

Woningbehoefteonderzoek Fryslân



Provincie Fryslân

5 januari 2026

Definitief

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

DATUM 5 januari 2026

TITEL Woningbehoefteonderzoek Fryslân

OPDRACHTGEVER Provincie Fryslân

AUTEUR(S) Bram Klouwen
Laurens van Dongen
Valentine Reijers

PROJECTNUMMER 3800.106/G

STATUS Definitief

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

www.companen.nl
info@companen.nl
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291
BTW-nummer: NL001826517B01

Inhoud

Inleiding	4
1 Belangrijkste conclusies voor het provinciale volkshuisvestingsprogramma	5
2 Toelichting op beter benutten van de bestaande woningvoorraad	10
3 Toelichting op de ontwikkeling van de woningbehoefte	14
3.1 Kwantitatieve woningbehoefte	14
3.2 Kwalitatieve woningbehoefte	15
3.3 Vergelijking met de planvoorraad	18
4 Toelichting op scenarioverkenning	19
As 1: Versterking regionale woon-werkdynamiek Fries Stedelijk Netwerk	20
As 2: Meer-minder doorstroming van ouderen	24
Verkenning effecten van de scenario's	26
Bijlage 1: Uitwerking binnenlands migratiesaldo	33

Inleiding

Aanleiding

De druk op de Friese woningmarkt neemt de komende jaren verder toe. Zowel in stedelijke gebieden als in kleinere kernen en op de Waddeneilanden is er sprake van een groeiende vraag naar woningen, terwijl het aanbod beperkt is en de samenstelling van de bestaande voorraad niet altijd aansluit bij de behoefte. Belangrijke thema's zijn onder meer de behoefte aan sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen, de opgave om de woningmarkt toegankelijk te houden voor starters en middeninkomens, en de huisvesting van ouderen en specifieke aandachtsgroepen zoals mensen die uitstromen uit beschermd wonen, statushouders en arbeidsmigranten. Daarnaast spelen regionale ontwikkelingen, zoals de ambities van het Fries Stedelijk Netwerk en de mogelijke komst van de Lelylijn, een rol bij het bepalen van toekomstige woningbehoefte.

Het doel van dit provinciale woningbehoefteonderzoek is om de provincie Fryslân van een onafhankelijk en scherp beeld van de woningmarkt te voorzien. Deze inzichten vormen een belangrijke basis voor de ontwikkeling van het provinciale volkshuisvestingsprogramma.

Vraagstelling

Het woonbehoefteonderzoek geeft antwoord op de volgende vragen:

- Wat is de stand van de huidige woningmarkt in de provincie Fryslân kijkend naar de opbouw van de bestaande woningvoorraad (naar eigendom en prijs) en naar leeftijd van het woningbezit?
- Wat zijn de verwachte demografische ontwikkelingen in de verschillende delen van Fryslân voor de periode tot 2035 en tot 2050, waarbij ook rekening gehouden moet worden met de uitwerking van de plannen in het Fries Stedelijk Netwerk en de eventuele komst van de Lelylijn richting 2050? Wat betekenen die demografische ontwikkelingen voor de woningbehoefte (in scenario's)?
- Hoe ontwikkelt de woningbehoefte zich niet alleen in aantallen, maar ook naar soort woningen; naar eigendom, prijsklassen en toegankelijkheid?

Leeswijzer

In deze hoofdrapportage worden de belangrijkste bevindingen voor het volkshuisvestingsprogramma op provinciaal niveau samengevat. Voor een gedetailleerd beeld per deelgebied wordt verwezen naar de factsheets in de bijlage. De analyses op de verschillende thema's en onderwerpen zijn daar volledig uitgewerkt. In deze hoofdrapportage worden de kernpunten en belangrijkste verschillen tussen deelgebieden samengevat, om snel inzicht te krijgen in de belangrijkste opgaven.

Omdat de scenario's een belangrijke rol spelen bij het interpreteren van de resultaten op deelgebiedniveau, is in deze hoofdrapportage een aanvullende toelichting opgenomen op de gehanteerde scenario's, uitgangspunten en methodiek. Deze toelichting biedt achtergrondinformatie en ondersteunt de lezer bij het duiden van de variatie in uitkomsten tussen de verschillende gebieden.

1 Belangrijkste conclusies voor het provinciale volkshuisvestingsprogramma

Huidige woningvoorraad: bestaand aanbod klaar maken voor de toekomst

Het grootste deel van de woningvoorraad van 2050 staat er al. Het vastgoedaanbod sluit niet altijd aan bij de toekomstige behoefte. Woningen verouderen of sluiten niet meer aan bij de veranderende huishoudenssamenstelling. De opgave in de bestaande woningvoorraad omvat de verbetering van bestaande woningen (verduurzaming), passend maken door bijvoorbeeld splitsen of toegankelijker maken, of door meer doorstroming uit gewilde woningtypen.

- Op provinciaal niveau bestaat de woningvoorraad voor 28% uit woningen met een energielabel E of lager. De energetische kwaliteit van de woningen in deelgebieden Harlingen, Drachten en Heerenveen is vergeleken met de provincie. In Leeuwarden, de Waddeneilanden en het overige grondgebied van de provincie is de verduurzamingsopgave het grootst.
- Bijna een kwart van de woningvoorraad in de provincie Fryslân bestaat uit woningen met een bouwjaar tot 1945. In de stad Leeuwarden is dat zelfs 38%. Deelgebied Drachten en Heerenveen hebben juist een jonge woningvoorraad.

Slimmer en intensiever gebruik van de bestaande woningvoorraad

Fryslân beschikt over een aanzienlijke fysieke potentie, doordat de kenmerken van de bestaande woningen zich lenen voor een betere benutting, maar deze mogelijkheden worden momenteel slechts beperkt benut. Allereerst vraagt de grote groep eengezinswoningen uit 1965 - 1985 van in totaal circa 68.000 woningen om een gerichte strategie voor woningsplitsing. Vooral de 33.000 ruimere woningen (100 - 150 m², gebouwd vóór 1975) bieden kansen voor standaardoplossingen die snel en betaalbaar extra woningen kunnen opleveren. Daarnaast biedt de voorraad van 26.000 appartementen uit de jaren '50 tot '80, met name in de grotere en middelgrote kernen, mogelijkheden voor optoppen waar de constructie dit toelaat. In het provinciale volkshuisvestingsprogramma kan de provincie deze inzichten vertalen naar concretere hulpmiddelen: denk aan technische handreikingen, juridische en planologische kaders, modelprocedures, gebiedsgerichte kansenkaarten en vormen van financiële en organisatorische ondersteuning. Daarmee kan de provincie de condities helpen verbeteren waaronder gemeenten en corporaties gericht en versneld vervolgstappen kunnen zetten in het realiseren van extra woningen binnen de bestaande voorraad.

Sterke verhuisrelaties tussen centrumstad en buurgemeenten

Fryslân telt momenteel zes woondealregio's. In het kader van de Wet versterking regie volkshuisvesting zal de provincie woningbouwregio's moeten benoemen. Dit kunnen de woondealregio's zijn. Met de analyses hebben we gekeken of dit vanuit verhuisbewegingen logisch is. Uit de verhuizingen blijkt niet een duidelijke regio-indeling voor Fryslân. Bewegingen gaan over de grenzen van de huidige woondealregio's heen.

- We zien sterke verhuisrelaties tussen de steden/regionale centra en de omliggende gemeenten.
- De meeste verhuisbewegingen vinden over korte afstand plaats, waardoor er binnen de provincie veel verhuisd wordt tussen naastgelegen gemeenten. Dit leidt er ook toe dat er regelmatig over de regiogrenzen heen wordt verhuisd. Binnen de provincie bestaan sterke verhuisrelaties tussen de volgende gemeenten:
 - Dantumadiel met Noardeast-Fryslân
 - De Fryske Marren met Heerenveen
 - De Fryske Marren met Súdwest-Fryslân

- Heerenveen met Opsterland
- Leeuwarden met Tytsjerksteradiel
- Leeuwarden met Waadhoeke
- Noardeast-Fryslân met Dantumadiel
- Opsterland met Smallingerland
- Smallingerland met Achtkarspelen
- Waadhoeke met Harlingen
- Súdwest-Fryslân met Harlingen
- Tytsjerksteradiel met Dantumadiel
- Op de Waddeneilanden vestigen zich in verhouding vaker huishoudens die van buiten de provincie Fryslân komen dan huishoudens die uit de provincie komen.
- In gemeenten die meer zuidelijk gelegen zijn zoals Weststellingwerf en Ooststellingwerf vestigen zich net wat vaker huishoudens die van buiten de provincie komen. Wie zien hier sterke verhuisrelaties met Drenthe (Meppel en Assen), Steenwijk en Zwolle.

Bijna een kwart van de woningbehoefte landt in de stad Leeuwarden

Op basis van de meest recente provinciale huishoudensprognose en de opgave om het bestaande woningtekort in te lopen, zijn er tot 2035 minimaal 23.850 extra woningen nodig in de provincie. Bijna een kwart (23%) van deze opgave ligt in de stad Leeuwarden, 19% in de regionale centra Sneek, Heerenveen, Drachten, Dokkum en Harlingen, en de resterende 58% spreidt zich uit over de overige gebieden in de provincie. Kijken we naar de achterliggende huishoudensontwikkeling, dan zien we vooral een toename van kleine huishoudens van jong tot oud, maar in het bijzonder bij 75-plussers.

Samenstelling behoefte volgt de woondealafspraken

Naast het aantal woningen speelt ook de vraag welke typen woningen en prijsklassen het meest bijdragen aan de behoefte. Uit de huishoudensprognose, het WoON2024-onderzoek en een analyse van het verhuisgedrag blijkt dat er in alle delen van de provincie een uitbreidingsbehoefte is van circa 30% sociale huurwoningen (netto), met in stedelijke gebieden (Leeuwarden) een iets hoger aandeel. Van de nieuwbouw zou twee derde deel betaalbaar moeten zijn (sociale huur, middenhuur en koop tot € 405.000¹). Uit de behoefte blijkt dat in heel Fryslân ruim meer dan tweederde deel van de behoefte in dit segment ligt.

Tabel 1.1: Provincie Fryslân. Aandeel gewenste toevoeging (vraag minus beschikbaar komend aanbod), 2025 - 2035

	Profiel 'Sterk stedelijk' - Leeuwarden	Profiel 'Matig stedelijk' - Regionale centra	Profiel 'Landelijk' - Waddeneilanden en overig grondgebied
Sociale huur	34%	29%	30%
Totaal betaalbaar (sociale huur + middenhuur + betaalbare koop)	77%	80%	86%
Appartement/levensloopgeschikt	78%	53%	57%

Bron: Woningbehoeftemodel Companen.

Overall in de provincie is een aanzienlijke vraag naar levensloopgeschikte woningen en appartementen, die in de dorpen en kleinere kernen ook in de vorm van grondgebonden seniorenwoningen kunnen worden ingevuld. In de stedelijke gebieden is er behoefte aan betaalbare koopappartementen. In

¹ Prijspeil 2025.

landelijke gebieden is er vooral behoefte aan (betaalbare) gezinswoningen in de koopsector; in beide gebieden komt die vraag ook vanuit jonge huishoudens.

Op termijn onder ouderen grootste behoefte aan geclusterde woningen

Fryslân vergrijst. Er komen steeds meer ouderen en zij wonen langer zelfstandig, ook met een zorgvraag. Er is een tekort aan passende woningen waardoor doorstroming stagneert. Zeker de behoefte aan geclusterde woningen in de provincie Fryslân neemt naar de toekomst toe. Ouderen hebben behoefte aan woonvormen waar ontmoeting mogelijk is. Bovendien helpen dergelijke concepten om zorg toekomstbestendig te houden.

Tabel 1.2: Provincie Fryslân: Verwachte ontwikkeling woningbehoefte ouderen, 2025 tot 2035

	Landelijke raming*	Eenduidige Friese raming**	Friese raming met lokale accenten per gemeente***
Nultredenwoningen	4.170	2.710	3.040 - 3.095
Geclusterde woningen	2.715	3.080	2.775 - 2.825
Zorggeschikte woningen	1.800	1.590	1.660 - 1.770
Totaal	8.685	7.380	7.475 - 7.690

* Landelijke raming betreft cijfers van ABF over een periode van 10 jaar.

