ook van belang om duurzaamheidseisen bij de bouw van nieuwe woningen in acht te nemen om de opgave niet nog groter te maken.

Zoals we in de volgende paragraaf nader zullen toelichten richt de ambitie van de gemeente Smallingerland zich primair op drie sub-thema's: energiezuinige woningen, klimaatadaptatie en circulariteit. Het meeste beleid op die thema's wordt gemaakt in Europa en Den Haag. De Europese klimaatdoelen, de Effort Sharing Decision (ESD), het Nederlandse Klimaatakkoord en de Klimaatwet en nog vele andere richtlijnen en 'directives' vormen de kaders voor een verregaande reductie van broeikasgassen uitstoot in 2050. Alle sectoren, waaronder de gebouwde omgeving waar volkshuisvesting onder valt, moeten onder die afspraken de CO_2 uitstoot met 95% verminderen. Ook moeten we rekening houden met het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie (DPRA) en de Europese Natuurherstelverordening, die nog vertaald wordt naar een nationale aanpak.

Medio 2026 moet de nieuwe Europese richtlijn (de Energy Performance of Buildings Directive (EPBD-4))) zijn geïmplementeerd die gemeenten verplicht vanaf 2026 rekening te houden met het zogenoemde Zero Emission Building (ZEB)-niveau (MinVRO, 2025). Dit betekent dat overheidsgebouwen en nieuwe gebouwen weinig energie mogen gebruiken, fossielvrij zijn en grotendeels draaien op hernieuwbare energie. De richtlijn introduceert daarnaast eisen voor duurzaam materiaalgebruik en een vernieuwd energielabelsysteem. Deze richtlijn zal naar verwachting ook implicaties hebben voor de woningbouw en de woningvoorraad in Smallingerland. We gaan ons hierop voorbereiden, zodat het goed geïmplementeerd kan worden.

Ondanks dat veel duurzaamheidsbeleid dus van andere overheidslagen komt worden we waar het gaat om volkshuisvesting als gemeente wel geconfronteerd met de implementatie van dat beleid. EU en Rijk ondersteunen gemeenten financieel met die implementatie, maar duurzaamheidvoorschriften dragen ook het risico in zich van langere procedures en toenemende bouwkosten. Dit is geen wet van meden en perzen maar het vraagt wel om een samenhangende aanpak waarin we moeten zoeken naar een balans tussen betaalbaarheid, uitvoerbaarheid en de voordelen van duurzaamheidsvoorschriften.

Aandacht voor duurzaamheid in de volkshuisvesting vraagt om nauwe samenwerking met inwoners, woningcorporaties, particuliere verhuurders en ontwikkelaars. Als gemeente Smallingerland nemen we hierbij een regisserende en stimulerende rol: we scheppen kaders, faciliteren initiatieven, brengen partijen samen en zorgen dat beleid en uitvoering in samenhang plaatsvinden. De gemeente heeft hiervoor al een stevige beleidsbasis: de Routekaart Duurzaamheid 2040 (Gemeente Smallingerland, 2016), de visie 'Samen duurzame stappen zetten' met uitvoeringsprogramma (Gemeente Smallingerland, 2022), het Klimaatadaptatieplan 2024 - 2028 (Gemeente Smallingerland, 2024) en het warmteprogramma (Gemeente Smallingerland, 2026). Samen vormen deze documenten de leidraad voor onze inzet op energie, klimaatadaptatie en circulariteit.

6.2 Ambities

Onze ambitie is een toekomstbestendige woningvoorraad die bijdraagt aan een gezonde, betaalbare en leefbare gemeente voor iedereen. Verduurzaming in de context van volkshuisvesting betekent voor de gemeente Smallingerland dat we ons richten op toekomstbestendige woningen, wijken en dorpen. Om dit dichterbij te brengen concentreren we ons op drie subthema's:

- Energiebesparing door huizen (niet in de laatste plaats de bestaande woningvoorraad) energiezuiniger te maken
- Klimaatadaptatie; de inrichting van de woonomgeving wordt robuust gemaakt voor de gevolgen van klimaatverandering (zoals hogere temperaturen en vergrote kans op hittestress, heviger regenval)
- Circulariteit; door het te *doen* willen als gemeente leren hoe we materiaalstromen kunnen beïnvloeden en hergebruik van materialen kunnen verbeteren

Om de ambitie waar te maken, willen we ons hard maken voor duurzaam beleid dat:

- Bijdraagt aan praktische uitvoering,
- Bewoners betrekt bij keuzes in verschillende fases van projecten,
- We het gesprek aangaan met alle betrokken partijen over wat haalbaar en betaalbaar is.
- Meebewegen met nieuwe innovaties en (beleids)ontwikkelingen

Alhoewel onze duurzaamheidsaanpak voor volkshuisvesting zich concentreert op bovengenoemde drie subthema's, verliezen we niet uit het oog dat het ook sociaaleconomische voordelen biedt: wonen kan comfortabeler, betaalbaarder en gezonder voor iedereen. We lichten in de volgende paragrafen de drie hoofdambities toe.

Energiezuinige woningen

Het Rijk heeft de doelstelling uitgesproken dat Nederland in 2050 klimaatneutraal moet zijn, met tussendoelen zoals een gemiddeld energielabel B voor de woningvoorraad in 2030 en een grootschalige uitfasering van aardgas. De provincie Fryslân ondersteunt deze transitie met programma's gericht op energiebesparing, duurzame warmte en de versnelling van de energietransitie.

Smallingerland omarmt deze kaders en wil inzetten op maatregelen die bijdragen aan energiebesparing en duurzame warmtevoorziening. Energiebesparing in de bestaande woningvoorraad is nodig om netcongestie te verminderen. Onderhoud en renovatie van de bestaande woningvoorraad kan ook circulair worden uitgevoerd. Door dit te stimuleren hopen we op termijn de milieubelasting én de onderhoudskosten te verlagen. Ook de woningbouwcorporaties dragen bij aan de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.

Nieuwe woningen voldoen aan de eisen van de toekomst: energieneutraal of energiepositief. Toekomstbestendigheid en ruimtelijke kwaliteit gaan hierbij hand in hand. Belangrijk is dat bij nieuwbouw rekening wordt gehouden met de beschikbare capaciteit op het elektriciteitsnet. De komende 10 jaar zal netcongestie een substantiële invloed gaan krijgen op onze woningbouwambities. Dit maakt het noodzakelijk dat om zoveel mogelijk netbewust te bouwen en de netcongestie kan ook invloed hebben op waar we gaan bouwen.

