



Ontwerp Volkshuisvestingsprogramma Smallerland

26 november 2025

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	9
2.3 Bestaande kaders	9
3. Voldoende en betaalbare woningen	13
3.1 Toelichting	13
3.2 Ambitie	13
3.3 Maatregelen	17
4. Leefbaarheid en stedelijke vernieuwing (gezonde wijken)	20
4.1 Toelichting	20
4.2 Ambities	20
4.3 Maatregelen/acties	21
5. Specifieke doelgroepen	23
5.1 Toelichting	23
5.2 Ambitie	28
5.3 Maatregelen	31
6. Verduurzaming	32
6.1 Toelichting	32
6.2 Ambities	33
6.3 Maatregelen/acties	35
7. Regie en Samenwerking	37
Bijlage 1: Referenties	38
Bijlage 2: Planlijst	39

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 bovengemiddeld 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 huishoudensverdunding, die in Friesland en Smallingerland sterker spelen dan elders in het land. Tegelijkertijd zijn er ambities op het gebied van verstedelijking (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, maar het woningaanbod is de afgelopen jaren onvoldoende meegegroeid in zowel kwantiteit als kwaliteit. De uitdaging is dan ook om meer woningen toe te voegen, zonder het gewaardeerde woonmilieu en het dorps 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 tussen groei en behoud.

Navigeren in een complex beleidslandschap

Deze opgaven doen zich voor tegen een achtergrond van overregulering in de woningmarkt en complexe doelstellingen op andere terreinen, zoals klimaat, milieu en natuur. 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 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. Gemeenten worden verplicht om een volkshuisvestingsprogramma op te stellen, waarin zij hun lokale woonbeleid concretiseren en afstemmen op regionale en landelijke kaders.

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 is bevoegd tot vaststelling van dit programma.

Doelstellingen van het volkshuisvestingsprogramma

Het volkshuisvestingsprogramma heeft tot doel om:

- De bestaande woningvoorraad en woningbouwproductie beter te laten aansluiten op de woonbehoefte en financiële mogelijkheden van inwoners;
- Meer grip te krijgen op de woningbouwopgave (kwalitatief en kwantitatief) en de uitvoering van 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.

Beleidslijn: slagvaardig en doelgericht

Daarbij kiest de gemeente 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. Onze ambitie staat, en dit volkshuisvestingsprogramma heeft tot doel die eerder bepaalde ambities mede te realiseren. 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.

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

Dit volkshuisvestingsprogramma sluit ook aan op de vier opgaven uit de Omgevingsvisie van Smallingerland, 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 Sociale Koers van Smallingerland in onder andere een dak boven ons hoofd voor een zeker bestaan en klaar staan voor elkaar om erbij te horen in leefbare wijken.

Regionale afspraken

Smallingerland speelt met dit programma ook in op de regionale woondeal Zuidoost Fryslân. In deze deal, gesloten in 2023 en herijkt in 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 zijn daar door de herijking 550 aan toegevoegd. De partijen die de Woondeal hebben ondertekend streven naar een doorgroei van 30% sociale huur binnen de nieuwbouw, zowel op regionaal als 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.

- 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);
- Tientallen participatiemomenten rondom de projecten in de Ontwikkelstrategie.

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 zorgen we dat er 355 woningen bijkomen (bruto nieuwbouw). Focus hierbij ligt op de betaalbare segmenten.
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 een uitvoeringsprogramma onder de Woonzorgvisie (WZW) op waarin invulling wordt gegeven aan nadere doorvertaling van woningen per doelgroep (zoals ouderen en kwetsbare groepen) aan de verschillende kernen in Smallerland.
Pilotprojecten circulariteit in woningbouw	Vanaf 2026 wordt circulariteit structureel meegenomen in gemeentelijke woningbouwprojecten, aanbestedingen en gronduitgifte, waarbij we 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, woningsplitsing en/of 'optoppen'.