** Eenduidige Friese raming is gebaseerd op de toepassing van het Companen-prognosemodel voor heel Friesland.





*** Voor gemeenten met een eigen raming hebben we die raming overgenomen in plaats van het Companen-prognosemodel. We hebben de lokale ramingen ook vertaald naar een vergelijkbare periode van 10 jaar.

Bron: ABF, Woonzorgweter Companen 2025 en bestaand gemeentelijk onderzoek.

Verschillende onderzoeken (landelijk en lokaal) laten uiteenlopende uitkomsten zien door verschillen in uitgangspunten en tijdvakken. We hebben deze gegevens geharmoniseerd naar 2025 - 2034 door inter- of extrapolatie van bestaande onderzoeksresultaten. De aantallen zijn niet absoluut, maar geven vooral richting over soort woonvormen en over gewenste ondersteuning bij het zelfstandig wonen: meer geclusterd en meer zorggeschikt. Daarbij is niet alleen de kwantiteit, maar vooral ook de kwaliteit belangrijk; veel van de huidige woningen voor ouderen sluiten onvoldoende aan op de wensen van huidige en toekomstige generaties. In kleine kernen en het landelijk gebied is grootschalig geclusterd wonen lastig, maar dorpsgemeenschappen kunnen via ontmoetingsplekken en geschikte woningen toch een vorm van geclusterd wonen bieden. Daarnaast zijn er ook bestaande woningen die (potentieel) kunnen helpen bij het voorzien in de behoefte. Maar veel van deze woningen zijn (nog) niet specifiek gelabeld voor ouderen of zijn naar plattegrond of uitstraling gedateerd voor nieuwe generaties senioren.

Provinciale koers voor een evenwichtige woningmarkt in Fryslân

Twee ontwikkelingen kunnen de komende jaren in het bijzonder veel effect hebben op de woningbehoefte in Fryslân: de mate waarin ouderen doorstromen en de realisatie van een extra woningbouwambitie door het Fries Stedelijk Netwerk. De effecten van beide ontwikkelingen zijn uitgewerkt in vier scenario's. De tabel op de volgende pagina geeft een overzicht van de belangrijkste effecten, hoofdstuk 4 gaat hier uitgebreider op in.

Scenario	Grootste effecten	Gevolgen voor woningbehoefte
 <p>Veel doorstroming + lage groei FSN</p>	<p>Relatief stabiele migratiestromen binnen de provincie, met iets sterkere groei in Fries Stedelijk Netwerk.</p> <p>Wonen nabij FSN aantrekkelijk: stedelijke voorzieningen blijven op peil. Landelijk gebied licht negatief migratiesaldo met Fries Stedelijk Netwerk.</p>	<p>Gemixt programma van kleinere levensloopgeschikte woningen en betaalbare segmenten. Veel accent op betaalbaarheid.</p>
 <p>Veel doorstroming + hoge groei FSN</p>	<p>Groei FSN trekt gezinnen en jonge huishoudens aan uit landelijke gebieden. Deze gebieden vergrijzen sneller. Behoud van voorzieningen is hier aandachtspunt.</p> <p>Om meer mensen van buitenaf te trekken, zijn grote investeringen in bereikbaarheid nodig. Kansen voor nieuwe stedelijke voorzieningen in FSN.</p>	<p>Stedelijk: luxere woningen in onderscheidende en aantrekkelijke woonmilieus.</p> <p>Landelijk: meer vraag naar woningen voor ouderen.</p>
 <p>Weinig doorstroming + lage groei FSN</p>	<p>Weinig doorstroming leidt tot tekort aan gezinswoningen; ouderen blijven langer in woningen. Druk op de (thuis)zorg neemt toe. Iets meer trek van jonge huishoudens uit ommeland naar stad.</p>	<p>Meer behoefte aan gezinswoningen (door gebrek aan aanbod van bestaande woningen).</p>
 <p>Weinig doorstroming + hoge groei FSN</p>	<p>Kloof FSN-platteland: grote groei in FSN-gemeenten; landelijke gebieden vergrijzen sterker, voorzieningen en sociale cohesie onder druk; kwetsbare dorpen verliezen vitaliteit.</p> <p>Nieuwbouw in FSN zorgt vooral voor doorstroming buiten de provincie.</p>	<p>Stedelijk: luxere woningen in onderscheidende en aantrekkelijke woonmilieus.</p> <p>Landelijk: mix tussen tekorten en overschotten aan gezinswoningen.</p>

Doorstroming heeft een duidelijk positief effect: woningen komen sneller vrij voor nieuwe doelgroepen, waardoor de natuurlijke vernieuwing van dorpen en wijken op peil kan blijven. Weinig doorstroming heeft het tegenovergestelde effect: bestaande woningen blijven langer bezet, waardoor gezinnen en starters moeilijker aan bod komen. Doordat meer ouderen in ongeschikte woningen thuis blijven wonen, neemt bovendien de druk op zorg en ondersteuning toe. Als ouderen minder doorstromen, zorgt dit tegelijkertijd ook voor een woningbouwprogramma dat meer ruimte laat voor het toevoegen van grondgebonden gezinswoningen omdat daar op korte termijn tekorten ontstaan.

Ook de schaal van de groei in het Fries Stedelijk Netwerk kent twee kanten. Een stevige bouwambitie biedt kansen voor de steden zelf: versterking van de economie, een aantrekkelijker woonmilieu en een betere balans tussen vraag en aanbod. Tegelijkertijd betekent de ontwikkeling van circa 25.000 extra woningen dat er, gemeten naar het aantal woningen, een vergelijkbare omvang als Drachten aan de provincie wordt toegevoegd. Daarmee bestaat het risico dat te grootschalige uitbreiding het huidige karakter van de Friese steden mogelijk aantast. Dergelijk grote ontwikkelingen leiden onoverkomelijk ook tot neveneffecten in omliggende landelijke gebieden, zoals versterkte uitstroom van gezinnen, toenemende vergrijzing en druk op voorzieningen.

Conclusies scenarioverkenning

De scenarioverkenning benadrukt het belang van nauwe samenwerking tussen gemeenten. Een evenwichtige en toekomstbestendige woningvoorraad voor heel Fryslân vraagt om een gedeeld beeld van vraag, kansen en risico's. Alleen door gezamenlijk te programmeren, onderling af te stemmen en elkaars rol te versterken, kan worden voorkomen dat gemeenten elkaar onbedoeld uit de markt drukken of dat lokale keuzes leiden tot negatieve effecten elders. Om voldoende nieuwe huishoudens van buiten de provincie aan te trekken, is daarbij gerichte en gezamenlijke promotie nodig, omdat de natuurlijke instroom uit de regio beperkt is.

De verkenning laat zien dat er noodzaak is voor een Fries verstedelijkingsperspectief en niet alleen een Fries Stedelijke Netwerk-propositie, omdat de effecten van groei veel groter zijn dan alleen de vier steden. De sleutel ligt daarbij in een combinatie van: gericht uitbreiden waar dat waarde toevoegt, investeren in de bestaande voorraad, het stimuleren van doorstroming en het borgen van leefbaarheid in alle delen van de provincie. Voor de provincie ligt hier een duidelijke rol. In het provinciale volkshuisvestingsprogramma moeten keuzes worden gemaakt over de gewenste balans tussen stedelijke groei en vitaliteit van het landelijke gebied, de programmering van nieuwbouw en de investeringsstrategie voor de bestaande voorraad. Dit vraagt om richtinggevende kaders voor regionale samenwerking, scherpe afspraken over programmering en een expliciete inzet op doorstroming en leefbaarheid.

De groei van de steden biedt ook aanzienlijke kansen: het helpt het huidige voorzieningenniveau in de provincie te behouden, versterkt en trekt nieuwe stedelijke voorzieningen aan en maakt Fryslân als geheel aantrekkelijker om te wonen, werken en recreëren. Om dergelijke sterke groei mogelijk te maken en de voordelen daadwerkelijk te benutten, is groot investeren in bereikbaarheid een randvoorwaarde. Alleen met een provinciaal kompas dat duidelijk maakt waar groei wenselijk en haalbaar is, kan Fryslân op een duurzame en gedragen manier sturen op woningmarktontwikkeling en stedelijke vitaliteit.

2 Toelichting op beter benutten van de bestaande woningvoorraad

Er is langzamerhand een grote ruimtelijke scheefheid op de woningmarkt ontstaan. In veel gemeenten is twee derde van de woningen een ruime (een-)gezinswoning, terwijl twee derde van de woningzoekenden alleenstaand is, of een stel. Bovendien neemt het aantal eenpersoonshuishoudens al jaren toe, en dat zet in de toekomst door, ook in Fryslân. Er is in de bestaande woningvoorraad veel potentie om extra woonruimte te creëren. Dat geldt voor de particuliere woningen, maar ook voor het corporatiebezit, met veel grote eengezinswoningen, maisonnettes en appartementen.

Beter benutten van de bestaande voorraad kan op verschillende manieren, bijvoorbeeld via woning-splitsing, optoppen of gedeeld wonen. Efficiënt gebruik van bestaande woningen is belangrijk vanwege:

- Druk op de woningmarkt: in Fryslân neemt de vraag naar betaalbare woningen voor starters en eenpersoonshuishoudens toe.
- Duurzaamheid: het benutten van bestaande gebouwen beperkt de noodzaak tot nieuwbouw, vermindert CO₂-uitstoot en behoudt landschap en karakteristieke dorps- en stadskernen.
- Leefbaarheid: transformeren van leegstaande of onderbenutte panden kan stads- en dorpscentra vitaliseren.

Om deze mogelijkheden goed te benutten is inzicht nodig in de typen woningen die geschikt zijn voor aanpassing.

Kenmerken van woningen die geschikt zijn om te splitsen

Splitsen betekent het omvormen van één woning naar meerdere zelfstandige wooneenheden. Geschikte woningen hebben specifieke kenmerken:

Woningtype	Vrijstaande woningen, 2-onder-1-kapwoningen, en brede rijwoningen zijn het meest geschikt.
Bouwjaar	Woningen gebouwd in de jaren '60, '70 en '80 bieden vaak ruime kamers en hoge plafonds, waardoor ze goed te splitsen zijn. Dit zijn ook de woningen die nu bewoond worden door een grote groep 'empty nesters'. Nieuwere woningen (na 2000) zijn vaak te klein en compact ingedeeld.
Oppervlakte	Woningen vanaf ca 100 - 120 m ² zijn praktisch voor splitsing in twee kleinere eenheden van minimaal 50 - 60 m ² per wooneenheid. Grotere woningen (> 150 m ²) kunnen soms in drie units worden verdeeld.
Plattegrond	Diepe of brede woningen met meerdere verdiepingen, meerdere toiletten/badkamers of mogelijkheden om tweede ingangen te realiseren zijn ideaal. Ook woningen met een traditionele "gang en kamer"-indeling zijn eenvoudiger te splitsen.

Kenmerken van panden die geschikt zijn voor optoppen

Optoppen van bestaande panden kan vooral in stedelijke gebieden extra woningen opleveren. Geschikte panden hebben specifieke kenmerken:

Woningtype	Appartementencomplexen met platte daken, commerciële panden met woonbestemming.
Bouwjaar	Appartementencomplexen uit de jaren '50 tot en met jaren '80 hebben vaak platte daken en een robuuste constructie geschikt voor optoppen; oudere panden kunnen extra versterking nodig hebben.
Oppervlakte en indeling	Bredere gebouwen met een minimale dakoppervlakte van 80 - 100 m ² per verdiepingsuitbreiding zijn het meest geschikt.
Constructie	Beton- of staalconstructies zijn makkelijker op te toppen; houten dakconstructies vergen extra versterking.
Locatie	Stedelijke kernen en dorpscentra hebben doorgaans meer mogelijkheden voor hogere bebouwing; zichtlijnen en monumentale bescherming moeten meegewogen worden.

Kenmerken van woningen die geschikt zijn om te delen

Gedeeld wonen kan zowel in eengezinswoningen als in appartementen plaatsvinden, bijvoorbeeld via hospitaoverhuur, friendscontracten, co-housing of meergeneratiewonen.