Hieruit volgen een aantal hoofddoelen voor de ambitie energiezuinige woningen:

- In 2030 streven we ernaar dat de bestaande woningvoorraad gemiddeld energielabel B of beter heeft, conform landelijke afspraken.
- In 2035 is een aanzienlijk deel van de corporatiewoningen en particuliere woningen aardgasvrij of aardgasvrij-ready, met nadruk op haalbare stappen en lokale pilots.
- In lijn met (de implementatie van) de nieuwe Europese richtlijn (EPBD4) willen we dat in 2040 willen we dat een substantieel deel van de bestaande woningen toekomstbestendig gerenoveerd is, met aandacht voor energiezuinigheid, klimaatadaptatie en leefbaarheid.
- In 2050 is de gebouwde omgeving in Smallingerland aardgasvrij en klimaatneutraal.

Klimaatadaptatie
Het Rijk benadrukt dat de ruimtelijke inrichting van Nederland bestand moet zijn tegen de gevolgen van klimaatverandering, zoals wateroverlast, hittestress en droogte. De provincie Fryslân sluit hierop aan met programma’s gericht op klimaatbestendige steden en dorpen, waarbij de landschappelijke kwaliteiten van Fryslân als uitgangspunt dienen. Als gemeente hebben we deze ambities vertaald in het Klimaatadaptatieplan dat in 2024 is vastgesteld. Hierin staan vier hoofdthema's benoemd:

- Wateroverlast: maatregelen voor betere waterberging en afvoer.
- Hittestress: vergroening en schaduwvoorzieningen om opwarming tegen te gaan.
- Droogte: behoud en versterking van groenblauwe structuren om droogte te beperken.
- Biodiversiteit: versterken van natuur en ecologische verbindingen in de gemeente

Via de bijbehorende uitvoeringsagenda 2024 – 2028, de groenblauwe structurenkaart en de klimaatadaptatiestrategie zetten wij in op groen- en waterrijke infrastructuur, zodat nieuwe woningbouw en gebiedsontwikkelingen bijdragen aan een gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. De kaders die hierin zijn vastgesteld, en betrekking hebben op huisvesting, blijven van kracht. Het plan wordt opgenomen in het omgevingsplan, zodat nieuwe ontwikkelingen waaronder woningbouw rekening houden met groen, wateropvang en verkoeling. Deze stap is voorzien begin 2026 en zal dan de eerste thematische uitwerking worden binnen het Omgevingsplan. Verder is een actualisatie van het Klimaatadaptatieplan voorzien in 2027 met vaststelling in 2028.

Circulariteit
Ook voor circulariteit hebben Rijk en provincie kaders opgesteld met betrekking tot de volkshuisvesting. Weliswaar zijn er nog geen harde verplichtingen voor circulariteit, het Rijk heeft wel de doelstelling uitgesproken om in 2050 een volledig circulaire bouweconomie te realiseren. De provincie Fryslân stimuleert deze transitie actief via programma’s als Circulair Friesland en het Bouwcluster Fryslân.

Smallingerland wil deze kaders op een pragmatische manier vertalen naar de lokale praktijk. Dat betekent dat wij via pilotprojecten ervaring opdoen met circulair bouwen en renoveren, waarbij we onderzoeken hoe indicatoren van *Het Nieuwe Normaal* concreet toepasbaar zijn. Door deze leerervaringen kunnen we onze aanpak stapsgewijs opschalen.

Hiermee streven we voor circulariteit de volgende hoofddoelen na:

- Het is de intentie om circulariteit structureel mee te nemen in gemeentelijke woningbouwprojecten, aanbestedingen en gronduitgifte, waarbij we in 2026 starten met pilotprojecten en geleerde lessen vertalen naar bredere toepassing.
- In nieuwbouwprojecten onderzoeken we via pilotprojecten wat Het Nieuwe Normaal (HNN) betekent, zodat ervaring wordt opgedaan met meetbare en toepasbare principes.
- Tussen 2026 en 2030 voeren gemeente en corporaties pilotprojecten uit waarin circulair bouwen wordt toegepast, geëvalueerd en waar mogelijk opgeschaald.
- In 2030 streven we ernaar dat in steeds meer renovaties circulaire principes worden toegepast, zoals hergebruik van materialen of biobased producten, op basis van de opgedane ervaring.
- Bij plannen voor sloop en nieuwbouw wordt onderzocht wat de impact is van de maatregel ten opzichte van hergebruik en renovatie.
- Smallingerland deelt actief kennis en ervaringen binnen regionale netwerken, waaronder Circulair Friesland en het Bouwcluster Fryslân, om innovatie te versnellen en gezamenlijk te leren.

Met deze stappen hopen we de milieubelasting én de onderhoudskosten van zowel nieuwbouw als renovatie te verlagen. Dat draagt bij aan betaalbare kwaliteit en vermindert energiearmoede.

Procesambities
We formuleren tot slot een aantal overkoepelende procesambities voor de drie hoofdambities die we hierboven bespraken:

- Duurzaamheid wordt een structureel onderdeel van de gemeentelijke werkprocessen, waaronder contractmanagement, projectsturing en aanbestedingen. Hiermee wordt geborgd dat monitoring en evaluatie van de gestelde doelen mogelijk zijn en beleidsmatige bijsturing tijdig kan plaatsvinden.
- De gemeente stimuleert de ontwikkeling van een lokaal ecosysteem waarin overheid, ondernemers, kennisinstellingen en inwoners intensief samenwerken aan innovatie en uitvoering op het gebied van energie, circulariteit en klimaatadaptatie. Door kennisdeling en gezamenlijke leerprocessen ontstaat een stevige basis voor structurele samenwerking en innovatie.
- Jongeren worden actief betrokken bij de ontwikkeling van beleid dat invloed heeft op hun toekomst. Dit gebeurt in samenwerking met scholen, jongerenraden en regionale jongerenorganisaties. Op deze manier sluiten beleidskeuzes beter aan bij de leefwereld, ideeën en toekomstperspectieven van jongeren.
- Vanuit haar regisserende, faciliterende en stimulerende rol ondersteunt de gemeente-inwonersinitiatieven die bijdragen aan de realisatie van de volkshuisvestings- en duurzaamheidsdoelen. Dit gebeurt onder meer via kennisdeling, netwerkvorming en passende financiële of organisatorische ondersteuning.

6.3 Maatregelen/acties

Smallingerland neemt deel aan de Opdrachtgeversaanpak binnen het programma Fryslân bouwt Circulair. Deze samenwerking met Friese gemeenten, de provincie en Vereniging Circulair Friesland ondersteunt publieke opdrachtgevers bij het toepassen van circulaire principes in de bouwpraktijk.

De gemeente ontwikkelt zich hiermee tot een lerende opdrachtgever: we koppelen beleid aan praktijk, delen kennis en bouwen een netwerk waarin overheid, corporaties, markt en kennisinstellingen samen leren. Deze werkwijze vormt de rode draad in al onze duurzaamheidsactiviteiten: via pilotprojecten werken we stapsgewijs aan de opschaling van circulair, energiezuinig en klimaatadaptief bouwen.

Concrete maatregelen en acties voor de periode 2026 – 2030 die hieruit volgen sommen we hieronder op.

