

Aan de gemeenteraad

Uw kenmerk:	Uw brief van:	Ons kenmerk:	Behandeld door:	Telefoon:	Bijlagen:
-	-	0086135042	Henk Lahuis	06 108 43 911	1

Onderwerp:
Voortgang woningbouw

Beetsterzwaag, 1 juli 2025
Verzonden op: 3 juli 2025

Geachte raad,

In het Coalitieakkoord Opsterland 2022 – 2026 Mei-inoar foarút heeft de coalitie aangegeven samen met de raad een Actieplan wonen te gaan maken. Belangrijk onderdeel daarvan is het voeren van een actief grondbeleid voor de sturing op het programma sociale huur, mantelzorgwoningen of andere woonvormen. Een werkgroep vanuit de raad heeft dit samen met ondersteuning van een extern adviesbureau in een vijftal werksessies verder uitgewerkt. Dit heeft geleid tot bijgaande memo Voortgang woningbouw. In een informerende raadsbijeenkomst op 18 november jl. heeft u hiervan kennis kunnen nemen.

Aanleiding Memo Voortgang woningbouw

In de op 3 juli 2023 vastgestelde Omgevingsvisie zijn in Opgave 1 – Leefbare en vitale dorpen de hoofdlijnen van beleid op het gebied van Wonen geformuleerd. In de Woonvisie is vervolgens bepaald dat er 1.000 woningen gebouwd moet worden in de periode 2022 tot en met 2034 om te voldoen aan de groei aan huishoudens in onze gemeente, waarbij een zekere overprogrammering is toegepast omdat er altijd woningbouwplannen zijn die geen doorgang vinden of vertraging oplopen. De voortgang hiervan wordt in de bijgaande Memo Voortgang woningbouw uiteengezet.

Voortgang woningbouw

In de Woonvisie (vastgesteld 18 augustus 2023) is afgesproken circa 1.000 woningen te bouwen in de periode 2022 t/m 2034. Dit is gebaseerd op een op dat moment verwachte huishoudensgroei in de periode 2022 t/m 2034 en een extra programmering van 30% omdat er altijd woningbouwplannen zijn die geen doorgang vinden of vertraging oplopen.

In de periode 2022 t/m 2024 zijn er volgens de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) 227 woningen aan de voorraad toegevoegd, waarvan 41 sociale huurwoningen en 87 woningen in de categorie betaalbaar (in dit geval middenhuur). In bijgaande memo Voortgang woningbouw heeft ons college een overzicht opgenomen waar deze woningen zijn gerealiseerd. Schematisch is in onderstaand overzicht weergegeven hoeveel woningen per dorp aan de voorraad zijn toegevoegd in deze periode.

Nieuw gebouwd in de periode 2022 tot en met 2024

Gorredijk	97
Ureterp	25
Beetsterzwaag	63
Lippenhuizen	3
Jonkerslân	1
Frieschepalen	4
overige dorpen en buitengebied	34

Nog 955 te bouwen woningen tot en met 2035

De Woonvisie is gebaseerd op de in 2022 provinciaal berekende groei aan huishoudens voor de periode tot en met 2034. In 2025 is een nieuwe provinciale prognose opgesteld, waaruit blijkt dat er een groei verwacht wordt van 955 huishoudens in de periode 2025 tot en met 2035.

Om deze groei aan huishoudens te faciliteren zou in de periode 2025 tot en met 2035 een aantal van **955 woningen** gebouwd moeten worden.

Het ministerie van VRO heeft aangegeven dat zij er van uitgaat dat provincies gaan sturen op 130% plancapaciteit, dit omdat er altijd woningbouwplannen zijn die geen doorgang vinden of vertraging oplopen. Dit zou een programmering van 1242 woningen betekenen. Aangezien de maximale groei de komende 25 jaar op 1.064 woningen is geprognostiseerd, lijkt het verstandig om terughoudend om te gaan met 130% overprogrammering, conform de motie van de raad van 22 april 2024 waarin aangegeven is niet te bouwen voor leegstand, maar wel ambitieus te zijn.

In het Regeerprogramma van 13 september 2024 is als doel gesteld om structureel 100.000 woningen per jaar te bouwen. Twee derde van deze woningen moeten betaalbaar zijn voor huishoudens met een laag of middeninkomen.

In de herijking van de Regionale woondeal Zuidoost Fryslân is afgesproken dat de gemeente Opsterland minimaal 670 woningen bouwt in de periode 2022 t/m 2030, waarvan minimaal 201 sociale huurwoningen. In de 1^{ste} herijking van de Regionale woondeal 2022 – 2030 is afgesproken dat partijen streven, conform de Nationale Prestatieafspraken 2025 – 2035, naar een doorgroei van 30% sociale huur per jaar binnen de nieuwbouw, zowel op regionaal als gemeentelijk niveau.

Hoewel niet verwoord in de 1^{ste} herijking van de Regionale woondeal 2022 -2030 wordt wel verwezen naar de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035, waarin is afgesproken dit doorgroeien naar 30% sociale huur per jaar te realiseren in 2029, met inzet om dit al in 2027 te bereiken. Inzet van ons college is om in 2026 40 sociale huurwoningen te realiseren (25%) en vanaf 2027 30% sociale huur per jaar te realiseren.

Concreet betekent dit voor Opsterland de bouw van 166 sociale huurwoningen in de periode 2025 t/m 2030. Tevens is in de 1^{ste} herijking van de Regionale woondeal 2022 – 2030 afgesproken twee derde van alle nieuwbouwwoningen in de categorie betaalbaar gebouwd worden. Concreet betekent dit voor Opsterland de bouw van 451 betaalbare woningen in de periode 2025 t/m 2030 (inclusief sociale huur).

Voor de periode 2025 tot en met 2035 gaat ons college dan ook uit van de bouw van **955 woningen**, waarvan 249 sociale huurwoningen en 637 betaalbare woningen (sociale huurwoningen, middenhuurwoningen of koopwoningen onder de € 405.000 v.o.n. prijspeil 2025). Omdat er altijd woningbouwplannen zijn die geen doorgang vinden of vertraging oplopen wil het college de programmeringsruimte van de jaren 2035 tot en met 2050 alvast inzetten voor de periode 2025 tot en met 2035 (109 woningen extra).

Vanuit deze programmering heeft ons college in bijgaande memo Voortgang woningbouw een overzicht van de bouwmogelijkheden per dorp opgenomen. Zie <https://www.opsterland.nl/woningbouw>. Een aantal vrijkomende schoollocaties en nieuwe initiatieven buiten het bestaand stedelijk gebied zijn vooralsnog opgenomen in de periode na 2034, maar staan wel op de lijst en schuiven vooruit zodra er meer ruimte is.

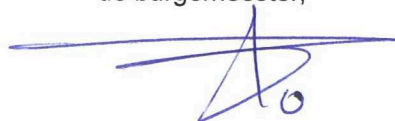
Wij hopen u met deze brief voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
de gemeentesecretaris,



Sandra van 't Hooge

de burgemeester,



Andries Bouwman