Woningtype	Ruime eengezinswoningen (2-onder-1-kap of vrijstaand of grote rijwoningen), appartementen met ≥ 3 slaapkamers.
Oppervlakte	Minimaal 100 m ² met ≥ 3 slaapkamers, of grotere appartementen ≥ 80 m ² met gedeelde woon-/keukenruimte.
Plattegrond	Woningen met centrale woonkeuken en afzonderlijke slaapkamers; mogelijkheid tot extra badkamer of toilet per wooneenheid is wenselijk.

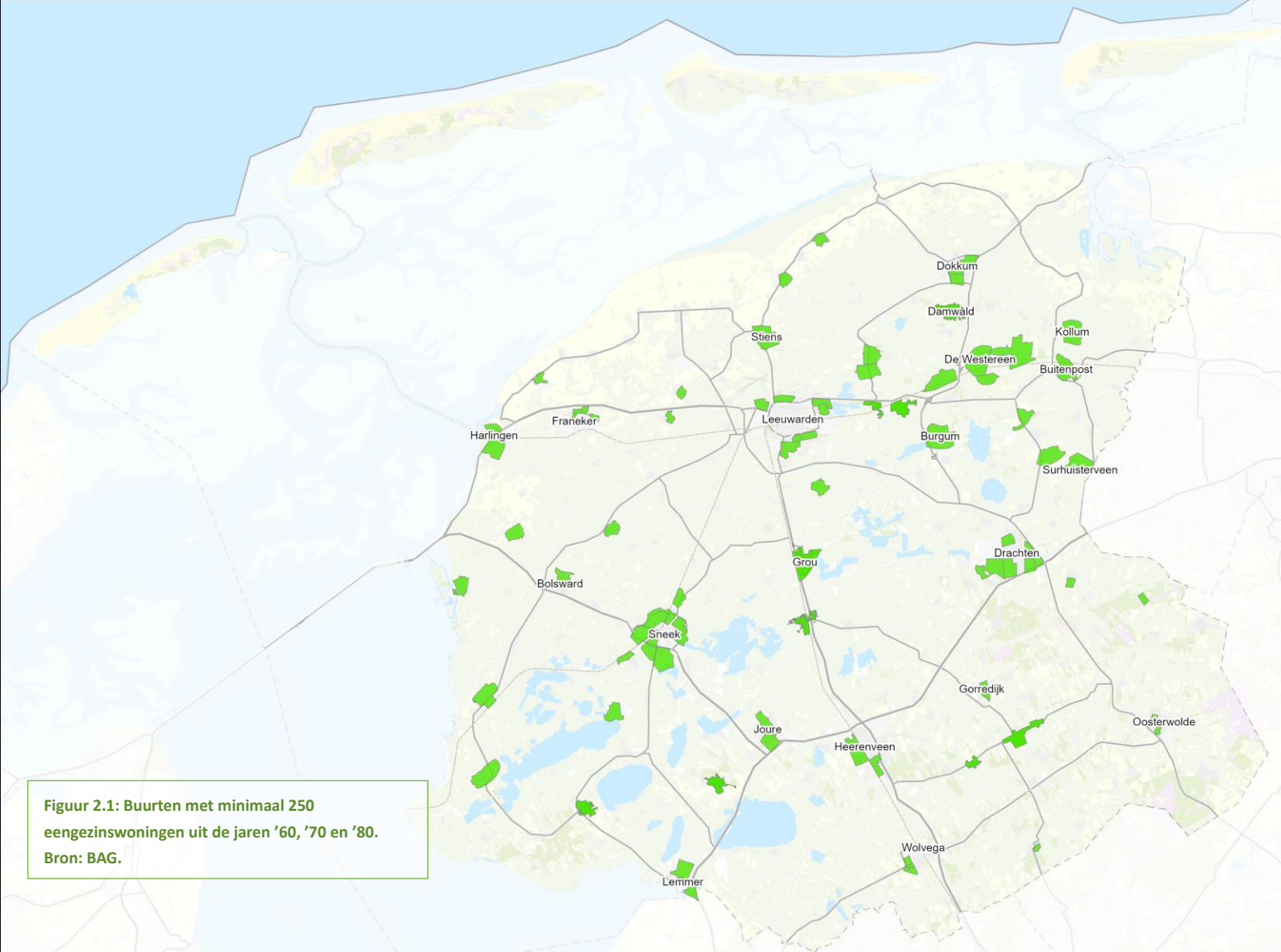
Conclusies voor Fryslân op basis van de woningvoorraad

Om de potentie voor het beter benutten van de bestaande woningvoorraad in beeld te brengen is op basis van bovenstaande kenmerken een analyse gemaakt van de BAG. De resultaten hiervan zijn samengevat op de kaarten in figuur 2.1 en figuur 2.2. Op deze kaarten is een selectie gemaakt van buurten met meer dan 250 woningen die kansrijk zijn voor beter benutten. De grens van 250 woningen is gekozen om buurten te selecteren waar een zekere concentratie van vergelijkbare woningen aanwezig is om maatregelen op een opschaalbare manier toe te passen. Deze schaal helpt om kansen te identificeren en prioriteiten te stellen. De analyse van de Friese woningvoorraad laat zien:

- **Splitsen (figuur 2.1):** Alle middelgrote en grotere kernen in Fryslân hebben veel eengezinswoningen uit de jaren 1965 - 1985. In totaal gaat het om 68.000 gezinswoningen uit deze periode. De woningen met een oppervlakte van 100 - 150 m², gebouwd voor 1975, zijn het meest geschikt voor 'standaard' splitsingsoplossingen. Hiervan staan er in totaal ongeveer 33.000 in Fryslân (10% van de totale woningvoorraad). In de kleine dorpen van de provincie staan naar verhouding veel oudere en grotere panden van meer dan 150 m². Deze kunnen soms in meerdere units worden gesplitst, maar het betreft hier vaker maatwerk waarbij goed gekeken moet worden naar de kwaliteit van de constructie en staat van onderhoud.
- **Optoppen (figuur 2.2):** De appartementencomplexen uit de jaren '50 tot en met jaren '80 vinden we in de provincie voornamelijk in de grotere kernen (Leeuwarden, Sneek, Heereveen en Drachten) en ook in Harlingen, Buitenpost en Burgum. In totaal staan er 26.000 appartementen uit deze bouw-

periode in de provincie (8% van de totale woningvoorraad). Vooral de complexen met platte daken en robuuste constructies zijn geschikt voor optoppen.

- **Woningdelen:** biedt het meeste fysieke potentie omdat in principe alle woningen van minimaal 100 m² of met ≥ 3 slaapkamers hiervoor in aanmerking kunnen komen.



Figuur 2.1: Buurten met minimaal 250 eengezinswoningen uit de jaren '60, '70 en '80.
Bron: BAG.



Figuur 2.2: Buurten met minimaal 250 appartementen uit de jaren '50 t/m jaren '80.
Bron: BAG.

3 Toelichting op de ontwikkeling van de woningbehoefte

3.1 Kwantitatieve woningbehoefte

Als basisvariant voor het doorrekenen van de woningbehoefte kijken we naar de meest recente provinciale bevolkings- en huishoudensprognose (2024 - 2050). De kwantitatieve woningbehoefte wordt vooral bepaald door de ontwikkeling van het aantal huishoudens in de regio. Daarnaast speelt het bestaande woningtekort een belangrijke rol bij het vaststellen van het benodigde aantal nieuwe woningen.

Huishoudensontwikkeling

Er is op basis van de provinciale prognose in de provincie sprake van een aanhoudende huishoudensgroei, ook na 2035. Deze groei vlakt vanaf ongeveer 2035 wel iets af. De huishoudensgroei is aan de ene kant het gevolg van (binnenlandse en buitenlandse) verhuizingen naar de provincie, en van een natuurlijke demografische ontwikkeling. Op huishoudensniveau zorgt ook gezinsverdunding voor een toename van het aantal huishoudens. Voor de periode tot en met 2034 wordt een groei van 20.300 huishoudens geraamd. Tussen 2034 en 2050 groeit het aantal huishoudens in de provincie naar verwachting nog met 9.110 huishoudens.

Prognoses over de toekomstige woningbehoefte geven richting, maar blijven per definitie onzeker. We beschikken niet over een glazen bol: iedere raming is afhankelijk van aannames over trends in natuurlijke aanwas, binnenlandse verhuizingen en buitenlandse migratie. Vooral verhuisbewegingen en migratiestromen kunnen van jaar tot jaar sterk fluctueren en zijn daardoor minder goed te voorspellen.

In Fryslân zien we dat recente binnenlandse migratiesaldi (in de afgelopen drie jaar) hoger liggen dan waar de huidige provinciale prognose van uitgaat (zie bijlage 1). Voor buitenlandse migratie sluit de prognose goed aan bij de trend van de afgelopen jaren. Omdat deze ontwikkelingen onzeker blijven, werken we in dit onderzoek voor de korte termijn met een bandbreedte die is gebaseerd op recente migratietrends. Trends in migratie en bevolkingsontwikkeling werken vaak enkele jaren door, waarna dit effect in de loop van de jaren weer iets afvlakt. Daarom gebruiken we voor de lange termijn geen bandbreedte, maar hanteren we scenario's om mogelijke ontwikkelingen te verkennen. Deze kortetermijntrend resulteert voor de periode tot 2035 in een bandbreedte van 20.300 tot 24.848 extra huishoudens, die dient als basis voor het verkennen van de woningbehoefte.

Tabel 3.1: Provincie Fryslân. Huishoudensontwikkeling volgens provinciale prognose, inclusief bandbreedte op basis van kortetermijntrend binnenlandse migratie (afgelopen 3 jaar), 2025 - 2035 en 2035 - 2050

	2025 tot 2035	2035 tot 2050
Sneek (kern)	880 tot 1.195	70
Heerenveen (kern)	1.180 tot 1.405	1.080
Drachten (kern + Boornbergum)	810 tot 1.620	-60
Leeuwarden (kern + Goutum)	4.930 tot 5.740	6.220
Dokkum (kern)	290 tot 605	110
Harlingen (gemeente)	430 tot 655	10
Waddeneilanden	-40 tot + 50	-560
Overige grondgebied	11.820 tot 13.575	2.240
Provincie Fryslân	20.300 tot 24.845	9.110

Bron: Provincie Fryslân, CBS, bewerking Companen.

Om de prognoses realistisch en actueel te houden, is het verstandig om de cijfers regelmatig (ca eens per drie jaar) te actualiseren op basis van de meest recente binnenlandse- en buitenlandse migratietrends.

Inlopen van het woningtekort

De afgelopen jaren is hard ingezet op het versnellen van de woningbouw in de regio. Toch is nog sprake van een aanzienlijk woningtekort. Bij een woningtekort van zo'n 2% is sprake van een gezonde woningmarktdruk. Maar op dit moment is in de provincie sprake van een aanmerkelijk hoger tekort. Dat betekent dat er een extra opgave is om het woningtekort terug te brengen naar een acceptabel niveau. Als we rekening houden met het inlopen van het huidige woningtekort tot 2,0% in 2030 dan moeten er in de provincie 3.545 méér woningen worden toegevoegd dan het aantal dat nodig is om te voorzien in de huishoudensgroei.

Tabel 3.2: Provincie Fryslân. Berekening van de kwantitatieve woningbehoefte per deelgebied, 2025 - 2035 en 2030 - 2050

	2025 tot 2035				2035 tot 2050	
	Huishoudensgroei	In te lopen woningtekort	Totale behoefte	%	Huishoudensgroei	%
Sneek (kern)	880 tot 1.195	175	1.055 tot 1.370	7%	70	0%
Heerenveen (kern)	1.180 tot 1.405	210	1.390 tot 1.615	9%	1.080	7%
Drachten (kern + Boornbergum)	810 tot 1.620	310	1.120 tot 1.930	5%	-60	0%
Leeuwarden (kern + Goutum)	4.930 tot 5.740	635	5.565 tot 6.375	10%	6.220	11%
Dokkum (kern)	290 tot 605	65	355 tot 670	6%	110	2%
Harlingen (gemeente)	430 tot 655	85	515 tot 740	7%	10	0%
Waddeneilanden	-40 tot + 50	65	25 tot 115	0%	-560	-9%
Overige grondgebied	11.820 tot 13.575	2.000	13.820 tot 15.575	8%	2.240	1%
Provincie	20.300 tot 24.845	3.545	23.845 tot 28.390	8%	9.110	3%

Bron: Provincie Fryslân, ABF, bewerking Companen.