Bestaande woningvoorraad

De grootste opgave ligt in het verduurzamen van de bestaande woningen.

- Advies en ondersteuning via energieloket, energiecoaches en campagnes.
- Subsidies en leningen voor isolatie, opwekking en klimaatmaatregelen, met extra steun voor lage inkomens.
- Stimuleren van buurtinitiatieven en energiecoöperaties.
- Toepassing van hergebruikte en biobased materialen bij renovatie en onderhoud.
- Scheiden en terugwinnen van materialen bij sloop en verbouw.
- Integratie van circulariteit, verduurzamingsopgave en aandacht voor energiebesparing in de prestatieafspraken met corporaties.
- Ontwikkeling van circulaire renovatieconcepten, met als doel dat in 2030 renovaties circulaire principes volgen.
- Uitvoering van het Warmteprogramma Smallingerland vanaf 2026, met wijkgerichte alternatieven voor aardgas.

Nieuwbouw

Nieuwbouw wordt ontwikkeld volgens het principe leren door te doen.

- Pilotprojecten met corporaties, bouwers, kennisinstellingen en inwoners.
- In 2026 pilotprojecten van circulariteit in grond- en aanbestedingsstrategieën.
- Pilotprojecten voor toepassen van indicatoren uit Het Nieuwe Normaal (HNN), met nadruk per project op o.a. biobased materialen, losmaakbaarheid en energieprestatie. Hiermee streven we ernaar om op termijn alle nieuwbouw aan de uitgangspunten van Het Nieuwe Normaal te laten voldoen: toekomstbestendig, circulair, energiepositief en gezond.
- Jaarlijkse evaluatie en aanscherping van beleid, gronduitgiftecriteria en prestatieafspraken.
- Actieve kennisdeling binnen regionale netwerken zoals Vereniging Circulair Friesland.

7. Regie en Samenwerking

7.1 Toelichting

Wonen is een integraal thema. Het raakt vele andere beleidsvelden. Maar het is ook een gezamenlijke opgave van veel verschillende partijen. Samenwerking is daarom cruciaal voor het realiseren van onze ambities en doelen.

7.2 Ambities

Samenwerking is essentieel, als gemeente nemen we een regierol

Om aan onze opgave van volkshuisvesting nu en in de toekomst te blijven voldoen, is de samenwerking met onze partners ontzettend belangrijk. Als gemeente nemen we de regie. We werken nauw samen met woningcorporaties, marktpartijen en bewoners om onze doelen te halen. Ook is de afstemming tussen andere overheden en onze partners voldoende geborgd in de dagelijkse werkprocessen en reguliere periodieke overleggen. Deze intensieve en goede samenwerking blijven we voortzetten. En waar het kan en nodig is, staan we ook open voor nieuwe samenwerkingspartners om onze ambitie te realiseren.

Borgen structureel overleg met de markt

Onze samenwerking met de verschillende partijen is goed. Maar we kunnen hier nog stappen in zetten. Dit betekent dat we met onze partners niet alleen aan de voorkant het overleg voeren, maar juist ook later in het proces. Met als doel om gezamenlijk te evalueren. Hiervoor ontwikkelen we gezamenlijk een passende vorm en structuur, waarbij we ook kijken naar voorbeelden in het land. Wat gaat goed en waar kunnen we van leren? En belangrijk, wat is hiervoor nodig vanuit een ieders rol.

Parallel schakelen in procedures

De ontwikkeling van een woningbouwproject duurt lang, gemiddeld tien jaar. Dit heeft impact op het realiseren van onze ambities. Dit is niet alleen een lokaal aandachtspunt, maar ook landelijk. We verkennen daarom of we een beweging maken richting parallel plannen. Dit betekent dat de diverse fases van een bouwproject gelijktijdig en samenhangend worden uitgevoerd. Nu vinden deze fases, zoals het bepalen van uitgangspunten, rekenen, tekenen, onderzoeken, participatie en afspraken juridisch vastleggen, vaak achter elkaar plaats. Het doel van parallel plannen is het structureel sneller bouwen van woningen, zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteit van de woningen.

Meerjarige prestatieafspraken

Accolade, WoonFriesland, Huurdersbelang Fryslân en de gemeente Smallingerland werken samen aan goed en prettig wonen in de gemeente. We gaan in 2026 meerjarige prestatieafspraken opstellen. In de meerjarige afspraken stemmen we als betrokken partijen onderling doelen en strategieën op elkaar af. Het vertrekpunt is dat we elkaar nodig hebben bij het realiseren van de opgave binnen het woonbeleid, waarbij integraliteit van belang is. En we fysieke en sociaal niet los van elkaar kunnen zien. Elke partij werkt vanuit de eigen rol en verantwoordelijkheden. De meerjarige prestatieafspraken vormen het strategische kader voor de jaarlijkse concrete afspraken die we opnemen in een jaarschijf. Het volkshuisvestingsprogramma vormt onder andere de basis voor de meerjarige afspraken gaan maken.

7.3 Maatregelen en acties

We beschrijven in deze paragraaf kort welke concrete maatregelen en acties zijn voorzien in de periode 2026 t/m 2030.

- We organiseren tweemaal per jaar een Bouwberaad.
- We blijven onze monitoring optimaliseren. We denken hierbij ook aan publiek-private monitoring.
- We verkennen of we de beweging kunnen maken richting parallel plannen.
- We gaan in 2026 meerjarige prestatieafspraken opstellen met de corporaties en Huurdersbelang Fryslân.

Bijlage 1: Referenties

Companen (2025a) Woningmarktonderzoek 2024 – 2040 gemeente Smallingerland, Companen, Arnhem.

Companen (2025b) Regionale visie op wonen, zorg en welzijn – Een visie op toegankelijk wonen voor iedereen, Regio Zuidoost Fryslân, Companen, Arnhem

Gemeente Smallingerland (2024) concept-Ruimtelijk Ontwikkelperspectief, november 2024, Drachten

Gemeente Smallingerland (2022) Koersplan, Drachten.

Gemeente Smallingerland (2016) Routekaart Duurzaamheid 2040.

Gemeente Smallingerland (2022) Visie en uitvoeringsprogramma Samen duurzame stappen zetten

Gemeente Smallingerland (2024) Klimaatadaptatieplan 2024-2028

Gemeente Smallingerland (2026) Warmteprogramma

Gemeente Smallingerland (2024) Gebiedsprogramma centrum

Gemeente Smallingerland (2022) Omgevingsvisie

Gemeente Smallingerland (2022) Sociale Koers

Gemeente Leeuwarden, Heerenveen Smallingerland en Súd-West Fryslân (2025) Verstedelijkingspropositie Fries Stedelijk Netwerk 2050, Leeuwarden, Heerenveen, Drachten en Sneek.

MinVRO (2025) Kamerbrief Implementatie EPBD, Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, Den Haag.