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

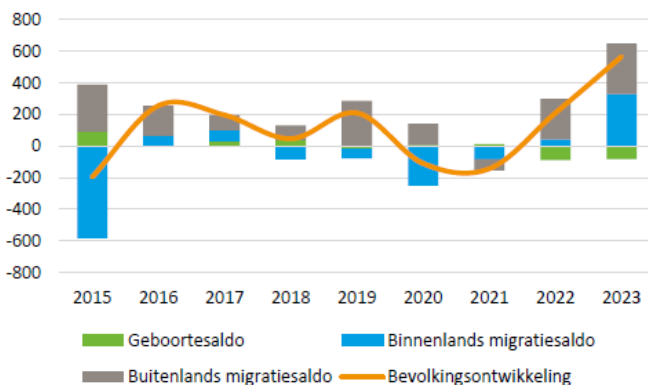
In dit hoofdstuk beschrijven we de algemene uitgangspunten van het volkshuisvestingsprogramma op basis van onze visie en de bestaande kaders. Voordat we ingaan op die visie en bestaande kaders zetten we kort uiteen hoe de woningbehoefte in de gemeente Smallingerland eruit ziet. Dit doen we op basis van het woningmarktonderzoek dat we door Companen hebben laten uitvoeren (Companen, 2025).

2.1 Het vertrekpunt en de opgaven in beeld

2.1.1 Het vertrekpunt

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. 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. Vestigers komen vooral uit Opsterland en Westerwolde (deels door het AZC).



Bron: CBS Statline, 2024.

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

Woonbeleving

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

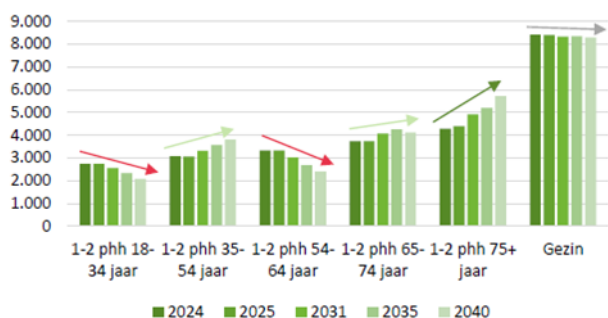
Woningbehoefte en prognoses

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 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 dus structureel, niet tijdelijk. Gezinnen blijven stabiel in aantal, terwijl het aandeel kleine huishoudens van 35–54 jaar licht stijgt.



Figuur 2.2 Huishoudensprognose naar type, 2024-2040

Woonwensen per doelgroep

- 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. Wachtlijden 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. 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.
- De benutting van de bestaande woningvoorraad kan beter worden benut.

2.2 Visie

De actuele opgaven die met het woningmarktonderzoek in beeld zijn gebracht zijn uiteraard 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 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 van dit jaar hebben deze partijen hiertoe 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 schaa sprong 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 andere 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 woongelegenheden 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 gegeven de grote woningbouwopgave en de voortgang die we willen maken, en we achten het bovendien niet nodig. 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: Frysk Woonplan
- 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 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 inspanningsafpraak 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 het centrumgebied en de projecten vanuit de ontwikkelstrategie.

Belangrijkste ontwikkelingen* 2026 t/m 2030	Aantal woningen
Ontwikkelstrategie	785
Vrijburgh 2 (fase 3) en Vrijburgh 3	201
Diverse plannen in de dorpen	110

*Onherroepelijk of in voorbereiding, zoals opgenomen in bijlage 2

Tabel 2.1 Belangrijkste ontwikkelingen woningbouw gemeente Smallerland 2026 t/m 2030

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 Smallerland, 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 Smallerland (ROP) laat zien waar en hoe de gemeente Smallerland 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 een aantal 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 deze 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 de 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 woningen, welke woningen en waar?

Herijking en actualisatie

Met het volkshuisvestingsprogramma geven we als gemeente langjarige 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 zowel de huur- als koopsector zo blijkt uit het woningmarktonderzoek (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. Deze 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 een extra woning, 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 aan 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 (pre-)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 bruto¹ 1.780 woningen toe te voegen. Tot en met 2025 (stand 10 nov 2025) hebben we 669 woningen gebouwd. 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.

Woningbouwdoelstelling Woondeal 2022-2030	Aantal woningen
Woondeal 2022 t/m 2030	1780
2022 t/m 2025 (10 nov)	669
Nog te realiseren 2025 (10 nov) t/m 2030	1111
Plannen onherroepelijk en in voorbereiding	1338

Tabel 3.1 Woningbouwdoelstelling 2022-2030

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) waaronder 30% 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.