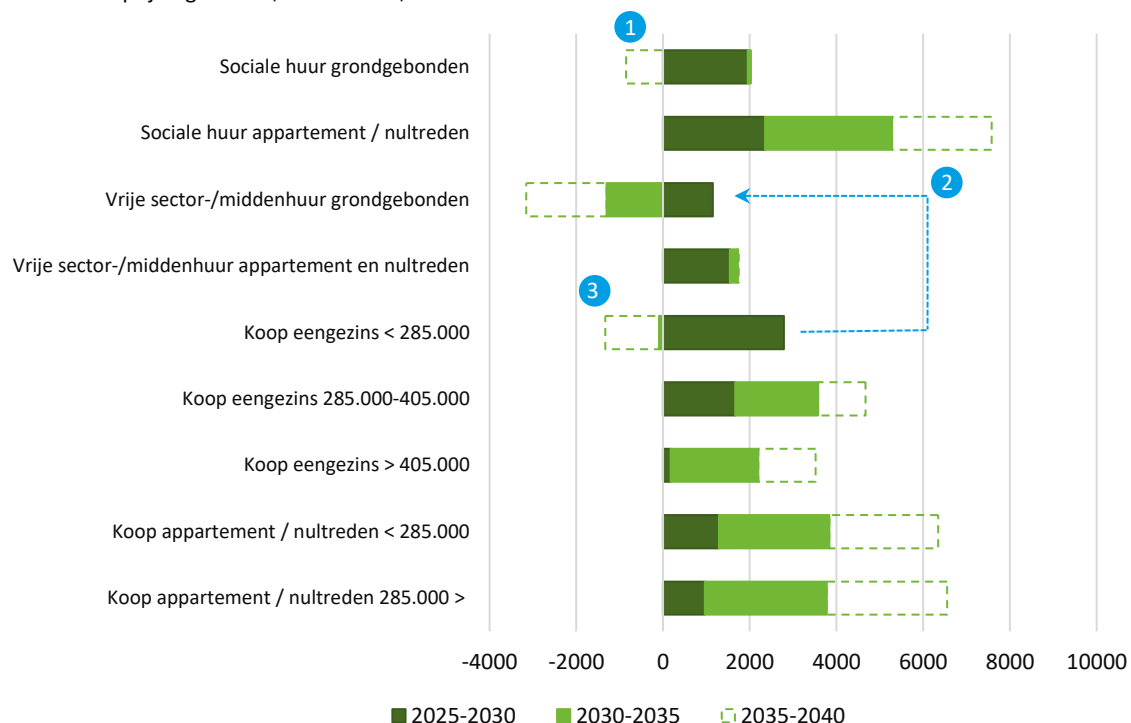
In de hele provincie is de netto uitbreidingsbehoefte in de periode 2025 - 2035 ongeveer 23.850 tot 28.400 woningen. Deze woningen zijn nodig om te voorzien in de ontwikkeling van de woningbehoefte door de toename van het aantal huishoudens en voor de inloop van het tekort. Met de huidige woondealafspraken zijn er afspraken gemaakt om in de periode tot en met 2030 in de provincie bruto 22.406 woningen te realiseren (nieuwbouw + overige toevoegingen). Hiermee wordt er dus voor een belangrijk deel invulling gegeven aan de netto uitbreidingsbehoefte voor de periode 2025 - 2035.

3.2 Kwalitatieve woningbehoefte

De bevolking verandert van samenstelling en daarmee de toekomstige woonbehoefte en woonwensen van huishoudens in de regio. Het aantal kleine huishoudens en ouderen neemt toe. Op basis van de woonwensen van verschillende doelgroepen, de daadwerkelijke verhuisbewegingen die huishoudens maken en het aanbod dat zij achterlaten op de woningmarkt, hebben we een analyse gemaakt van de verwachte verhuizingen op de provinciale woningmarkt. Voor de woonwensen is gebruik gemaakt van het landelijke WoON2024-onderzoek, waarin op provinciaal niveau voldoende respons is om betrouwbare resultaten te verkrijgen. Op basis van de demografische ontwikkelingen hebben we dit vertaald naar een veranderende woningvraag.

Rekening houdend met het vrijkomende woningaanbod door doorstroming, is vervolgens geraamd wat de aanvullende woningbehoefte is in de komende jaren. Op provinciaal niveau bestaat 31% van de aanvullende woningbehoefte in de periode tot en met 2035 uit sociale huurwoningen. In de duurdere huursegmenten is vooral behoefte aan middenhuurwoningen. De vraag naar dure huurwoningen met een huurprijs vanaf € 1.185 is zeer beperkt. In totaal is 2% van de netto uitbreidingsbehoefte een middenhuurwoning. Daarmee bestaat de aanvullende woningbehoefte voor een derde uit huurwoningen en voor twee derde uit koopwoningen. Ruim een kwart van de netto uitbreidingsbehoefte (27%) betreft goedkope koopwoningen in het prijssegment tot € 285.000. Dit is het bedrag is dat huishoudens met een inkomen net boven de sociale huurgrens kunnen financieren en bovendien aansluit bij de prijsklasse waar veel starters naar op zoek zijn. Bijna een kwart van de woningbehoefte (23%) betaalbare koopwoningen in het segment tussen € 285.000 en € 405.000 en bijna een vijfde (17%) betreft dure koopwoningen in de segmenten daarboven.

Figuur 3.1: Provincie Fryslân. Aanvullende woningbehoefte (vraag minus aanbod) naar eigendom, woonvorm, en prijssegmenten, 2025 - 2030, 2030 - 2035 en 2035 - 2040



Toelichting:

- 1 Door de vergrijzing neemt het huuraanbod op lange termijn toe, waardoor in potentie een overschot kan ontstaan.
- 2 Jongeren zien de vrije sector- en middenhuur vaak als tweede keus en geven de voorkeur aan een betaalbare koopwoning; als deze woningen niet voldoende beschikbaar komen (bijvoorbeeld door te weinig nieuwbouw), blijft er vraag naar dit segment op korte termijn.
- 3 In sommige delen van de provincie ontstaat na 2035 in de bestaande voorraad relatief veel aanbod aan betaalbare gezinswoningen.

Bron: Provinciale huishoudensprognose, WoON 2024, CBS Microdata, bewerking Companen.

Het goedkope koopsegment is een segment waarin het lastig is om woningen te ontwikkelen met een kwaliteit (grootte, uitstraling) die aansluit bij de woonwensen van woningzoekenden met een koopwens en relatief bescheiden financiële mogelijkheden. Dat is een belangrijk vraagstuk bij de aanvullende woonbehoefte in dit segment. Mogelijke oplossingen zijn bijvoorbeeld fabrieksmatige bouw, transformaties

binnen de bestaande woningvoorraad of instrumenten zoals verkoop van sociale huurwoningen. Als deze opties niet voldoende uitkomst bieden, kan het ontwikkelen van woningen in het middenhuursegment een alternatief zijn. Dit sluit niet volledig aan bij de primaire koopwens, maar biedt wel de mogelijkheid extra woningen toe te voegen voor huishoudens die geen duurdere koopwoning kunnen financieren.

Sociale huursector: accent op appartementen en levensloopgeschikte woningen

De aanvullende behoefte in de sociale huursector bestaat vooral uit appartementen en grondgebonden levensloopgeschikte woningen. De vraag naar appartementen is niet alleen een vraag van ouderen, maar ook van jongeren die snel een betaalbare woning zoeken. Ook is er een extra behoefte aan grondgebonden eengezinswoningen in de sociale huursector, maar deze behoefte is getalsmatig kleiner.

Vrije sector huur: appartementen en levensloopgeschikte woningen

De vraag naar huurwoningen in de dure huursector (huurprijs vanaf € 1.185) is zeer beperkt. De vraag naar huurwoningen buiten het sociale segment is vooral een vraag naar middenhuur. Maar ook de vraag naar middenhuurwoningen is op basis van de woonwensen van huishoudens relatief klein. De eerste voorkeur gaat vaker uit naar het kopen van een woning. Dat speelt nog sterker bij grondgebonden woningen dan bij appartementen, wat ertoe leidt dat er potentieel vraaguitval optreedt bij grondgebonden middenhuurwoningen.

Ook de voorkeur van ouderen gaat vaker dan in het verleden uit naar het kopen van een woning als zij de stap zetten naar een levensloopgeschikte woning. Dat hangt samen met de generatiewissel die gaande is. De huidige generatie ouderen heeft vaker dan eerdere generaties altijd in een koopwoning gewoond. De hoge huizenprijzen betekenen dat zij hun (vaak grotendeels afbetaalde) woning goed kunnen verkopen, een kleinere levensloopgeschikte woning kunnen kopen en daardoor relatief lage maandlasten houden. Toch zijn er ook ouderen die bewust kiezen voor een stap naar een middeldure levensloopgeschikte huurwoning.

Koopsector: accent op goedkoop en betaalbaar aanbod

In de koopsector is er zoals aangegeven veel vraag naar goedkope en betaalbare woningen. De grootste vraag is er naar grondgebonden woningen. In de appartementensfeer ligt de nadruk iets meer op het goedkope segment. Toch is er ook een aanvullende vraag naar bijna 4.000 duurdere koopappartementen in de regio. Dit is voor een belangrijk deel een vraag van ouderen die willen doorstromen naar een levensloopgeschikte woning, en kan ook een grondgebonden levensloopgeschikte woning zijn.

Verschillen tussen deelgebieden

De aanvullende woningbehoefte verschilt in kwalitatieve zin op aan aantal punten tussen de deelgebieden. In alle delen van de provincie is een uitbreidingsbehoefte van circa 30% sociale huurwoningen (netto), met in stedelijke gebieden (Leeuwarden) een iets hoger aandeel. Overal in de provincie is een aanzienlijke vraag naar levensloopgeschikte woningen en appartementen, die in de dorpen en kleinere kernen ook in de vorm van grondgebonden seniorenwoningen kunnen worden ingevuld. In de stedelijke gebieden is er behoefte aan betaalbare koopappartementen. In landelijke gebieden is er vooral behoefte aan (betaalbare) gezinswoningen; in beide gebieden komt die vraag ook vanuit jonge huishoudens.

Tabel 3.3: Provincie Fryslân. Aandeel gewenste toevoeging (vraag minus beschikbaar komend aanbod), 2025 - 2035

	Stedelijke gebieden (Leeuwarden)	Matig stedelijke gebieden (regionale centra)	Landelijke gebieden (Waddeneilanden + overig grondgebied)
Sociale huur	34%	29%	30%
Totaal betaalbaar (sociale huur + middenhuur + betaalbare koop)	77%	80%	86%
Appartement/levensloopgeschikt	78%	53%	57%

Bron: Woningbehoeftemodel Companen.

3.3 Vergelijking met de planvoorraad

Op dit moment zijn er plannen voor het realiseren van in totaal 14.720 woningen in de provincie. Ongeveer twee derde van deze plannen zijn zacht (nog niet concreet of vastgesteld) en een derde betreft harde concretere plannen. Onderstaande tabel vergelijkt de planvoorraad met de woningbehoefte uit figuur 3.1.

Tabel 3.4: Provincie Fryslân. Samenstelling van de planvoorraad naar eigendom en prijsklassen, en vergelijking met woningbehoefte, 2025 - 2035

	Plannen (zacht) 2025 t/m 2034	Plannen (hard) 2025 t/m 2034	Plannen totaal 2025 t/m 2034	Behoefte 2025 t/m 2034	Vershil
Sociale huur	2.020	1.020	3.040	6.990	-3.950
Middenhuur/dure huur	330	190	520	1.495	-975
Koop betaalbaar tot € 405.000	1.910	1.480	3.390	11.460	-8.070
Koop vanaf € 405.000	1.640	1.890	3.530	3.905	-375
<i>Nog in te vullen</i>	3.290	950	4.240		4.240
Totaal	9.190	5.530	14.720	23.850	-9.130

Bron: Provinciale planmonitor, woningbehoeftemodel Companen.

Er is momenteel nog een tekort aan concrete woningbouwplannen om volledig in de huidige behoefte te voorzien, er ontbreken ruim 9.000 plannen. Een deel hiervan wordt verklaard doordat veel gemeenten alleen concrete plannen hebben voor de periode tot en met 2030, waardoor latere behoefte nog niet is ingevuld.