Provincie Fryslân (2023) Regionale Woondeal Zuidoost Fryslân 2022-2030

Provincie Fryslân (2025) Addendum Eerste herijking Regionale Woondeal 2022 tot en met 2030 Regio Zuidoost Fryslân

Bijlage 2: Participatie

Dit volkshuisvestingsprogramma is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met inwoners en betrokken partijen. In 2024 en 2025 zijn diverse consultatiemomenten georganiseerd met woningcorporaties (Accolade en WoonFriesland), Huurdersbelang Fryslân, ontwikkelaars, makelaars, zorg- en welzijnsorganisaties en inwoners. De opbrengst van deze verschillende participatiemomenten is onderdeel van het volkshuisvestingsprogramma.

1. In het kader van het woningmarktonderzoek:
    a. Dag van het wonen voor inwoners, dorpsbelangen en betrokken partijen;
    b. Enquête onder inwoners;
2. Interviews met onze belangrijkste stakeholders op het gebied van wonen (o.a. woningcorporaties, makelaars, Huurdersbelang Fryslân, ontwikkelaars);
3. Bijeenkomsten in de dorpen in het kader van het Ruimtelijk Ontwikkel Perspectief (ROP);

Ad.1 Woningmarktonderzoek

In het kader van het woningmarktonderzoek (Companen, 2024) is een Dag van het Wonen georganiseerd. Een middag voor betrokken partijen en een avond voor inwoners en dorpsbelangen. Daarnaast is een enquête gehouden onder de inwoners. De opbrengst van de enquête en de Dag van het Wonen zijn verwerkt in het woningmarktonderzoek en daarin terug te vinden.

Ad. 2 Interviews

Bij de totstandkoming van het Volkshuisvestingsprogramma zijn interviews gehouden met onze belangrijkste stakeholders. Een verslag hiervan is opgenomen in deze bijlage.

Ad.3 Bijeenkomsten ROP

Bij de totstandkoming van het volkshuisvestingsprogramma is meegekeken met participatie van het ROP. De inzichten voor het thema wonen zijn meegewogen in dit volkshuisvestingsprogramma. De verslagen en de reactienota zijn terug te vinden op de website van de gemeente (www.smallingerland.nl).

Rapportage Volkshuisvestingsprogramma Smallingerland

Verdiepende gesprekken met stakeholders

Inleiding
In de aanloop naar het Volkshuisvestingsprogramma (VHP) 2026 - 2030 zijn verdiepende gesprekken gevoerd met 12 stakeholders, waaronder bouwers, corporaties, makelaars, een architect, een huurdersvereniging en een hypotheekverstrekker. De gesprekken geven een breed beeld van de woningmarkt, met consensus over de noodzaak van betaalbare woningen, het belang van doorstroming en de verbetering van de centrumkwaliteit. Er zijn ook spanningsvelden, zoals een 'starre' toepassing van de eis dat twee derde van de woningen (inclusief 30% sociale huur) betaalbaar is en de balans tussen verdichten en behoud van groen.

Doel
Doel van de gesprekken was om stakeholders te betrekken en hun inzichten op te halen ter onderbouwing van het VHP. Deze rapportage bundelt de input uitgedrukt in overeenkomsten en tegenstellingen per thema en benoemt knelpunten, kansen en oplossingsrichtingen. Ook wordt de verbinding met de eerder uitgezette vragenlijst en met de kaders van de gemeente gelegd. Ter illustratie zijn citaten van geïnterviewden opgenomen. Aan het einde zijn aanbevelingen geformuleerd.

Oogst van de gesprekken
1 Woningbouwopgave & prioriteiten
Overeenkomsten:
- Grote druk op de woningmarkt, vooral voor starters, senioren en middeninkomens.
- Doorstroming wordt breed gezien als sleutel tot oplossingen.
- De landelijke betaalbaarheidsgrens onder 405.000 is te hoog voor een specifieke groep: er is voor starters op de woningmarkt behoefte aan betaalbare grondgebonden woningen van rond de 300.000 euro. Daarnaast is behoefte aan levensloopbestendige woningen.
- Dorpen willen bouwen voor eigen inwoners: voor jongeren en ouderen.
- Verbetering centrumkwaliteit en leefbaarheid in de wijken met veel sociale huur rondom het centrum urgent.

"We moeten bouwen voor ons dorp; jongeren en ouderen willen er niet weg."

Tegenstellingen/dilemma's:
- Eis dat twee derde van de woningen (inclusief 30% sociale huur) betaalbaar is: vaak te rigide en financieel lastig.
- Hoogbouw in het centrum en elders in Drachten: gemengde standpunten over wat passend is bij het karakter van de gemeente.
- Gemeentelijke regie vs. marktregie: gemengde standpunten (wel nadruk op regie gemeente).

2 Benutting bestaande voorraad
Overeenkomsten:
- Optoppen en transformatie als kans, maar vaak technisch/financieel lastig.
- Verduurzaming en klimaat zijn belangrijk; maar slechts enkele partijen vragen er specifiek aandacht voor.
- Herstructurering specifieke wijken als De Wiken en De Venen cruciaal.

"Het thema water neemt aan belang toe: verbruik in en om de woning. Sowieso moet het thema wonen en water hoger op de agenda"
Tegenstellingen/dilemma's:
- Woningdelen: deels kansrijk, deels ongeschikt.
- Flexwonen: wisselende opvattingen, meerderheid denkt dat er in deze gemeente vanuit opdracht gevende (waaronder corporaties) en bouwende partijen weinig tot geen belangstelling voor is en komt. Men voelt meer voor bouw van permanente woningen.

3 Betaalbaarheid en sturing
Overeenkomsten:
- Grondprijsbeleid cruciaal voor betaalbaarheid.
- Minder aanvullende gemeentelijke eisen helpt.
- Subsidies kunnen prijsopdrijvend zijn.
- Er is sprake van onbekendheid met financiële mogelijkheden rond aankoop.

"De grondprijs is het krachtigste instrument om betaalbaarheid te borgen."

"De gevolgen van de financiële crisis zijn nog steeds voelbaar bij banken; de gemeente moet landelijk meer op de trom slaan om hypotheekregels aangepast te krijgen."
Tegenstellingen/dilemma's:

- Duurzaamheid vs. betaalbaarheid: enerzijds is er de wil om bij te dragen aan klimaat en vergroening, anderzijds werkt dit kostenverhogend (ook omdat er nog te weinig kennis paraat is).
- Dat geldt ook voor de balans tussen kwaliteit en snelheid.

4 Verdichting
Overeenkomsten:

- Verdichting vooral gewenst in centrum en herstructureringslocaties.
- Behoud van groen in de wijken belangrijk.

Tegenstellingen/dilemma's:

- Hoogbouw vs. kleinschalige inbreiding, waarbij de meerderheid aangeeft het meest te voelen voor het laatste.
- Grootte van woningen en buitenruimte: sommigen geven aan dat compacter bouwen omwille van betaalbaarheid nodig is, maar dat mensen niet te klein willen wonen. Anderen pleiten voor inzet op kleinere woningen in combinatie met collectieve buitenruimte, waarmee ook ontmoeten wordt gestimuleerd, bijv. in Boornbergum.