Gezamenlijke verantwoordelijkheid

De kwalitatieve opgave is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente, corporaties en marktpartijen. De investeringscapaciteit van woningcorporaties is niet leidend voor onze woningbouwprogrammering. Als het aandeel sociale huur niet haalbaar blijkt, mag dit niet ten koste gaan

¹ Onder bruto nieuwbouw wordt verstaan: nieuwbouw plus overige toevoegingen. Nieuwbouw en overige toevoegingen worden hierbij als volgt gedefinieerd: Nieuwbouw zijn woningen die door nieuwbouw aan de voorraad worden toegevoegd. Overige toevoegingen zijn woningen die om andere redenen dan nieuwbouw aan de voorraad worden toegevoegd, zoals splitsingen of functiewijzigingen.

van het aantal woningen dat we realiseren. 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 en kan de ontwikkelaar dit afkopen. In sommige gevallen kan een lage verkoopprijs een alternatief zijn voor sociale huur, bijvoorbeeld in de dorpen. We nodigen partijen ook uit om goedkopere koopwoningen te realiseren. Partijen die niet in staat zijn om te voorzien in de behoefte om goedkope koopwoningen dan wel huurwoningen te realiseren dragen dus bij.

Goedkope koop

Voor veel starters is deze (landelijke) prijsgrens niet betaalbaar genoeg. Daarom vinden we als gemeente Smallingerland dat een deel van de 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 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 €900,07 (prijspeil 2025) (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 €900,07 en € 1184,82 (prijspeil 2025). Minimale instandhoudingstermijn 10 jaar.
- Vrije sector huur: huurprijs hoger dan € 1184,82 (prijspeil 2025)
- 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.

Centrum

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 binnen 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. 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 allerlei initiatieven en starten met het maken van plannen voor Vogelzang en het Sander Israëlplein. In de dorpen stimuleren en/of faciliteren we de 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 extra versterken om 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 nadere 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. 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. Afhankelijk van de verstedelijkingsstrategie en de komst van de Lelylijn kan de woningbouwopgave oplopen tot 15.000 woningen. 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.

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 weergegeven in een tabel in Bijlage 2.

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 vooraf vastgelegde aantallen per locatie. Belangrijk uitgangspunt daarbij is adaptief programmeren. Veranderingen en uitdagingen in het ruimtelijke domein volgen elkaar razendsnel 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 steeds 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. 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 volkshuisvestigingsprogramma.

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 opgave en ambitie blijft om Drachten verder in te breiden. We voeren een verdichtingsanalyse voor Drachten uit, gekoppeld aan een leefbaarheidsanalyse. Onderwerpen in deze analyse zijn hoogbouw, ontsluiting, splitsing van woningen en verdichting. Op basis van de analyse maken we een strategie voor stedelijke vernieuwing, nieuwe ontwikkellocaties in de Ontwikkelstrategie en mogelijk nog 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 willen terughoudend zijn met het introduceren van nieuwe instrumenten. Tegelijkertijd blijkt het in de praktijk lastig (globaal) regie te voeren op aandelen sociaal en betaalbaar. In theorie 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

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 kleinere kernen.

Monitoring en bijsturing

We laten periodiek woningmarktonderzoek uitvoeren om te beoordelen of het aanbod aansluit bij de vraag. Daarnaast monitoren we het programma continu en proberen dit op een steeds efficiëntere werkwijze te doen en zoeken naar goede instrumenten hiervoor. De veelheid en complexiteit van de opgaven in het volkshuisvestingsprogramma vragen om steeds meer sturing, daarop passen we onze processen en werkwijzen waar nodig aan. Over de voortgang van de woningbouw informeren we raad twee keer per jaar. Het woningbouwprogramma zullen periodiek aan het college voorleggen.

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.

(Pre-)mantelzorgwoningen

We willen ruimte bieden voor het bouwen van pre-mantelzorgwoningen op eigen erf. We onderzoeken of er aanvullend lokaal beleid nodig is bovenop het bestaande Rijksbeleid hiervoor. Dit onderzoek moet duidelijk maken hoe ruimtelijke inpassing en kwaliteit kan worden gewaarborgd zonder dat dit procedures bemoeilijkt.