Om rekening te houden met uitval, vertragingen en sloop is doorgaans 130% plancapaciteit nodig. In dit geval betekent dit dat er nog circa 7.000 extra plannen bij moeten komen om voldoende speelruimte te hebben. Dit betekent dat er in totaal dus nog ruim 16.000 plannen ontbreken.

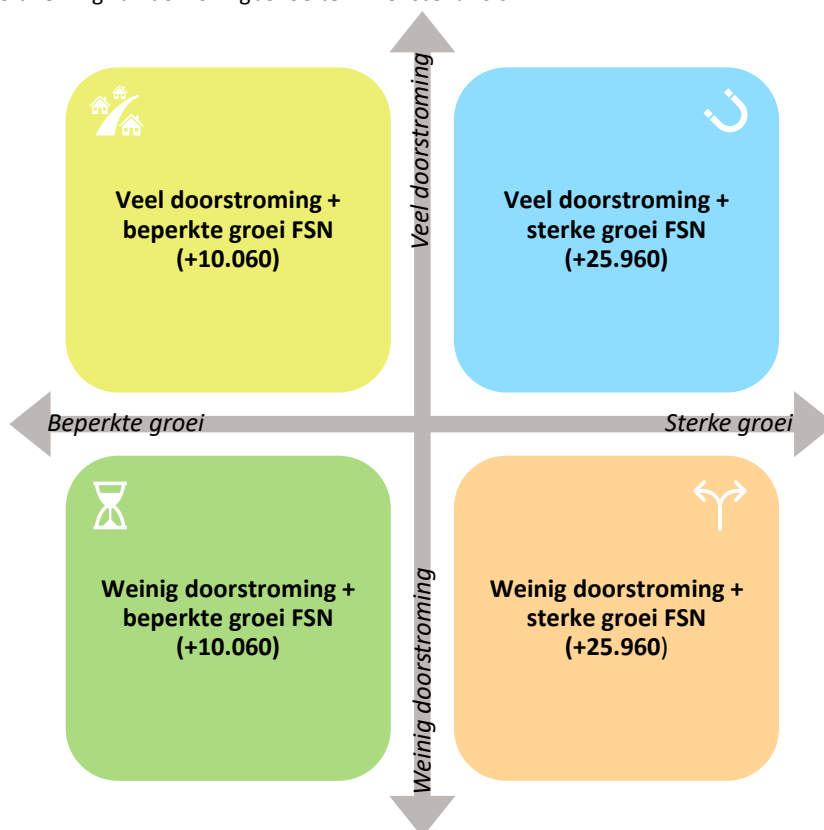
Kwalitatief valt op dat er een tekort is aan plannen voor betaalbare koopwoningen, en dan vooral in het echt goedkope segment (< € 285.000). Ook zijn er te weinig plannen voor sociale huurwoningen. Voor duurdere koopwoningen en middeldure huurwoningen is het tekort aan plannen kleiner. Daarnaast is bij een deel van de plannen (4.240 woningen) de invulling op dit moment nog onbekend. Deze plannen bieden mogelijkheden om de tekorten in de betaalbare segmenten verder aan te vullen.

4 Toelichting op scenarioverkenning

Om de mogelijke ontwikkeling van de woningbehoefte in Fryslân in beeld te brengen, verkennen we de toekomst aan de hand van een assenkruis met twee onzekerheden. De eerste as onderscheidt een lage woningbouwambitie van het Fries Stedelijk Netwerk (+10.060 woningen) en een hoge woningbouwambitie (circa +25.960 woningen). Hiermee wordt gevarieerd in de mate waarin de stedelijke knooppunten groeien en aantrekkingskracht uitoefenen op de rest van de provincie. De tweede as gaat over de mate van doorstroming: een situatie met veel doorstroming, waarin ouderen tijdig verhuizen naar passende woningen, tegenover een situatie met weinig doorstroming, waarin bestaande woningen minder snel vrijkomen.

De input voor deze uitwerking is verzameld tijdens een bijeenkomst met stakeholders, waarbij vertegenwoordigers uit gemeenten, woningcorporaties, ontwikkelaars en andere betrokken partijen hun inzichten hebben gedeeld over trends, uitdagingen en wensen voor de regionale woningmarkt. Deze input vormt de basis voor de uitwerking van de vier scenario's. De combinatie van deze twee assen resulteert in vier scenario's die elk een ander toekomstbeeld schetsen voor de woningmarkt, de uitbreidingsbehoefte en de sociale vitaliteit van stad en platteland.

Figuur 4.1: Uitwerking van de woningbehoefte in vier scenario's



We werken eerst de twee assen kwantitatief en kwalitatief uit door te kijken naar de effecten op de woningbehoefte, de spreiding over de provincie en de kwalitatieve woningvraag. Daarna verkennen we de vier scenario's van het assenkruis, inclusief de sociale effecten, vitaliteit en leefbaarheid, en de mogelijke implicaties voor beleid.

As 1: Versterking regionale woon-werkdynamiek Fries Stedelijk Netwerk

Uitgangspunten:

- Met een gezamenlijke verstedelijkingspropositie bundelt het Fries Stedelijk Netwerk (Leeuwarden, Drachten, Heerenveen en Sneek) haar krachten om grootschalig woningen te realiseren. Om bij te dragen aan het oplossen van het landelijke woningtekort en de lokale economie te versterken, ligt de ambitie hierin op het toevoegen van minimaal 26.500 woningen en maximaal 42.400 woningen in de periode tot 2050.
- De bandbreedte vormt de groeipotentie van de vier steden zónder de Lelylijn. We gaan ervan uit dat de Lelylijn niet voor 2050 beschikbaar zal zijn.
- Extra woningbouw kan bijdragen aan het behoud en de versterking van de regionale arbeidsmarkt, doordat het aantrekkelijker wordt voor jonge gezinnen en werknemers om zich in Fryslân te vestigen.
- Vooruitlopend op nieuwe infrastructuur is het essentieel om onderscheidende woon-werkmilieus te creëren die gezinnen en modaal-plus huishoudens aantrekken. Hierbij ligt de focus op aantrekkelijke woonomgevingen gekoppeld aan werkgelegenheid in de regio, zodat wonen en werken elkaar versterken.
- Investerings in lokale mobiliteit en verbindingen tussen woonkernen en werkzones zijn cruciaal om de samenhang tussen wonen en werken te versterken en de aantrekkelijkheid van de regio te verhogen.

Kwantitatieve effecten op de vraag naar woningen

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

Tabel 4.1: Fries Stedelijk Netwerk. Woningbouwambitie t/m 2050 vergeleken met lokale behoefte volgens de provinciale prognose

	Onderkant bandbreedte	Bovenkant bandbreedte
Lokale woningbehoefte (basisvariant o.b.v provinciale prognose)	16.440	16.440
Extra groei volgens verstedelijkingspropositie	10.060	25.960
Totaal	26.500	42.400

Bron: Verstedelijkingspropositie Fries Stedelijk Netwerk 2050, bewerking Companen.

Door de realisatie van extra woningen in het Fries Stedelijk Netwerk verschuift ook de verdeling van de woningbehoefte binnen de provincie. In de provinciale prognose landt ongeveer 50% van de groei in het Fries Stedelijk Netwerk; met de hoge ambitie volgens de verstedelijkingspropositie stijgt dit naar 72%. Voor de doorrekening van de ambitie uit de verstedelijkingspropositie naar deelgebieden trekken we de bandbreedte voor de vier gebieden gelijk. Dit betekent voor alle deelgebieden een groei van 25% tot 40%, zie tabel 4.2.

Tabel 4.2: Fries Stedelijk Netwerk. Woningbouwambitie t/m 2050 vergeleken met lokale behoefte volgens de provinciale prognose, per deelgebied

	Totale groeiambitie verstedelijkingspropositie		Lokale woningbehoefte (basisvariant)	Extra groei verstedelijkingspropositie	
	25%	40%		25%	40%
Sneek (kern)	3.955	6.330	1.125	2.830	5.205
Heerenveen (kern)	3.780	6.045	2.470	1.310	3.575
Drachten (kern + Boornbergum)	5.520	8.835	1.060	4.460	7.775
Leeuwarden (kern + Goutum)	13.245	21.190	11.785	1.460	9.405

Bron: Verstedelijkingspropositie Fries Stedelijk Netwerk 2050, bewerking Companen.

Kwalitatieve effecten op de vraag naar woningen

Voor het realiseren van de ambitie uit de verstedelijkingspropositie is aanvullende instroom van huishoudens naar de provincie noodzakelijk. Om de bovenkant van de ambitie te kunnen realiseren, is sprake van een benodigde extra instroom van circa 1.000 huishoudens per jaar (25.960 huishoudens verdeeld over 25 jaar). Dat betekent een substantiële toename ten opzichte van de huidige situatie. Ter vergelijking: in de periode 2017 - 2024 vestigden zich gemiddeld circa 2.000 huishoudens per jaar meer in het Fries Stedelijk Netwerk dan er vertrokken. Om het voorziene nieuwbouwprogramma te dragen, zou deze netto instroom dus met bijna 50% moeten toenemen.

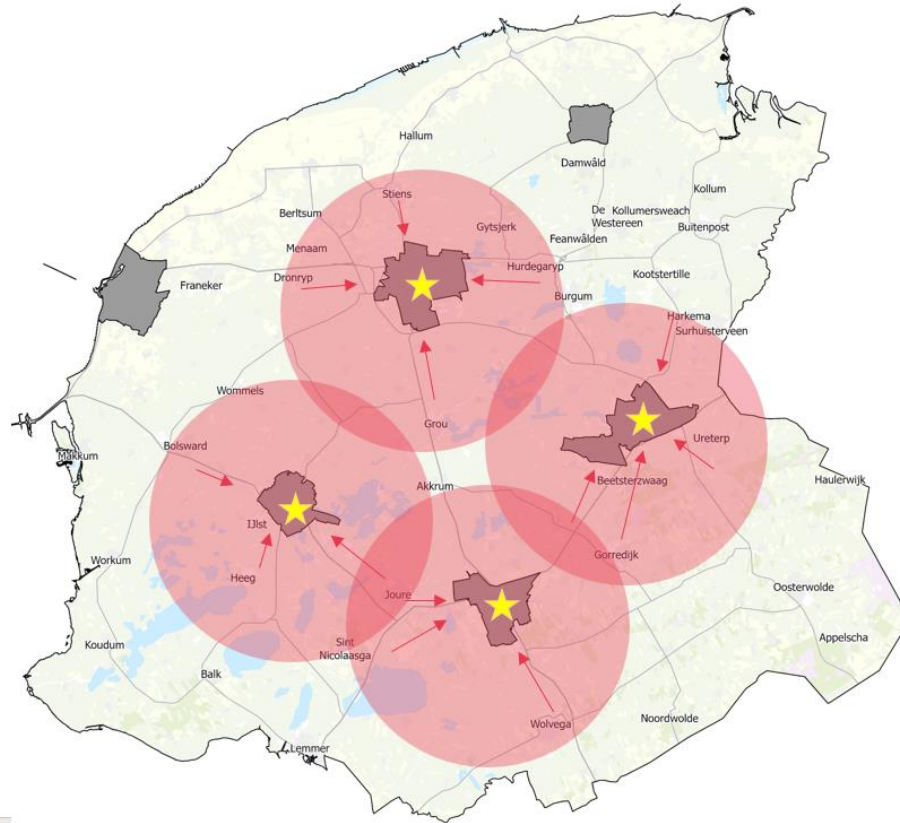
De groeiambitie richt zich dus in belangrijke mate op het aantrekken van huishoudens van buiten de provincie. In vergelijking met andere delen van het land is het aanbod aan ruime en relatief betaalbare gezinswoningen in Fryslân groot. Om extra huishoudens van buitenaf aan te trekken, zit de opgave vooral in het toevoegen van woonmilieus met een hogere ruimtelijke en functionele kwaliteit. De beoogde woonmilieus kenmerken zich door een combinatie van stedelijke nabijheid en landschappelijke kwaliteiten, zoals wonen aan het water, groenstructuren in en rondom de wijk, korte afstanden tot voorzieningen en een hoge kwaliteit van de openbare ruimte. Juist deze combinatie moet het wonen in het Fries Stedelijk Netwerk aantrekkelijk maken. De rust, ruimte en het landschap van Fryslân, gekoppeld aan stedelijke dynamiek met voorzieningen. Grote investeringen in bereikbaarheid zijn hiervoor randvoorwaardelijk.