"Ga van losse initiatieven voor het centrum naar een integrale aanpak en maak wonen boven winkels mogelijk".

5 Doorstroming en doelgroepgericht bouwen
Overeenkomsten:

- Startersmarkt zit op slot.
- Betaalbaar en compact bouwen nodig.
- Corporaties geven voorrang aan eigen huurders bij nieuwbouw, dat helpt.
- Maak woningruil eenvoudiger, ook tussen corporaties.

"De crux zit in de ouderen: verleid ze naar een pensioenproef woning."
"Doorstroming ontstaat via strategisch gekozen nieuwbouw, niet door enkel op één doelgroep te focussen."
Tegenstellingen/dilemma's:

- Gemengde standpunten over wat cruciaal voor doorstroming: segmentatie per doelgroep (en dan met name middenhuur en voor senioren) of zo breed mogelijk.
- Mensen met een grotere portemonnee van buiten trekken vs. accepteren dat in Smallingerland sprake is van een interne markt en naar dure vrijstaande woningen geen substantiële vraag is.

"We moeten voorzichtig zijn met het denken dat de groei van de gemeente wel van buiten komt. Ik hecht veel meer aan kwaliteit dan aan kwantiteit"

6 Samenwerking en regie
Overeenkomsten:

- Wens voor structurele overlegtafels.
- Meer capaciteit en mandaat bij gemeente.
- Parallel schakelen in procedures.

"Stel minder eisen bij koop en sociale huur; welstand moet niet onnodig duur maken."
Tegenstellingen/dilemma's:

- Rol gemeente: coachend vs. sturend.

"Hou zelf de regie als gemeente, dat zie je terug in de prijs."

Resultaten vragenlijst
Naast de verdiepingsgesprekken is een vragenlijst uitgezet onder dezelfde groep stakeholders. Hieruit kwamen de volgende algemene lijnen naar voren:

- Woningbouw heeft prioriteit, maar mag niet ten koste gaan van duurzaamheid en leefbaarheid.
- Transformatie, optoppen en verdichten worden breed gezien als kansrijk; belemmeringen zijn o.a. planologische regels en kosten.
- Gevarieerd woningaanbod vereist mix in prijssegment, doelgroep, woningtype en eigendomsvorm; spreiding per wijk belangrijk om segregatie te voorkomen.
- Betaalbaarheid kan verbeterd worden door grondprijsverlaging, subsidies en versnelde procedures.
- Verdichting nuttig mits zorgvuldig en zonder afbreuk aan leefbaarheid; voorkeur voor kleinschalige inbreiding boven grootschalige hoogbouw.
- Doorstroming bevorderen door seniorenwoningen en middensegmentkoop/-huur; geen exclusieve focus op één doelgroep.
- Versnelling woningbouw door industrieel bouwen, versimpeling van procedures en transparantere samenwerking.

Reflectie in relatie tot kaderstellende notitie
De kaderstellende notitie voor het VHP d.d. 3 juli 2025 van de gemeente vormt een stevig fundament voor het opstellen van het Volkshuisvestingsprogramma. De vijf thema's – voldoende en betaalbare woningen, leefbaarheid en stedelijke vernieuwing, specifieke doelgroepen, verduurzaming, en regie en samenwerking – sluiten in grote lijnen aan bij de behoeften die stakeholders hebben geuit tijdens de verdiepingsgesprekken en in de vragenlijst.
Zo blijkt uit de input van de verschillende stakeholders dat er een gedeelde urgentie is om snel en efficiënt woningen te bouwen in Smallingerland. Echter, er is ook brede overeenstemming dat dit niet ten koste mag gaan van de kwaliteit van de leefomgeving van de nieuwbouwprojecten. Er wordt gepleit voor een integrale benadering die oog heeft voor de lange termijn, met focus op gevarieerd aanbod, diverse prijssegmenten en de doorstroming op de woningmarkt. Bovendien moeten procedures versneld worden en belemmeringen zoals wet- en regelgeving en financiële barrières worden aangepakt om de woningbouwopgave daadwerkelijk te versnellen.

Aandachtspunten
Tegelijkertijd laten de gesprekken en vragenlijst enkele aandachtspunten zien:

- De twee derde betaalbaar-eis (incl. 30% sociale huur) wordt door marktpartijen vaak als te rigide ervaren, omdat dit per locatie kan variëren en van meerdere factoren afhankelijk is. Mogelijk kan een vereveningsfonds hierbij behulpzaam zijn.
- Verdichting in het centrum wordt breed gesteund. Daarnaast zijn stakeholders ook verdichting buiten het centrum, maar wel met behoud van groen en leefruimte in de wijk.
- De wens om sociale huur bouwen in dorpen is begrijpelijk, maar vraagt om heldere communicatie naar zowel corporaties als inwoners over waarom en waar wel of niet gebouwd kan worden, om draagvlak te behouden.
- Geen extra duurzaamheidseisen kan snelheid bevorderen, maar biedt ook minder stimulans voor innovatie.

Advies en aanbevelingen
Alles afwegend, zijn de volgende aanbevelingen voor het VHP relevant:

1. Behoud het uitgangspunt twee derde betaalbaar (inclusief 30% sociale huur) als principe voor alle locaties. En pas soms, op specifieke plekken en op basis van markt- en locatieanalyse, deze programmatische eisen flexibel toe.

2. Leg een definitie voor goedkope grondgebonden koopwoningen vast, om starters op de woningmarkt een betaalbare woning te bieden.

3. Bouw van compacte woningen met minder buitenruimte is cruciaal voor het slagen van realisatie van voldoende betaalbare woningen; zet hier als gemeente op in, maar heb dan ook aandacht voor wat dit vraagt dat van inrichting van bijbehorende buitenruimte, denk bijv. aan collectieve tuinen.

4. Pas op met financiële prikkels; deze zijn te vaak prijsopdrijvend. Gericht grondprijsbeleid is wel helpend.

5. Ontwikkel samen met stakeholders een 'verdichtingskompas' dat per (deel-) gebied aangeeft en verfijnt waar hogere dichtheden wenselijk en haalbaar zijn. Sloop-nieuwbouw en verdichting met behoud van groen is een variant. Er zit weinig energie op innovatie in de bestaande voorraad, terwijl 'alle beetjes helpen' en dit mogelijk ook de leefbaarheid ten goede komt: stimuleer optoppen, splitsen, transformatie in bijv. plinten of wonen-boven-winkels via data-analyse en landelijke voorbeelden.

