

Startnotitie raad

Opdrachtgever : Het college van B&W
Opsteller :
Versie : 1.0
Versiedatum : 2 september 2025
Status : Definitief concept
Zaaknummer : 2025-219702

BIJLAGEN

Nummer	Titel	Opmerkingen
1.	Collegebrief Startnotitie Volkshuisvestingsprogramma Def 250825	
2.	Notysje 'Wenjen foar elkenien' (Betelber Wenjen) 240701	
3.	Informerende raadsbrief Onderzoek Betelber Wenjen Definitief V3	

Inleiding

Onderliggende startnotitie geeft inzicht in de uitgangspunten, doelen en effecten van het Volkshuisvestingsprogramma. Daarnaast wordt er aandacht besteed aan de aanpak, betrokken partijen, planning en financiën. Het Volkshuisvestingsprogramma wordt opgesteld als uitwerking van de Omgevingsvisie en loopt tot en met 2035.

Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie van de gemeente Noardeast-Fryslân is in 2024 vastgesteld.

De gemeentelijke Omgevingsvisie is de integrale visie voor de fysieke leefomgeving van onze gemeente. Het is daarmee het richtinggevende document voor beleid en projecten van de gemeente. De Omgevingsvisie is op hoofdlijnen.

Omgevingsprogramma's

Een Omgevingsprogramma geeft aan hoe de gemeente de Omgevingsvisie of onderdelen daarvan wil realiseren. Het is een uitwerking van de Omgevingsvisie naar concreter beleid en bijbehorende maatregelen. Het staat de gemeente vrij om naar behoefte programma's op te stellen voor thema's of voor deelgebieden.

De Omgevingsvisie Noardeast-Fryslân wordt uitgewerkt in diverse Omgevingsprogramma's. Het Volkshuisvestingsprogramma is een dergelijk programma dat de gemeente gaat opstellen als vervolg op de Omgevingsvisie.

Het Volkshuisvestingsprogramma is een vervolg op wat eerder de Woonvisie was. Met de komst van de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting wordt de Woonvisie vervangen door het Volkshuisvestingsprogramma. De nadruk ligt hierbij sterker op de uitvoering.

Hierdoor vinden er een aantal wijzigingen plaats ten opzichte van de Woonvisie.

- Het visiedeel van de Woonvisie is op hoofdlijnen en is opgenomen in de Omgevingsvisie.
- Het programmatische deel (wat bouwen we waar voor wie) maakt nadrukkelijker onderdeel uit van het Volkshuisvestingsprogramma.
- De opgave Wonen met zorg en welzijn wordt een integraal onderdeel van het Volkshuisvestingsprogramma.
- De Prestatieafspraken met corporaties en de huurdersorganisatie worden integraal onderdeel van het Volkshuisvestingsprogramma.

De doelen uit de Woonvisie 2020-2025 zijn nog steeds actueel. Het Volkshuisvestingsprogramma bouwt hierop voort en moet dan ook gezien worden als een verdere uitwerking daarvan.

Het Volkshuisvestingsprogramma vormt samen met het Woonbehoefteonderzoek regio Noordoost-Fryslân de onderbouwing voor de te maken keuzes. Met andere woorden, de ambitie die we uitspreken en keuzes die we maken in het programma moet passen bij de woningbouwbehoefte die in het recent uitgevoerde Woonbehoefteonderzoek is opgehaald.

Aansluiting op (strategische) programmadoelen

In de Omgevingsvisie wordt het 'takomstperspektyf' geschetst waaruit vier integrale kernopgaven in 2030 volgen. We werken aan het behouden en versterken van:

1. Levendige dorpen en stad waar het prettig wonen en leven is;
2. Gezonde en vitale mensen in een gezonde en veilige leefomgeving;
3. Een gezonde economische structuur en toeristisch-recreatieve aantrekkelijkheid;
4. Een energieneutrale, klimaatbestendige en biodiverse gemeente.

Uitgangspunten vanuit de Omgevingsvisie die een plek krijgen in het Volkshuisvestingsprogramma:

1. We werken aan goede randvoorwaarden voor betaalbare woningen voor starters en jonge gezinnen;
2. We werken aan voldoende woningen voor ouderen, vooral in de nabijheid van zorgvoorzieningen;
3. We werken aan versnelling van woningbouw en het realiseren van de afspraken in de regionale woondeal met het Rijk en de Provincie;
4. We werken aan het verbeteren van de bestaande woningvoorraad naast de inzet op nieuwbouw;
5. We stimuleren het verduurzamen van woningen door subsidies en leningen aan te bieden, e.e.a. moet plaatsvinden binnen de hiervoor in de begroting beschikbaar gestelde budgetten;
6. We zijn zuinig op ons landelijk gebied. Daarom gaan herstructurering en inbreiding in principe vóór uitbreiden;
7. We faciliteren de transformatie van leegstaand vastgoed naar woningen;
8. We monitoren de woningmarkt om bij te kunnen sturen waar nodig.