Deze kwaliteitsimpuls heeft echter ook ruimtelijke effecten binnen de provincie. Nieuwe, aantrekkelijke woonmilieus in en rond het Fries Stedelijk Netwerk trekken niet alleen externe instroom aan, maar ook huishoudens die anders in kleinere dorpen of het landelijke gebied van Fryslân zouden blijven wonen. Naar verwachting leidt de ambitie uit de verstedelijkingspropositie tot een extra uitstroom van circa 1.400 tot 2.500 huishoudens uit omliggende landelijke gebieden². Het gaat hierbij vooral om huishoudens die op zoek zijn naar kwalitatief hoogwaardige woonmilieus met een combinatie van ruimte, groen en nabijheid van voorzieningen - kwaliteiten die in het landelijke gebied zelf minder aanwezig zijn of moeilijker te realiseren zijn.

² De extra uitstroom uit het landelijke gebied naar het Fries Stedelijk Netwerk volgt uit de verhuisdynamiek van de afgelopen jaren. Analyses van CBS Microdata laten zien dat ongeveer 14% van alle nieuwe woningbetrekkingen in het Fries Stedelijk Netwerk ingevuld zijn door huishoudens die afkomstig zijn uit het 'overige gebied' van Fryslân. Wanneer de FSN-gemeenten in dit scenario 10.060 tot 25.960 extra woningen toevoegen om huishoudens van buitenaf aan te trekken, leidt dat – bij gelijkblijvende verhuispatronen – tot een proportionele uitstroom van 14% vanuit het landelijk gebied. Dit komt neer op circa 1.400 tot 2.500 woningen.

Deze selectieve uitstroom raakt met name modaal-plus gezinnen en kapitaalkrachtigere huishoudens. In kleinere kernen kan dit bestaande trends versterken, zoals het vertrek van jonge gezinnen, versnelde vergrijzing en het moeilijker in stand houden van lokale voorzieningen en leefbaarheid.

Figuur 4.2: Schematische weergave van potentiële concurrentie tussen nieuwbouwlocaties, en uitstroom vanuit omliggende dorpen



Het is belangrijk om te zorgen voor complementariteit in de ontwikkeling van uitbreidingsgebieden, anders ontstaat er een grotere onderlinge concurrentie tussen gebieden binnen het Fries Stedelijk Netwerk doordat nieuwe ontwikkelingen relatief dicht bij elkaar plaatsvinden. Door ieder gebied een eigen profiel en doelgroep te laten bedienen, kunnen verdringingseffecten worden voorkomen. Daarmee draagt het realiseren van de ambitie bij aan een diverser woningaanbod in Fryslân en wordt de regionale aantrekkelijkheid voor modaal-plus gezinnen versterkt.

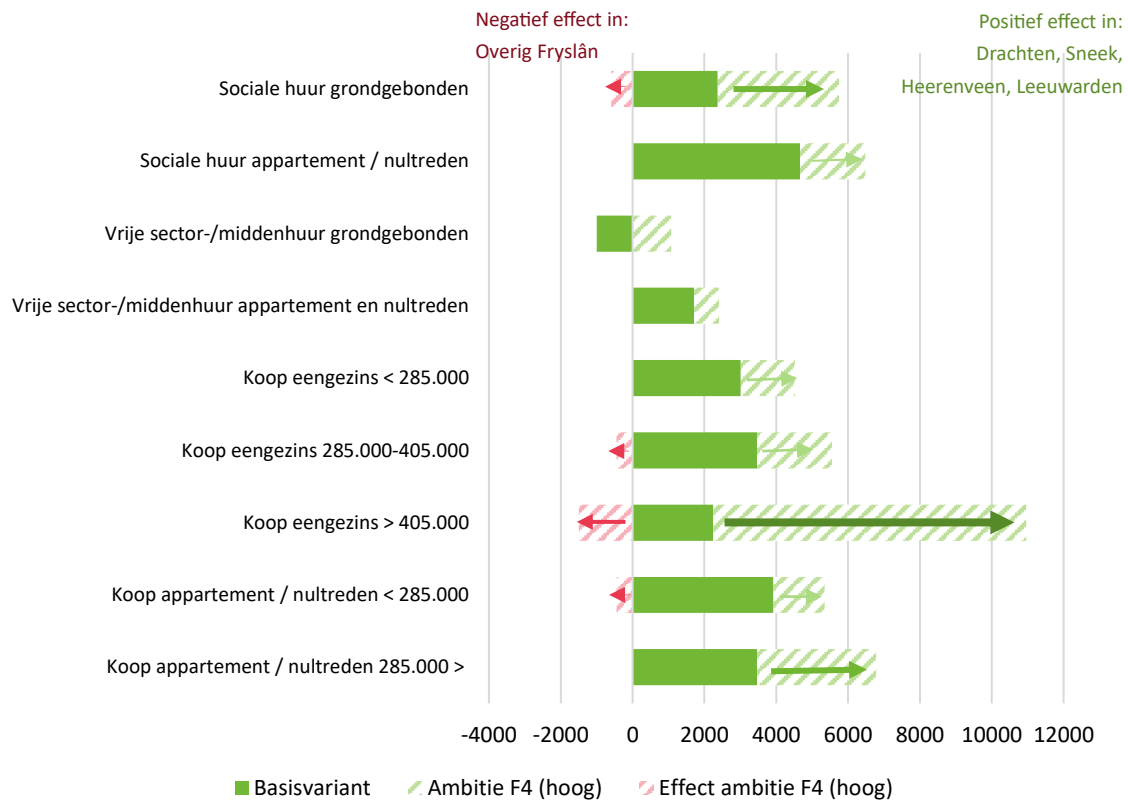
Effect op vraag-aanbodbalans

In Leeuwarden, Drachten, Sneek en Heerenveen verschuift de uitbreidingsbehoefte door het aantrekken van huishoudens van buitenaf richting het toevoegen van ruimere en luxere (gezins)woningen. Het aandeel sociale huur, betaalbare koop en levensloopgeschikte woningen neemt hier relatief af, omdat het vraagprofiel minder wordt bepaald door starters en ouderen en juist meer door gezinnen met een modaal-plus inkomen.

In het landelijke gebied wordt een tegenovergestelde beweging verwacht. De woonwensen van de mensen die hier blijven of willen gaan wonen veranderen daarbij niet wezenlijk. Wel verschuiven de verhoudingen binnen de totale woningvraag, doordat een deel van de koopkrachtige vraag wegtrekt richting het Fries Stedelijk Netwerk en daarmee in het landelijke gebied uitblijft. Hierdoor komt de nadruk sterker te liggen op betaalbare woningen en reguliere gezinswoningen. Dit effect is structureel merkbaar,

maar in verhouding kleiner, aangezien het overige grondgebied het grootste deelgebied vormt en de extra uitstroom beperkt blijft ten opzichte van de totale woningvoorraad.

Figuur 4.3: Provincie Fryslân. Effect van FSN-ambitie +40% (+25.960) woningen op de aanvullende woningbehoefte (vraag minus aanbod), vergeleken met de basisvariant



Bron: Provinciale huishoudensprognose, WoON 2024, CBS Microdata, bewerking Companen.

As 2: Meer-minder doorstroming van ouderen

Uitgangspunten

- We zien dat in het WoON2024-onderzoek zo'n 12% van de 65-plussers aangeeft verhuisplannen te hebben. Tegelijkertijd zien we dat slechts 4% van de ouderen in de afgelopen jaren daadwerkelijk is verhuisd, bijvoorbeeld vanwege emotionele binding met hun woning, een gebrek aan geschikte alternatieven of financiële en praktische belemmeringen.
- Bij de uitwerking van deze as gaan we ervan uit dat de helft van de ouderen die verhuisplannen heeft, besluit om toch niet te verhuizen.
- Minder doorstroming betekent dat er minder bestaande woningen vrijkomen voor gezinnen, starters en jonge huishoudens. Dit beïnvloedt met name de beschikbaarheid van grondgebonden en betaalbare koop- en huurwoningen op korte termijn.
- Beperkte doorstroming kan indirect ook de lokale economie en leefbaarheid en vitaliteit beïnvloeden: minder jonge huishoudens kunnen zich vestigen, wat gevolgen heeft voor het beschikbaar personeel en de vitaliteit van dorpen en wijken.

Kwantitatieve effecten op de vraag naar woningen

In dit scenario verandert de kwantitatieve opgave niet: de totale huishoudensgroei en het woningtekort blijven gelijk aan de basisvariant. Wel komen er door de beperkte doorstroming van ouderen minder bestaande woningen beschikbaar, waardoor de samenstelling van de aanvullende bouwopgave verschuift.

Kwalitatieve effecten op de vraag naar woningen

Als de helft van de ouderen met verhuisplannen besluit te blijven in hun huidige woning, ontstaat een situatie van structureel minder doorstroming in de bestaande woningvoorraad. Dit heeft grote gevolgen voor de kwalitatieve woningvraag, omdat met name grondgebonden woningen (betaalbare) koopwoningen en levensloopgeschikte woningen hierdoor minder vrijkomen voor starters, jonge huishoudens en gezinnen.

Het beperkte vrijkomen van grondgebonden woningen zorgt op korte termijn voor een aanvullende behoefte binnen deze segmenten. Tegelijkertijd leidt dit vooral in sterk vergrijzende delen van de provincie tot grote knelpunten. Steeds meer ouderen zullen ongeschikt blijven wonen, met als gevolg hogere maatschappelijke en gemeentelijke lasten, zoals stijgende Wmo-uitgaven, meer thuiszorg, aanpassingstrajecten in bestaande woningen (zoals trapliften) en een toenemende vraag naar buurt- en kerngerichte zorginfrastructuur.

Effect op vraag-aanbod balans

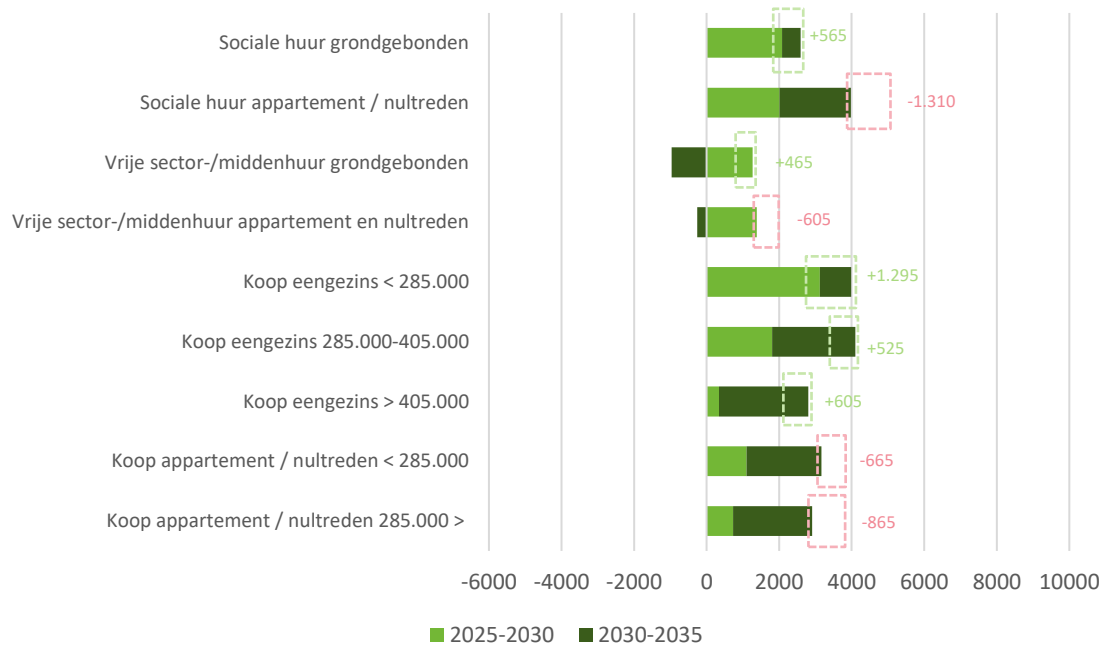
Door de blokkade in doorstroming verschuift de uitbreidingsbehoefte op korte termijn richting meer nieuwbouw van grondgebonden koop- en gezinswoningen, met name in de regiokernen en landelijke gebieden. Op langere termijn ontstaat echter een omgekeerde dynamiek: zodra de vergrijzingsgolf afneemt, komen veel van deze woningen alsnog vrij, waardoor juist een extra overschot in deze segmenten kan ontstaan. Dit vraagt om behoedzaam programmeren en flexibiliteit in planvorming, zodat gemeenten voorkomen dat er structurele leegstand of overaanbod ontstaat in bepaalde delen van de provincie. De effecten van minder doorstroming verschillen sterk per gebied.