6. Daag de woningcorporaties uit locaties voor sociale huur aan te dragen in zowel stad als dorpen (in samenwerking met de gemeente). Schep richting hen ook helderheid en kaders over de gemeentelijke ambitie om -gericht en meer- sociale huur te bouwen in de dorpen. Voorbeeld van een uitgangspunt is: bouwen van sociale huur alleen in dorpen met voorzieningen en in overige dorpen *mits* sprake is van een expliciete wens en aantoonbare vraag. Vraag de corporaties samen met zo'n dorp plan en aanpak uit te werken. Neem als gemeente initiatief partijen bijeen te brengen en monitor de woningbehoefte.

7. Maak i.s.m. enkele markt- en zorgpartijen een helder afwegingskader dat uitlegt waar en waarom specifiek voor ouderen wordt gebouwd. Wijs vervolgens enkele gebieden aan waarbinnen -ook- specifiek voor (niet-vitale) ouderen moet worden gebouwd. Noem daarbij ook de gewenste woningaantallen.

8. Zorg dat inwoners en met name ouderen beter geïnformeerd zijn over hun financiële opties, hierover is ten onrechte nog veel onbekendheid (er is meer mogelijk dan men denkt). Organiseer hiervoor bijeenkomsten rond projecten, samen met onafhankelijke financiële dienstverleners.

9. Zorg dat je als gemeente met corporaties en hun huurdersorganisaties *gezamenlijk* opdrachtgever bent voor onderzoek naar sociale draagkracht in buurten waar veel mensen in een kwetsbare positie wonen. Betrek zowel professionals als mensen zelf en benut ook onderzoek wat er al is, bijv. veerkrachtkaarten. Benut dit om

wijkvernieuwing te richten én te prioriteren; geef vervolgens bij de projectopdrachten mee dat een bijdrage aan de sociale kwaliteit of samenleven onderdeel moet uitmaken van het plan.

10. Stimuleer vrijwillige duurzaamheidsambities vanuit markt en inwoners, bijvoorbeeld via prijsvragen of experimenteergebieden. Maak gebruik van de kennis van biobased (ver-)bouwen die een aantal ontwikkelaars ruimschoots in huis hebben.

11. Versnellen procedures: denk als gemeente in grote lijnen en doe vaker ‘een omgekeerde toets’ d.w.z. niet ‘dit past wel/niet binnen de regels, maar ‘de regels sluiten dit niet uit dus we maken het mogelijk’. Zoek bij de beoordeling van kleinere projecten manieren om dit binnenshuis efficiënter te organiseren en neem een coachende rol aan richting initiatiefnemers. Onderzoek in hoeverre je samen met buurgemeenten slimmer capaciteit kunt inzetten of gezamenlijk kunt inkopen. Doe een beroep op de provincie om een flexpool mogelijk te maken.

12. Borg structureel overleg met markt en corporaties, inclusief jaarlijkse evaluatie van de kaders en voortgang. Zie ook hierna.

In de kern gaat het om het goede gesprek
De gemeente Smallingerland wordt door de meeste geïnterviewden geprezen om haar inzet voor de woonopgave. Deze regierol wordt breed gesteund, mits de gemeente daarbij ook ruimte laat voor maatwerk en innovatie. Tegelijkertijd is er in ogen van de meeste partijen nog veel ruimte voor versterking van de gemeentelijke rol. En verschuift de aandacht van alle partijen ook al naar de periode na 2030.

Zoals Rijksbouwmeester Francesco Veenstra betoogt: 'de 22ste eeuw begint nu' -wat betekent dat huidige keuzes structurele consequenties hebben (bodem, water, leefbaarheid). Juist daarom pleit hij voor binnenstedelijke verdichting, het gebruik van biobased materialen en regionale spreiding om grond- en huizenprijzen te balanceren. Veenstra onderstreept het belang van kwaliteit boven kwantiteit, lange termijnbeleid en interdisciplinair samenwerken - inclusief het vroeg inschakelen van ontwerpers en bewonersparticipatie.

Advies: pak meer en zichtbaar regie als gemeente, bouw de (onderlinge) relatie met ontwikkelaars/bouwers en de corporaties actief uit door een (twee-) maandelijks Bouwberaad. Vraag ambassadeurs met mandaat uit de drie bloedgroepen gemeente, woningcorporaties en bouwers aan tafel en zet een lokale publiek-private monitor op. Organiseer op deze manier input en draagvlak voor de gemeentelijke woningbouwstrategie en stuur vervolgens gezamenlijk op scenario’s en realisatie. Dit is ook een plek waar knelpunten in bijv. beleid en regelgeving kunnen worden geïnventariseerd en opgelost. Zoals een vertegenwoordiger van een huurdersvereniging het treffend zei: *‘Niets is op te lossen door één partij, ieder moet denken: wat kan ik inbrengen om iets mogelijk te maken’*.

Els Birkenhäger/Birkenhäger./september 2025

Bijlage 3: Afsprakenkader Zuidoost Fryslân

Voor de regio Zuidoost bestaat de opgave tot en met 2034 uit de realisatie van:

- 705 nultredenwoningen geschikt voor ouderen
- 1.050 geclusterde woningen
- 475 zorggeschikte woningen
- **2.230 totaal**

Deze woningen zijn onderdeel van het aantal woningen waarover afspraken zijn/worden gemaakt in de regionale woondeal.

Hieruit is onderstaande verdeling tot en met 2034 per gemeente gekomen. Deze verdeling wordt vastgelegd in het volkshuisvestingsprogramma.

	Nultredenwoningen	Geclusterde woningen	Zorggeschikte woningen
Gemeente Ooststellingwerf	125	100	75
Gemeente Weststellingwerf	125	155	90
Gemeente Opsterland	125	165	75
Gemeente Heerenveen	180	350	105
Gemeente Smallingerland	150	280	130
Totaal	705	1.050	475

Om rekening mee te houden bij dit afsprakenkader:

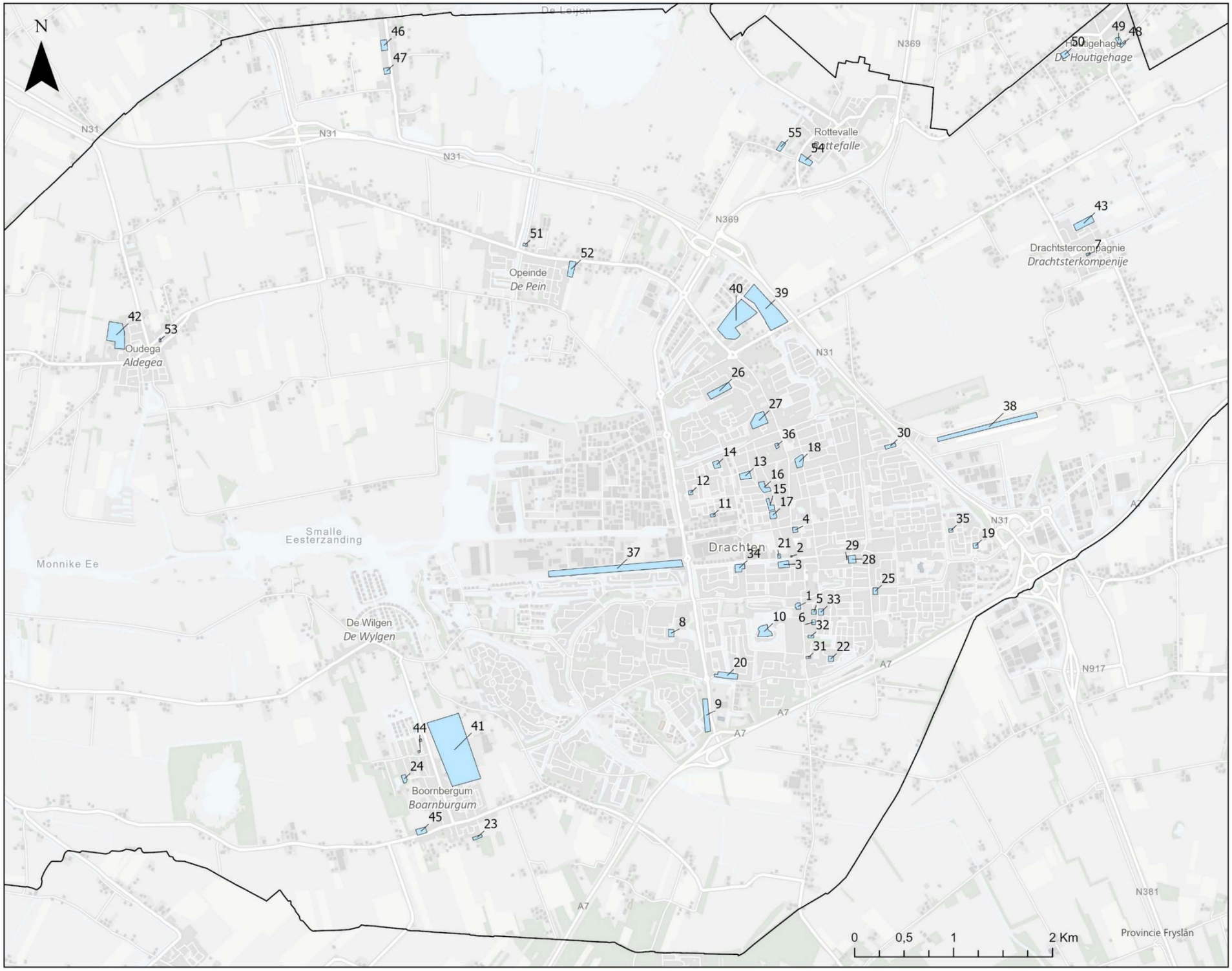
- We nemen de aantallen uit de behoefteraming niet als absolute opgave, maar vooral als ontwikkelrichting. Die richting gaat over soort woonvormen en over gewenste ondersteuning bij het zelfstandig wonen: meer geclusterd en meer zorggeschikt.
- Het afsprakenkader is gebaseerd op het basisscenario in de Visie Wonen Zorg Welzijn Zuidoost Fryslân. Er is een trend dat zorgwoningen en geclusterd wonen steeds meer uitwisselbaar worden en er een verschuiving plaatsvindt van zorgwoningen naar geclusterd wonen. Daarom wordt in de uitwerking de opgave in aantal zorgwoningen en geclusterde woningen als één totaalopgave gezien.
- We richten ons nu enkele op de behoeftegroei; dus wat is nodig om de druk op de woningmarkt voor senioren niet op te laten lopen.
- In de bestaande voorraad zijn de nodige potentieel geschikte woningen die kunnen helpen bij het voorzien in de behoefte. Dit (potentiële) aanbod is nog niet afgezet tegen de behoefteraming. Reden om niet naar dit aanbod te kijken, is dat er nog onvoldoende beeld is van de passendheid hiervan. Veel van deze woningen zijn immers niet specifiek gelabeld voor ouderen of zijn naar plattegrond of uitstraling gedateerd voor nieuwe generaties senioren. Idealiter zetten we in de toekomst het (potentiële) aanbod in de provincie af tegen de behoefte. Daarbij kan je kijken naar woningen die nu reeds geschikt zijn of geschikt te maken zijn. Zolang dat overzicht er nog niet is, zijn de getallen in het afsprakenkader richtinggevend.
- Aanvullend op de kwantitatieve opgave is vooral ook aandacht nodig voor de kwalitatieve opgave (veel bestaande woningen voor senioren sluiten onvoldoende aan op de vraag van huidige en toekomstige generaties senioren) in aansluiting op de kwantitatieve opgave.
- In kleine kernen en landelijke gebieden is geclusterd wonen vaak moeilijk te realiseren vanwege de kleinere aantallen. Vanwege de gemeenschapsfunctie van een dorpse setting kunnen deze kernen op zichzelf al worden beschouwd als geclusterd wonen, mits er een ontmoetingsplek, zoals een dorpshuis, aanwezig is. In het Fries Woonplan (provinciaal volkshuisvestingsprogramma) werkt de provincie toe naar een eenduidige, provinciebrede definitie.

Bijlage 4: Planlijst

Disclaimer: aan deze woningbouwaantallen en planning kunnen geen rechten worden ontleend; kleine afwijkingen in aantallen naar boven of beneden zijn mogelijk; ook de planning kan worden gewijzigd. Mogelijk komen er in de periode 2026-2030 nog nieuwe locaties beschikbaar voor woningbouw, welke nu nog niet zijn opgenomen in dit programma. Gemeente heeft de intentie om een deel van de nog niet ingevulde woningbouwruimte te reserveren voor de corporaties.