Verschillende uitgangspunten zijn ondertussen al verder uitgewerkt en bijvoorbeeld aan bod gekomen in ons Platform Wonen, waar we met onze inwoners het gesprek aangaan over wonen. Zo is onder punt 4 en 6 ook de inzet op woningsplitsing, woningdelen en erfdelen nadrukkelijk onderdeel van de opgave en daarmee het Volkshuisvestingsprogramma.

Punt 1 van de uitgangspunten, de inzet op betaalbaar wonen, heeft op initiatief van de raad geleid tot een expertmeeting over betaalbaar wonen. De uitkomsten en aanbevelingen hiervan staan in de notitie “Wenjen foar elkenien”, die hier als bijlage is toegevoegd. De aanbevelingen worden in het Volkshuisvestingsprogramma meegenomen en waar nodig verder uitgewerkt.

Punt 2 van de uitgangspunten is ook in de Visie op Wonen met Welzijn en Zorg natuurlijk aan bod gekomen. De samenhang met wonen is evident en onder andere passend woningaanbod, het faciliteren van kleinschalige woonzorginitiatieven en het behouden en anders inzetten van specialistisch woonzorgvastgoed komen ook waar nodig in het Volkshuisvestingsprogramma terug.

In de programmabegroting valt het opstellen van het Volkshuisvestingsprogramma als Omgevingsprogramma onder programma 5 ‘Wenjen en Omjouwing’.

Op basis van de in een startnotitie opgenomen uitgangspunten is het wettelijk verplichte Volkshuisvestingsprogramma als Omgevingsprogramma onder de Omgevingsvisie afgerond en vastgesteld. Dit programma vervangt de huidige Woonvisie 2020 – 2025. De eerder afzonderlijke programmaonderdelen zoals het actuele woonprogramma, de Prestatieafspraken en het Uitvoeringsprogramma Wonen Zorg worden hierin opgenomen. De integrale samenhang van het woonbeleid wordt hierdoor versterkt.

Moties, raadsragen en actualiteiten

Waar nog moties en raadsragen openstaan nemen we die mee in de uitwerking van het Volkshuisvestingsprogramma.

Het dossier wonen is breed en staat al een aantal jaar hoog op de (nationale) politieke agenda. Dat brengt een dynamiek met zich mee die niet altijd goed te voorspellen is. Daarnaast zijn er maatschappelijke ontwikkelingen die het woondossier raken, zoals de huisvesting van arbeidsmigranten en de effecten van het afbouwen van de intramurale zorg. Daarom is het goed om ruimte te houden om veranderende wetgeving in het programma in te kunnen passen.

Effecten, doelen en resultaten van het proces

Het hoofddoel en eindresultaat van het proces dat voortvloeit uit deze startnotitie is het opstellen van het Volkshuisvestingsprogramma.

Het Volkshuisvestingsprogramma is nodig als concreet beleidskader en uitvoeringsprogramma voor het wonen in Noardeast-Fryslân. Hiermee zorgen we voor een samenhangend kader met een goede balans tussen wat we willen beschermen, welke ontwikkelingen we willen en waar we dat willen. Daarnaast wordt duidelijk welke kansen we willen benutten en hoe we dat van plan zijn te doen.

Gewenste maatschappelijke effecten

De uitvoering van de concrete maatregelen in dit Omgevingsprogramma leidt tot realisatie van het beleid.

Gewenste concrete resultaten

- Een concreet en integraal beleidskader voor het wonen in Noardeast-Fryslân, waarbij we ook nadrukkelijk de relatie leggen met onderwerpen die raken aan wonen. De samenhang met andere uitvoeringsprogramma's wordt daarbij aangegeven, zonder dat we de ambitie hebben dubbel werk te doen.
- Een overzicht van de concrete opgaven voor Noardeast-Fryslân op kaart.
- Een maatregelplan waarin duidelijk wordt wat gedaan moet worden om uitvoering te geven aan het beleid, inclusief een prioritering (bij maatregelen kan het gaan om concrete uitvoeringsprojecten, te formuleren beleidsregels voor specifieke onderwerpen, maar ook over inzet van communicatie en informatie om doelstellingen te bereiken via bewustwording, in te stellen subsidieregelingen, etc.).