- Leeuwarden ondervindt relatief beperkte gevolgen van minder doorstroming, omdat de stad een relatief jonge bevolkingssamenstelling heeft en minder sterk vergrijst dan de regiokernen en het landelijke gebied. Wel is er een lichte stijging van de vraag naar gezinswoningen nabij het centrum te verwachten. Deze woningen worden nu vaak bewoond door ouderen. Bij minder doorstroming komen

deze bestaande woningen maar beperkt vrij. Hierdoor zal de vraagdruk naar gezinswoningen zich meer verspreiden naar omliggende wijken in centrale en goed bereikbare stadsdelen.

- In de matig stedelijke gebieden (regio centra) is het effect naar verhouding het grootst. Dit zijn de meest vergrijzende delen van de provincie, waar veel ouderen in eengezinswoningen wonen en niet verhuizen. Het gaat hier vooral om koopwoningen. Hierdoor ontstaat een sterke extra behoefte aan het toevoegen van grondgebonden koopwoningen, terwijl de vraag naar wonen nabij voorzieningen iets afzwakt: huishoudens die wel willen verhuizen (gezinnen) richten zich vooral op wooncomfort en kwaliteit, niet per se op nabijheid van winkels of zorg (ouderen).
- In de landelijke gebieden is het effect eveneens groot, maar iets minder uitgesproken dan in de regio-kernen. Ouderen in deze gebieden zijn relatief sterk op huur georiënteerd, waardoor de uitbreidings-behoefte voor sociale huur lager uitvalt dan in de basisvariant. Tussen 2024 en 2035 ontstaat hier vooral meer behoefte aan grondgebonden koopwoningen voor jonge huishoudens die anders in de bestaande voorraad zouden doorstromen. Na 2035, wanneer de piek van de vergrijzing voorbij is, kan hier een groot overschot ontstaan in het goedkoopste koopsegment, omdat woningen van senioren dan alsnog op de markt komen terwijl de vraag ernaar afneemt. In de landelijke gebieden van de provincie loopt deze ontwikkeling voor op de rest van de provincie, waar dit pas vanaf 2040 zal plaatsvinden.

Figuur 4.4: Provincie Fryslân. Effect van minder doorstroming op de aanvullende woningbehoefte (vraag minus aanbod), vergeleken met de basisvariant



Bron: Provinciale huishoudensprognose, WoON 2024, CBS Microdata, bewerking Companen.

Verkenning effecten van de scenario's



Scenario 1 – Veel doorstroming + beperkte groei FSN

In dit scenario blijft de doorstroming op peil: ouderen verhuizen tijdig naar passende woningen, waardoor bestaande woningen beschikbaar komen voor gezinnen, starters en jonge huishoudens. Het Fries Stedelijk Netwerk realiseert een beperkte, maar realistische uitbreiding van 10.060 extra woningen tot 2050, waarmee het huidige tempo van groei wordt voortgezet. Door de realisatie van extra woningen in het Fries Stedelijk Netwerk komt er een beperkte instroom van huishoudens uit het omliggende landelijke gebied op gang van ongeveer 1.000 huishoudens. Dit zorgt voor een woningmarktsituatie waarbij de landelijke gebieden een licht negatief effect ondervinden, maar er in totaliteit sprake blijft van een gezonde en overzichtelijke vraag-aanbodverhouding.



Effecten op kwalitatieve woningbehoefte

De hoge doorstroming maakt dat jonge huishoudens en gezinnen gemakkelijker een bestaande woning kunnen vinden, zowel in stedelijke gebieden als in het landelijk gebied. Omdat ouderen tijdig verhuizen, blijft de druk op gezinswoningen in dorpen en kleine kernen beperkt en ontstaat er een gezonde balans tussen vraag en aanbod. Er is overal in de provincie behoefte aan meer nultredenwoningen voor ouderen, een segment dat nu nog beperkt aanwezig is, maar wel cruciaal is om doorstroming te blijven faciliteren. Omdat de vraag breed en evenwichtig blijft, kunnen gemeenten in de hele provincie een gedifferentieerde bouwprogrammering blijven hanteren waarin zowel starters, senioren als gezinnen worden bediend.



Sociale effecten, vitaliteit en leefbaarheid

De sociale effecten zijn in dit scenario overwegend positief. Door de goede doorstroming ontstaat een natuurlijke vernieuwing van de bevolkingssamenstelling in dorpen en wijken: ouderen verhuizen naar passende woningen, gezinnen stromen door naar eengezinswoningen en starters kunnen terecht in vrijgekomen betaalbare woningen. Hierdoor blijven scholen, sportverenigingen en lokale voorzieningen goed functioneren en behouden dorpen hun vitaliteit.

In de steden blijft de sociale balans stabiel, omdat er geen extra druk op de woningvoorraad ontstaat en kwetsbare groepen daardoor niet worden verdrongen. In het landelijke gebied draagt de instroom van jonge huishoudens bij aan het behoud van leefbaarheid: de vergrijzing vertraagt, de zorgvraag blijft beheersbaar en de sociale samenhang blijft sterk doordat er voldoende interactie is tussen generaties. Dit scenario ondersteunt daarmee een duurzame, sociaal vitale ontwikkeling van de gehele provincie.



Beleidsimplicaties

Voor dit scenario zijn de belangrijkste beleidsinterventies samengevat:

- Behouden en versterken van doorstroming door toevoegen betaalbare en comfortabele nultredenwoningen.
- Doorstroming stimuleren door inzet van bijvoorbeeld verhuiscoaches, doorstroomregelingen of financiële prikkels.
- In nieuwbouw passend bij de lokale behoefte inzetten op een mix van gezinswoningen, nultredenwoningen en kleine woningen voor starters.
- Leefbaarheidsaanpak: benoemen wat werkt en dit bestendigen.
- Perspectief sociale huur: de focus ligt op toevoegen van (kleine) nultreden sociale huurwoningen voor ouderen en appartementen voor kleine huishoudens.



Scenario 2 – Veel doorstroming + sterke groei FSN

In dit scenario blijft de doorstroming hoog, waardoor bestaande woningen goed beschikbaar komen voor jonge huishoudens en gezinnen. Tegelijkertijd trekt het Fries Stedelijk Netwerk sterk aan door een aanzienlijke extra uitbreiding van 25.960 woningen. De nieuwbouw in deze stedelijke knooppunten creëert aantrekkelijke, hoogwaardige woonmilieus die niet alleen nieuwe huishoudens van buiten de provincie aantrekken, maar ook een sterke binnenlandse verhuisstroom richting deze locaties op gang brengen. Hierdoor ontstaat een concentratie van groei en dynamiek in de stedelijke gebieden, terwijl omliggende landelijke gebieden een deel van hun potentieel aan jonge huishoudens verliezen. Deze binnenlandse instroom kent echter een natuurlijke bovengrens: op enig moment zijn er voldoende woningen toegevoegd voor alle huishoudens uit de omgeving die in het stedelijk netwerk willen wonen. Om de groei en dynamiek in de stedelijke gebieden daarna te blijven versterken, is het essentieel om sterk in te zetten op het aantrekken van huishoudens van buiten de provincie.



Effecten op kwalitatieve woningbehoefte

De stedelijke woningvraag verschuift in dit scenario nadrukkelijk naar meer luxere (gezins-)woningen en hoogwaardige woonmilieus. De steden in het Fries Stedelijk Netwerk moeten hun woningbouwprogrammering goed op elkaar afstemmen om concurrentie en verdringing te voorkomen; complementariteit is cruciaal om elk van de stedelijke gebieden een eigen profiel te laten behouden. Door de hoge aantrekkingskracht van deze nieuwbouwprojecten ontstaat er een substantiële uitstroom van huishoudens uit de landelijke gebieden, oplopend tot ongeveer 2.500 huishoudens op basis van de bekende verhuispatronen. Gebieden die op fietsafstand van de steden liggen, profiteren daarbij juist van het hoge voorzieningeniveau en blijven aantrekkelijke woonlocaties. De effecten van deze uitstroom manifesteren zich vooral in de dorpen en landelijke gebieden in de schil daaromheen. Met name kleine en middelgrote dorpen merken deze beweging sterk. Gezinnen vertrekken, wat leidt tot verdere vergrijzing en een afnemende druk op gezinswoningen in deze gebieden. De uitbreidingsbehoefte verschuift hier richting meer woningen voor ouderen, levensloopgeschikte woningen en betaalbare segmenten, terwijl de vraag naar grondgebonden gezinswoningen afneemt.

Door deze verschuiving ontstaat er een markteffect waarbij bestaande koopwoningen in kleinere dorpen goedkoper worden doordat gezinnen vertrekken en de koopkrachtige vraag afneemt. Dit biedt kansen voor starters met een lager inkomen, maar zij vormen op termijn minder stabiele dragers van lokale voorzieningen.



Sociale effecten, vitaliteit en leefbaarheid

De stedelijke gebieden profiteren sterk van dit scenario: de instroom van gezinnen en modaal-plus huishoudens versterkt de draagkracht van scholen, sportverenigingen, cultuurvoorzieningen en de lokale economie. Deze groei zorgt ervoor dat aantrekkelijke voorzieningen in de provincie behouden blijven en biedt bovendien kansen voor nieuwe stedelijke voorzieningen die de leefkwaliteit voor de hele provincie vergroten. Tegelijkertijd brengt dit scenario ook uitdagingen met zich mee, zoals druk op betaalbare huur- en koopsegmenten, wat bepaalde groepen in wijken of gebieden binnen de FSN-gemeenten (zoals starters, lagere inkomens en jonge alleenstaanden) kan beperken. Daarnaast is het belangrijk om de stedelijke voorzieningen goed bereikbaar te maken voor inwoners uit de rest van de provincie, zodat de voordelen niet beperkt blijven tot de stedelijke kernen zelf.

In de landelijke gebieden zijn de sociale effecten minder gunstig. De extra uitstroom van gezinnen leidt tot een versnelling van de vergrijzing, dalende leerlingenaantallen en krimp van het verenigingsleven. Kleine en middelgrote dorpen kunnen moeite krijgen om voorzieningen zoals basisscholen, dorpshuizen en sportclubs in stand te houden. De sociale cohesie blijft sterk, maar wordt steeds meer gedragen door

oudere bewoners, wat de toekomstbestendigheid van veel dorpen onder druk zet. De leefbaarheid verslechtert vooral in kernen die geen eigen voorzieningencluster meer kunnen vasthouden of die in de schaduw van de FSN-uitbreidingslocaties liggen.



Beleidsimplicaties

Voor dit scenario zijn de belangrijkste beleidsinterventies samengevat:

- Extra promotie en marketing zijn nodig om huishoudens van buiten de provincie aan te trekken, omdat de natuurlijke instroom uit eigen regio beperkt is.
- Afstemming tussen steden in het Fries Stedelijk Netwerk om concurrentie te voorkomen (niet allemaal hetzelfde bouwen).
- Focus op ruimere luxere woonmilieus die onderscheidend zijn en op de markt zijn afgestemd.
- Beschermen van goedkope en middeldure segmenten in de steden.
- Extra investeren in bereikbaarheid. Enerzijds om als stedelijk netwerk aantrekkelijk te zijn voor huishoudens van buiten de provincie, anderzijds om voorzieningen en sociale infrastructuur voor landelijke gebieden bereikbaar te houden.
- Gerichte toevoeging van nultredenwoningen voor ouderen, met name in kleine dorpen en kernen.
- Provinciale regie op balans: monitoren van migratiestromen en bijsturen op woningprogramma's wanneer krimp te sterk wordt in kernen rond het stedelijk netwerk.
- Perspectief sociale huur: meer gezinswoningen in stedelijke uitbreidingen en meer levensloopgeschikt/nultreden in omliggende dorpen.