Transformatie agrarische erven

Ook zien we 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'. Middels onderzoek willen wij mogelijkheden voor andere woonvormen (zoals erfdelen of het kleinschalig samenwonen met verschillende generaties) verkennen en staan we open voor pilots.

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). Waar nodig en kunnen, regelen we dit in de algemene verkoopvoorwaarden van de grond.

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 is eenvoudig: 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 samen met onze partners. We maken een afwegingen op basis van de voor- en nadelen en gebruiken daarbij de ervaringen elders in het land.

4. Leefbaarheid en stedelijke vernieuwing (gezonde wijken)

4.1 Toelichting

Om ergens prettig te kunnen wonen is een fijne leefomgeving net zo belangrijk als een goede woning. 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.

Leefbaarheid en stedelijke vernieuwing zijn ruime, complexe begrippen waar, in relatie tot wonen, veel onder kan worden verstaan. 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 een aantal 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, sociale cohesie. Daarnaast wordt 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 daarnaast een project gestart rond Wijkvernieuwing waarbij de vervanging van het riool 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. 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 voor met name kleine huishoudens zoals jongeren

en ouderen. Dit 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.

We gaan onze bestaande voorraad beter benutten

De bestaande woningvoorraad biedt ook kansen om snel nieuwe woningen toe te voegen, bijvoorbeeld door het splitsen van bestaande woningen of optopping van bestaande hoogbouw. We gaan de mogelijkheden hiervoor onderzoeken.

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.

De ontwikkelstrategie

We gaan door met de ontwikkelstrategie. Hiermee realiseren we kleinschalige tot middelgrote inbreidingslocaties, met name in en rondom het centrum van 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 zoeken naar mogelijkheden om deze te optimaliseren. Met de ontwikkelstrategie worden in de komende 5 jaar naar verwachting zo'n 800 nieuwe woningen toegevoegd. We onderzoeken daarnaast continu 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 hoogbouwlocaties voor gestapelde bouw of mogelijk hoogbouw om zodoende een substantiële hoeveelheid woningen toe te voegen.

Strakker 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 gaan daarom in particuliere

woningbouwplannen strakker sturen op de aanwezigheid van 30% sociale huur en 2/3^e betaalbaarheid. Zoals ook beschreven in hoofdstuk 3 stellen we hiervoor een afwegingskader op.

Instellen vereveningsfonds

Om sociale en/of betaalbare woningbouw beter mogelijk te maken en marktpartijen ook te laten bijdragen aan deze maatschappelijke doelstelling is het instellen van een gemeentelijk vereveningsfonds voor de hand liggend. Voor nadere toelichting hierop verwijzen we naar hoofdstuk 3 (voldoende en betaalbare woningen).

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.

We doen een verdichtings -en leefbaarheidsanalyse

We gaan onderzoeken welke plekken in bestaand stedelijk gebied kansrijk zijn voor verdichting door bijvoorbeeld herstructurering, transformatie, gestapelde bouw en eventueel hoogbouw toe te voegen, woningsplitsing toe te passen en optopping te realiseren. Daarnaast brengen we de leefbaarheid in deze woongebieden in kaart. We bepalen op basis van deze informatie in welke wijken en buurten welke inzet op het vlak van fysieke en sociale leefbaarheid gewenst is en stellen hiervoor een ontwikkelstrategie voor wijkvernieuwing op. Begin 2026 ronden we hiertoe de eerste fase van de Wijkvernieuwingsaanpak af die zicht richt op de wijken de Wiken, de Venen, de Drait en de Singel.

5. Specifieke doelgroepen

5.1 Toelichting

De volkshuisvestingsopgave kent een bijzondere 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 niet alleen 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* (WOZO) 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 gezamenlijk 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 uiteraard 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 aandachtsgroepen 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 dan ook 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* (WOZO). Provinciaal zet het FriZA zich met het Regioplan Fryslân in voor ouderen. Het programma WOZO 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 alleen al 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. Wat dit voor de gemeente Smallingerland betekent voor het totaal aan nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen zal onder andere worden uitgewerkt in het Afsprakenkader Ouderenhuisvesting Fryslân. In de komende jaren zitten er al een groot aantal nutredenwoningen in de plannen. Wel is er aandacht nodig voor geclusterde woningen en meer inzicht op zorggeschikte woningen.