Aanpak, reikwijdte en afbakening

De afbakening

In deze startnotitie gaat het om het opstellen van het Volkshuisvestingsprogramma voor de gemeente. Hierbij gaat het om het formuleren van integraal woonbeleid voor Noardeast-Fryslân en bijbehorende maatregelen (bijvoorbeeld concrete woningbouwprojecten). Het gaat hierbij om wat we willen met het wonen in de gemeente, waar we voor welke doelgroepen wat willen laten bouwen en welke beleidsdoelen en activiteiten we nastreven en opzetten. Met andere woorden: het gaat om het 'wat' en om het 'hoe'. In het Volkshuisvestingsprogramma wordt een globale prioritering en planning opgenomen van de maatregelen. We nemen een financiële paragraaf op waarin de huidige budgetten voor wonen een plek krijgen. Eventuele extra wensen worden via de Kadernota aangevraagd.

De reikwijdte (scope)

De ruimtelijke scope is de gemeente Noardeast-Fryslân. De inhoudelijke scope betreft alle onderwerpen met betrekking tot wonen. Waar onderwerpen in andere Omgevingsprogramma's landen zal dat worden aangegeven. De keuzes voor de alternatieven worden in het proces gemaakt en als integraal beleidskader vastgelegd in het Volkshuisvestingsprogramma. De raad wordt hierbij betrokken als het gaat om hoofdkeuzes.

Regionaal werken we samen en provinciaal zijn we aan bestaande afspraken gebonden. Een goed voorbeeld hiervan is de Regionale Woondeal (2023) en de herijking van deze woondeal in 2025, waarin onder andere afspraken staan over het aantal woningen dat Noardeast-Fryslân gaat bouwen tot en met 2030. Ook werken we veel samen in ANNO-verband, zoals bijvoorbeeld met het regionaal uitgevoerde woonbehoefteonderzoek. Door dit in regionaal verband te laten uitvoeren, voorkomen we onnodige concurrentie tussen de gemeenten en kunnen we een realistischer beeld schetsen van de toekomstige woningbehoefte.

Actualisatie

Als de omstandigheden daarom vragen, door bijvoorbeeld gewijzigde marktomstandigheden, ingrijpende rijksregelgeving of andere omstandigheden die een grote impact hebben op de in het Volkshuisvestingsprogramma te stellen doelen en activiteiten, zal er een actualisatie plaatsvinden voor het einde van de looptijd (2035). Deze actualisatie kan in de vorm van een addendum, een actualisatie op onderdelen of in de vorm van een nieuw Volkshuisvestingsprogramma. In principe wordt jaarlijks, aansluitend op de evaluatiecyclus (zie onder Evaluatie) besloten of dit noodzakelijk is.

Betrokken partijen en participatie

Te betrekken partijen		
Inwoners		
Dorpsbelangen		
Thús Wonen		
Lokale verhuurders		
Lokale bouwers en ontwikkelaars		
Wetterskip Fryslân		
Provincie		
Omliggende gemeenten/ANNO		
Zorg en welzijnsorganisaties		
Huurdersbelang Fryslân		
Makelaars		
Wonen Noordwest-Friesland		

Platform Wonen als onderdeel van het participatieproces.

Het Platform Wonen is een instrument voor participatie. De inzet van het platform is om toekomstbestendige en betaalbare nieuwbouw te stimuleren. Er worden bijeenkomsten georganiseerd voor de Mienskip en andere stakeholders over diverse thema's op het gebied van wonen in de meest brede zin van het woord.

Binnen het proces van de participatie voor het Volkshuisvestingsprogramma willen we naast inhoudelijke gesprekken met de stakeholders ook het Platform Wonen een centrale rol geven. De bijeenkomsten van het platform staan dit jaar gepland op dinsdag 18 november en woensdag 26 november. De vorm die we hierbij voor ons zien, is er een waarbij we de tussenresultaten en uitgangspunten presenteren en met de aanwezigen het gesprek aangaan over de wensen en ambities voor het Volkshuisvestingsprogramma.

Betrokkenheid raad

In de Omgevingswet staat dat het college van B&W Omgevingsprogramma's vaststelt. Het college en de raad hebben hierover een werkwijze afgesproken. In de onderstaande planning is opgenomen wanneer de raad wordt betrokken.

Globale tijdsplanning

Zie bijgaande planning:

Stap	Periode	Participatie
Vorbereiding Volkshuisvestingsprogramma	April 2025 – juni 2025	
Opstellen startnotitie	Juni – augustus 2025	
Startnotitie vastgesteld door college B&W	2 september 2025	
Startnotitie ter kennisgeving naar de Raad	2 september 2025	Informereren