Scenario 3 – Weinig doorstroming + beperkte groei FSN

In dit scenario stopt de doorstroming doordat veel ouderen hun verhuisplannen uitstellen. Daardoor komen minder bestaande woningen vrij voor jonge huishoudens en gezinnen. Tegelijkertijd blijft de groei van het Fries Stedelijk Netwerk beperkt, met een extra uitbreiding van circa 10.060 woningen. Hierdoor ontstaat er slechts een beperkte instroom vanuit het landelijke gebied, waardoor de verhuisstromen tussen stedelijk en landelijk gebied relatief stabiel blijven. De druk verschuift vooral binnen de bestaande woningvoorraad: gezinnen en starters hebben meer moeite een geschikte grondgebonden woning te vinden, terwijl ouderen vaker in minder geschikte woningen blijven wonen. De regionale dynamiek blijft daardoor relatief laag, met een gelijkmatiger maar meer vastgelopen woningmarktbeeld.



Effecten op kwalitatieve woningbehoefte

Door de beperkte doorstroming ontstaan er tekorten in de grondgebonden woningsegmenten, met name gezinswoningen in zowel stedelijk als landelijk gebied. Doordat ouderen minder vaak verhuizen, blijft een groot deel van de gezinswoningen langer bezet. Dit levert op korte termijn een aanvullende uitbreidingsbehoefte op in het middeldure en betaalbare koopsegment. De druk op betaalbare (huur)segmenten blijft aanwezig, vooral omdat starters minder alternatieven hebben in de bestaande voorraad.

Als met nieuwbouw op deze vraag wordt ingespeeld, ontstaat op lange termijn (wanneer de grote vergrijzingspiek voorbij is) het risico op overschotten in de goedkope koop- en grondgebonden segmenten. Dit geldt vooral voor dorpen waar nu al sprake is van een ouder wordende populatie en beperkte instroom plaatsvindt.

Samengevat: de uitbreidingsbehoefte verschuift meer naar het realiseren van grondgebonden koopwoningen voor gezinnen.



Sociale effecten, vitaliteit en leefbaarheid

De beperkte doorstroming zorgt ervoor dat minder jonge huishoudens zich kunnen vestigen in zowel stedelijke als landelijke gebieden. Daardoor blijft de vernieuwing van wijken en dorpen achter. In stedelijke gebieden blijven de effecten nog relatief mild door het bredere aanbod en meer economische dynamiek, maar de spanning op betaalbare segmenten neemt toe.

In landelijke gebieden kan de beperkte doorstroming leiden tot snellere vergrijzing, stagnatie in leerlingenaantallen en druk op lokale voorzieningen. Omdat ouderen langer in minder geschikte woningen blijven wonen, nemen de zorgkosten en Wmo-uitgaven toe (meer thuiszorg, aanpassingen zoals trapliften). Tegelijk blijft de sociale cohesie in dorpen redelijk sterk, maar met een steeds dominantere rol van oudere bewoners.

Doordat er geen sterke uitstroom richting de stad is, blijven de effecten op leefbaarheid beperkt, maar de structurele kwetsbaarheid van sommige dorpen neemt toe door gebrek aan woningrotatie en beperkte instroom van jonge gezinnen.



Beleidsimplicaties

Voor dit scenario zijn de belangrijkste beleidsinterventies samengevat:

- Toevoegen van gezinswoningen in alle prijsklassen, minder accent op kleine betaalbare woningen in nieuwbouw.
- Prioriteit geven aan aanpassen (levensloopgeschikt maken) van gezinswoningen om kwetsbare ouderen langer thuis te kunnen laten wonen.
 - Tijdig aanpassen van zorg- en welzijnsstructuren (anticiperen op vergrijzing in dorpen).

- Extra aandacht nodig voor positie jongeren en starters die minder kansen krijgen op de markt.
- Extra inzetten op transformatie van bestaande panden (splitsen, delen, optoppen).
- Rol provincie: uitwisselen van instrumenten en best practices om bestaande gezinswoningen geschikt te maken voor ouderen.
- Perspectief sociale huur: behoefte aan flexibele woonproducttypen. Dit zijn woningen die nu als gezinswoning functioneren, maar later eenvoudig kunnen worden aangepast voor kleinere huishoudens zodra de vergrijzingspiek voorbij is.



Scenario 4 – Weinig doorstroming + sterke groei FSN

Dit is het meest ingrijpende scenario. In gebieden met veel nieuwbouw vindt veel doorstroming plaats, maar vooral van huishoudens die al vaak verhuizen, en een deel van deze beweging vindt buiten de provincie plaats doordat wordt ingezet op extra instroom van buitenaf. In landelijke gebieden blijft de doorstroming beperkt: ouderen verhuizen minder vaak en lagere inkomens hebben minder mogelijkheden doordat het betaalbare aanbod waar ouderen nu wonen niet beschikbaar komt. Tegelijkertijd groeit het Fries Stedelijk Netwerk sterk, met circa 25.960 extra woningen, waardoor een krachtig aanzuig-effect ontstaat richting de nieuwe stedelijke woonmilieus. Dit leidt tot dubbele druk op de woningmarkt in landelijke gebieden: minder woningen komen vrij én koopkrachtige huishoudens vertrekken richting de stad. In stedelijke gebieden ontstaat een sterke concentratie van groei, investeringen en voorzieningen, terwijl het landelijke gebied een neerwaartse spiraal kan ervaren.



Effecten op kwalitatieve woningbehoefte

Allereerst zorgt de lage doorstroming voor acute schaarste in grondgebonden gezinswoningen, zowel in stedelijke als landelijke gebieden. Gezinnen die in het landelijk gebied willen blijven, vinden minder opties, terwijl veel potentiële doorstromers (ouderen) hun woning blijven bezetten. Door de sterke groei van het Fries Stedelijk Netwerk verplaatst een deel van de vraag zich van landelijk naar stedelijk gebied. Dit betekent:

- In de FSN-gemeenten ontstaat een sterke vraag naar ruimere, hoogwaardige gezinswoningen, aanvullend met betaalbare koop en middenhuur voor binnenlandse instroom.
- In de landelijke gebieden ontstaat een forse uitstroom van koopkrachtige gezinnen, terwijl ouderen blijven zitten. Hierdoor ontstaat een groeiende vraag naar betaalbare woningen, maar tegelijk een afnemende vraag naar midden- en duurdere koopwoningen.

Tussen 2024 - 2040 ontstaat er in landelijke gebieden een extra behoefte aan grondgebonden betaalbare koopwoningen, omdat nieuwkomers wegblijven en lokale gezinnen geen alternatieven vinden. Maar vanaf 2040 kantelt dit, wanneer de grote vergrijzingspiek afloopt (maar nog wel aanwezig is): dan kan een substantieel overschot ontstaan in het goedkope koopsegment in landelijke kernen. De kwalitatieve uitbreidingsbehoefte wordt dus groter én schever: stedelijk vooral luxe en gezinswoningen, landelijk vooral betaalbaar, maar met risico op overschotten later.



Sociale effecten, vitaliteit en leefbaarheid

In scenario 4 ontstaan de meest ingrijpende sociale effecten. Het Fries Stedelijk Netwerk groeit snel door een grote uitbreiding en trekt veel modaal-plus huishoudens en jonge gezinnen aan. Dit versterkt stedelijke vitaliteit, met meer draagkracht voor scholen, sport, cultuur en lokale economie. Tegelijkertijd neemt de druk op betaalbare segmenten toe en groeit het risico op verdringing van starters en lagere inkomens.

In het landelijke gebied zijn de effecten juist negatief: door beperkte doorstroming blijven veel ouderen in minder geschikte woningen wonen, terwijl jonge gezinnen wegtrekken naar de steden. Hierdoor versnelt de vergrijzing, dalen leerlingenaantallen en komt het verenigingsleven onder druk te staan. De zorgvraag stijgt sterk door meer Wmo-aanvragen en thuiszorgbehoefte. Lokale voorzieningen verliezen draagvlak en de economische vitaliteit neemt af. De sociale cohesie blijft relatief sterk, maar rust vooral op een steeds ouder wordende populatie, waardoor de toekomstbestendigheid van veel dorpen afneemt. Kortom: dit scenario vergroot de kloof tussen vitale, groeiende stedelijke gebieden en kwetsbare landelijke gebieden waar leefbaarheid en voorzieningen steeds meer onder druk komen te staan.



Beleidsimplicaties

Voor dit scenario zijn de belangrijkste beleidsinterventies samengevat:

- Grote ingrepen in bestaande dorpen:
 - Aanpak te grote woningen voor alleenstaanden/oudere huishoudens.
 - Actieve strategie voor herbestemming van leegkomende of moeilijk verkoopbare koopwoningen.
 - Stevige leefbaarheidsagenda in landelijke gebieden: investeringen in voorzieningen, bereikbaarheid, dorpsvernieuwing en maatschappelijke initiatieven.
- Extra aandacht voor borgen van betaalbaarheid; voorkomen dat nieuwbouw uitsluitend hogere inkomens aantrekt.
- Extra promotie en marketing zijn nodig om huishoudens van buiten de provincie aan te trekken, omdat de natuurlijke instroom uit eigen regio beperkt is.
- Regionale programmering gericht op evenwicht met sterke provinciale coördinatie: provincie bepaalt balans tussen stedelijke groei en landelijke vitaliteit, met harde afspraken tussen gemeenten.
- Perspectief sociale huur: spanningen en verschillen binnen de provincie vragen om een actieve herstructurering voor het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande voorraad én selectief slopen waar overschotten ontstaan. Nadruk ligt eerder op kwaliteit, geschiktheid en herbestemming dan op pure kwantiteit (30% als bruto in plaats van netto).

Bijlage 1: Uitwerking binnenlands migratiesaldo

Voor het bepalen van de woningbehoefte is een controle uitgevoerd op de uitgangspunten van de provinciale prognose. Hiertoe is het binnenlandse migratiesaldo vergeleken met de waargenomen saldi in het recente verleden, om te beoordelen of de prognose aansluit bij de feitelijke migratieontwikkelingen. In deze analyse is ook het jaar 2024 meegenomen. Wanneer gekeken wordt naar het gemiddelde jaarlijkse binnenlandse migratiesaldo over de periode 2022 - 2024 (2.157 personen) en dit vergeleken wordt met het jaarlijkse gemiddelde uit de provinciale prognose (638 personen), ontstaat een verschil van ruim 1.500 personen. Rekening houdend met een langere periode (2018 - 2024) ligt het gemiddelde migratiesaldo op 1.537 personen, wat een verschil van circa 900 personen met de prognose betekent.

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Gem. 2018-2024	Gem. 2022-2024	Gem. 2023-2024	Gemiddelde 2024 tot 2035 (provinciale prognose)
Binnenlands migratiesaldo (CBS)	-127	765	1.126	2.523	2.338	1.796	2.337	1.537	2.157	2.067	638
Buitenlands migratiesaldo (CBS)	1.227	1.821	981	829	4.512	1.916	1.481	1.824	2.636	1.699	1.872

Omdat het migratiesaldo betrekking heeft op personen, is een vertaalslag gemaakt naar huishoudens. Hiervoor is gebruikgemaakt van CBS Microdata om het profiel van huishoudens die vanuit een andere gemeente in Fryslân verhuizen in kaart te brengen. Uit de analyse blijkt dat deze groep voor een groot deel uit gezinnen bestaat. De gemiddelde huishoudensgrootte van huishoudens die over grotere afstand verhuizen lag in de periode 2017 - 2023 naar schatting rond 2,5 personen per huishouden. Op basis hiervan geldt:

- Verschil van 1.500 personen → circa 600 huishoudens.
- Verschil van 900 personen → circa 360 huishoudens.

Wanneer deze berekening niet provinciaal maar uitgesplitst naar deelgebieden wordt uitgevoerd en het gemiddelde van de uitkomsten wordt genomen, komt dit neer op ongeveer 450 huishoudens per jaar. Deze berekening onderbouwt de aannames die in de analyse zijn gehanteerd met betrekking tot binnenlandse instroom en de impact op de woningbehoefte per deelgebied.