Los van de aantallen is ook de ruimtelijke component met betrekking tot huisvesting voor ouderen uitdagend. Uit de enquêtes die zijn gehouden ten behoeve 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 welbevinden. Veel van de 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 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.

Jongeren/starters

Jongeren en/of starters op de woningmarkt hebben momenteel erg veel moeite om zelfstandige woonruimte 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 aandachtsgroepen 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 ook voorziet in voldoende aanbod voor de komende jaren. Mochten er meerdere signalen komen, dat er meer behoefte is, dan gaan we dat nader onderzoeken.

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 is 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 de Woonzorgvisie (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 burens, 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.

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.

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.

We lichten in de volgende paragrafen toe welke ambities volgen op deze uitgangspunten.

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 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 rekken 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 nulredenwoningen (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 zorgen maken om stijgende energieprijzen (en hieruit volgende energiearmoede). Hierbij is het 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 dus 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 CO₂ uitstoot met 95% verminderen.

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 flinke implicaties hebben voor de woningbouw en woningvoorraad in Smallingerland.

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 duurzaamheidsvoorschriften 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, de visie 'Samen duurzame stappen zetten' met uitvoeringsprogramma (2022), het Klimaatadaptatieplan 2024 - 2028 en het warmteprogramma 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

Smallingerland wil niet alleen voldoen aan de wettelijke voorschriften en richtlijnen. Dat betekent dat we ons hard willen maken voor duurzaam beleid dat:

- Bijdraagt aan praktische uitvoering,
- Bewoners betreft 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: wonen kan comfortabeler, betaalbaarder en gezonder voor iedereen.

We lichten in de volgende paragrafen de drie hoofdambities toe.

Energiezuinige woningen

Wij hebben kennisgenomen van de rijks- en provinciale kaders op het gebied van energiebesparing en verduurzaming van de woningvoorraad. 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 met name inzetten op maatregelen die bijdragen aan energiebesparing en duurzame warmtevoorziening. Energiebesparing in de bestaande woningvoorraad is nodig om netcongestie te verminderen, wat ten dele ruimte creëert voor duurzame nieuwbouw. Onderhoud en renovatie van de bestaande woningvoorraad kan ook circulair worden uitgevoerd. Door hierop in te zetten hopen we op termijn de milieubelasting én de onderhoudskosten te verlagen.

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; woningen dienen daarom zoveel mogelijk netbewust gebouwd te worden.

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 2040 willen we dat een substantieel deel van de bestaande woningen toekomstbestendig gerenoveerd is, met aandacht voor energiezuinigheid, klimaatadaptatie en leefbaarheid.
- In 2050 draagt Smallingerland bij aan de landelijke doelstelling van een klimaatneutrale en aardgasvrije woningvoorraad.

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 (Gemeente Smallingerland, 2024). 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 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 zal worden 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:

- Vanaf 2026 wordt circulariteit structureel meegenomen in gemeentelijke woningbouwprojecten, aanbestedingen en gronduitgifte, waarbij we starten met pilotprojecten en geleerde lessen vertalen naar bredere toepassing.
- In nieuwbouwprojecten wordt waar mogelijk gewerkt met de indicatoren van Het Nieuwe Normaal (HNN), 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 een substantieel deel van de renovaties circulaire principes toepast, zoals hergebruik van materialen of biobased producten, op basis van de opgedane ervaring.
- Smallerland deelt actief kennis en ervaringen binnen regionale netwerken, waaronder Circulair Friesland en het Bouwcluster Fryslân, om innovatie te versnellen en gezamenlijk te leren.

Overkoepelend hopen we met deze stappen 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 dient een structureel onderdeel van de gemeentelijke werkprocessen te worden, 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

Smallerland neemt deel aan de Opdrachtgeversaankpak 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 huidige woningen.

- Advies en ondersteuning via energieloket, coaches 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 in 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.
- Structurele opname van circulariteit in grond- en aanbestedingsstrategieën vanaf 2026.
- Toepassing 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 en marktpartijen 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 willen daarom 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. Met als doel het structureel sneller bouwen van woningen, zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteit van de woningen.

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 een tweemaandelijks Bouwberaad.
- We onderzoeken de mogelijkheden om een publiek-private monitor te ontwikkelen.
- We maken de beweging richting parallel plannen.

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 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.