Toelichting startnotitie in de Raad	It Petear van 25 september 2025	Informeren
College vraagt mienskip om reactie op uitgangspuntennotitie: "het terugkoppelmoment" o.a. met een inloopavond van het Platform Wonen	Q4 2025: Dinsdag 18 november, MFA De Ynset in Holwert, Woensdag 26 november, De Colle in Kollum	Informeren, inspreken, consulteren
Raad wordt uitgenodigd als toehoorder bij de inloopavond.		Informeren
Ontwerp wordt gemaakt met verwerking van reacties uit de participatieronde.	Q1 2026	
Het college legt het ontwerp ter inzage en stelt de raad op de hoogte middels een brief.	Q2 2026	
Het college presenteert het ontwerp aan de raad in It Petear of indien wenselijk in een carrousel.	13 mei 2026	Informeren
Zijn er veel vragen of opmerkingen? Dan volgt een Debat.	4 juni 2026	Adviseren
De raad neemt een besluit over het opgestelde concept van het Volkshuisvestingsprogramma.	It Beslút op 18 juni 2026	Wensen en bedenkingen
Het college stelt het Omgevingsprogramma vast.	Q3 2026	
Het Volkshuisvestingsprogramma gaat via collegebrief ter kennisneming naar raad.	Q3 2026	
Het definitieve Volkshuisvestingsprogramma wordt via de formele kanalen gepubliceerd.	Q3 2026	

Kosten en financiering

De kosten van het opstellen van de startnotitie en het Volkshuisvestingsprogramma voor het inhuren van het adviesbureau en personele kosten worden gedekt uit het hiervoor in de begroting specifiek opgenomen budget in de begroting FCL 6803110.

		Kosten	Dekking
1.	Het inhuren van adviesbureau KAW ter ondersteuning voor het opstellen van de startnotitie en het Volkshuisvestingsprogramma	€ 50.000,-	Begroting 2025 FCL 6803110
2.	De ambtelijke uren voor het gehele traject	De interne uren zijn in kaart gebracht in het overzicht capaciteitsplanning van het cluster Omjouwing & Ekonomy	De interne uren worden zoveel mogelijk gedekt uit de reguliere uren. Hier is rekening mee gehouden in de capaciteitsplanning.

Voor de uitvoering van dit voorstel worden geen extra middelen gevraagd. De benodigde € 50.000 wordt gedekt uit het reeds beschikbare budget binnen de reguliere begroting (FCL 6803110). Hierdoor heeft dit voorstel op dit moment geen negatieve impact op de structurele of incidentele financiële positie van de gemeente.

Bewaking

Het proces wordt als het volgt bewaakt:

- Tijd: de planning wordt opgenomen in de raadsaorta.
- Geld: de kostenbewaking wordt gedaan door de projectleider, samen met de projectgroep. Rapportage vindt plaats aan het College.
- Kwaliteit: de kwaliteit van het proces wordt bewaakt in de overleggen tussen projectgroep en opdrachtgever.
- Organisatie: de organisatie van dit proces wordt vormgegeven volgens de "werkwijze Omgevingsprogramma's" (Collegebrief aan raad d.d. 14-02-2025). Daarin is ook de rol van de gemeenteraad duidelijk weergegeven.
- Informatie: archivering vindt plaats in REX en iBabs.

Evaluatie

De evaluatie wordt op twee manieren vormgegeven:

1. We hebben afgesproken dat Omgevingsprogramma's volgens een vastgestelde werkwijze worden vormgegeven. Deze werkwijze gaan we eerst voor een aantal Omgevingsprogramma's proberen en wordt na een jaar geëvalueerd. De werkwijze moet worden geëvalueerd met de medewerkers, MT, het college en de griffie/raad. Daarbij wordt dan gekeken naar de stappen in de werkwijze. Onder meer de volgende vragen kunnen worden gesteld:
 - Missen er stappen in de werkwijze of is het juist te uitgebreid?
 - Hoeveel tijd kost het totale proces? Kan het korter?
 - Is de participatie goed verlopen?
 - Zijn de doelen gehaald?

2. De voortgang van de uitvoering van de maatregelen genoemd in dit Omgevingsprogramma wordt periodiek geëvalueerd. Hiervoor wordt een gemeentelijk kernteam samengesteld dat verantwoordelijk is voor de uitvoering van de maatregelen en projecten in het Omgevingsprogramma. Het kernteam komt periodiek bij elkaar om de stand van zaken te bespreken en waar nodig maatregelen te stellen aan de hand van bevindingen. Halfjaarlijks wordt op de programmadoelen, activiteiten en uitvoering gerapporteerd. De exacte vorm zal in het Volkshuisvestingsprogramma verder worden uitgewerkt.

Tot besluit

Het opstellen van een Omgevingsprogramma dat rust op draagvlak vraagt tijd. We gaan ervan uit dat het concept van het programma opgesteld wordt tot en met het voorjaar van 2026. Er zal daarbij via diverse sporen participatie plaatsvinden. Met de verzamelde input wordt het conceptprogramma verder uitgewerkt en ingevuld tot het definitieve Volkshuisvestingsprogramma. We verwachten het vastgestelde Volkshuisvestingsprogramma in het derde kwartaal van 2026 door het college te laten vaststellen.