	Nr.	Plannaam		Totaal 2026 tm 2030	2026	2027	2028	2029	2030	2031 e.v.	Status	Sociale huur	Betaalbaar excl soc. Huur
Centrumplannen	1	Burgemeester Wuiteweg 38	Drachten	45				45			In voorbereiding		
	2	Moleneind NZ 14 Smelnehus	Drachten	11	11						Onherroepelijk		11
	3	Sander Israelsplein	Drachten	PM						PM	Visie	PM	PM
	4	Vogelzang	Drachten	PM					PM	PM	Visie	PM	PM
		Initiatieven/projecten in visie	Drachten	110	8	32	50	20			Visie	PM	PM
Ontwikkelstrategie	5	De Drift Noord	Drachten	24		24					Onherroepelijk	24	
	6	De Drift Zuid, fase 1	Drachten	25	25						Onherroepelijk		20
	7	De Frissel	Drachtstercompagnie	9	9						In voorbereiding		9
	8	De Hunze	Drachten	36			36				In voorbereiding	15	21
	9	De Landerijen	Drachten	50			50				In voorbereiding		
	10	De oude Welle	Drachten	60			60				In voorbereiding		
	11	De Swetten-De Brekken	Drachten	6					6		In voorbereiding		6
	12	De Swetten-De Geeuw	Drachten	10		10					In voorbereiding		10
	13	De Swetten-De Utwyk	Drachten	41		31			10		In voorbereiding	41	
	14	De Swetten-De Zanding	Drachten	20	20						Onherroepelijk	20	
	15	De Swetten-Handwerkerszijde	Drachten	23					23		In voorbereiding	23	
	16	De Swetten-It Ambyld	Drachten	20					20		In voorbereiding	20	
	17	De Swetten-Kuiperssingel	Drachten	10					10		In voorbereiding		10
	18	De Weeme	Drachten	46		22	24				In voorbereiding	22	24
	19	Donia	Drachten	13	13						In voorbereiding		13
	20	Eikekwartier	Drachten	122		60	62				Onherroepelijk		84
	21	Moleneind	Drachten	39	39						Onherroepelijk	19	20
	22	Sjalom	Drachten	30			30				In voorbereiding	10	10
	23	Suderom	Boornbergum	9		9					Visie		9
	24	Titelroas	Boornbergum	8	8						Onherroepelijk		8
	25	Vuurboom	Drachten	PM		PM					In voorbereiding		PM
	26	Wetterwille (Accolade)	Drachten	52		52					In voorbereiding	30	12
	27	Wetterwille 68-70	Drachten	57	57						Onherroepelijk		33
	28	Zuidkade/De Singel	Drachten	81			48	33			In voorbereiding	33	48
	29	Zuidkade Ebert	Drachten	18					18		Visie		18
Overig Drachten	30	De Knobben	Drachten	46			46				In voorbereiding		
	31	De Warren 2a	Drachten	16			16				Visie		PM
	32	Het Blauwgras 2/Burg. Wuiteweg 87	Drachten	12			12				In voorbereiding		
	33	Hoek Oppers/De Drift	Drachten	25	25						Onherroepelijk		
	34	Moleneind ZZ 95	Drachten	20	20						Onherroepelijk		20
	35	Stania/Lauta	Drachten	24	24						Onherroepelijk		
	36	Stationsweg fase 2/De Tuinen	Drachten	0						13	Onherroepelijk		
	37	Vaartzijde Tussendiepen	Drachten	16		5	5	3	3		Vastgesteld		
	38	Vliegveld Drachten	Drachten	PM			PM	PM	PM		Visie		
		Kleine particuliere initiatieven	Drachten	9	8	1							
		Projecten in visie	Drachten	190			40	75	75		Visie	PM	PM
Uitleglocaties	39	Vrijburgh fase 2 (deelgebied 3)	Drachten	64	2	38	24				Onherroepelijk	19	6
	40	Vrijburgh fase 3	Drachten	150		67	83				Onherroepelijk	40	60
	41	Boornbergum	Boornbergum	PM				PM	PM	PM	Visie	PM	PM
	42	Oudega-west	Oudega	PM					PM	PM	Visie	PM	PM
	43	Drachtstercie ijsbaan	Drachtstercompagnie	PM					PM	PM	Visie	PM	PM
Dorpen	44	Helmblom	Boornbergum	8	8						In voorbereiding	8	
	45	Westerbuorren	Boornbergum	4		4					In voorbereiding		
	46	Mr de Jongwei noord (23-27)	De Tike	10		10					In voorbereiding		7
	47	Mr de Jongwei zuid (naast 9)	De Tike	8		8					In voorbereiding		6
	48	Dunoardswei naast 10	Houtigehage	3		3					Vastgesteld		
	49	Dunoardswei naast 15	Houtigehage	10			10				In voorbereiding		10
	50	Houtigehage West	Houtigehage	11	11						Onherroepelijk		
	51	Iendrachtsingel 2	Opeinde	6		6					In voorbereiding	6	
	52	Kommisjewei (29-33)	Opeinde	PM		PM					Visie	PM	PM
	53	Achterwei 14	Oudega	4		4					Onherroepelijk	4	
	54	Efterwei Ambachtsloane	Rottevalle	22			22				In voorbereiding		17
	55	Efterwei 22a	Rottevalle	4	4						Onherroepelijk		
		Kleine particuliere initiatieven	Dorpen	19	11	6	2						
		Projecten in visie	Dorpen	53	5	6	30	12			Visie		
Speciale woonvormen		Onconventioneel wonen	Buitengebied	5		5					In voorbereiding		
		Flexwonen	Drachten	PM							Visie		
				1714	**308**	**403**	**650**	**188**	**165**	**13**		**334**	**492**
Projecten onherroepelijk				608								21%	43%
Projecten vastgesteld of in voorbereiding en kleine particuliere initiatieven				710								29%	29%
Subtotaal onherroepelijk en in voorbereiding				**1318**								**25%**	**35%**
Projecten/initiatieven in visie				396									
Totaal				**1714**									
Nog te bouwen 2025 t/m 2030				1111									
Overprogrammering subtotaal				119%									
Overprogrammering totaal				154%									

Kaart planlijst Gemeente Smallingerland



Nr	plannaam
1	Burgemeester Wuiteweg 38
2	Moleneind NZ 14 Smelnehus
3	Sander Israelplein
4	Vogelzang
5	De Drift (Accolade) Noord
6	De Drift Zuid (ouderenwoningen)
7	De Frissel
8	De Hunze
9	De Landerijen
10	De oude Welle
11	De Swetten-De Brekken
12	De Swetten-De Geeuw
13	De Swetten-De Utwyk
14	De Swetten-De Zanding
15	De Swetten-Handwerkerszijde
16	De Swetten-It Ambyld
17	De Swetten-Kuiperssingel
18	De Weeme
19	Donia
20	Eikekwartier
21	Moleneind
22	Sjalom
23	Suderom
24	Titelroas
25	Vuurboom
26	Wetterwille (Accolade)
27	Wetterwille 68-70
28	Zuidkade/De Singel
29	Zuidkade Ebert
30	De Knobben
31	De Warren 2a
32	Het Blauwgras 2/Burg. Wuiteweg 87
33	Hoek Oppers/De Drift
34	Moleneind ZZ 95
35	Stania/Lauta
36	Stationsweg fase 2/De Tuinen
37	Vaartzijde Tussendiepen
38	Vliegveld Drachten
39	Vrijburgh fase 2
40	Vrijburgh fase 3
41	Boornbergum
42	Oudega-West
43	Drachtstercie ijsbaan
44	Helmblom
45	Westerbuorren
46	Master de Jongwei (23-27)
47	Mr de Jongwei (naast 9)
48	Dunoardswei naast 10
49	Dunoardswei naast 15
50	Houtigehage West
51	Iendrachtsingel
52	Kommisjewei
53	Achterwei 14
54	Efterwei Ambachtsloane
55	Efterwei 22

Disclaimer: aan deze kaart kunnen geen rechten worden ontleend. De locaties zijn indicatief ingetekend en geven niet het exacte plangebied weer.