Voortgang woningbouw

Datum	:	1 juli 2025
Aan	:	college van burgemeester en wethouders
Van	:	team Wonen en Werken
Onderwerp	:	Voortgang woningbouw

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Gerealiseerde woningbouw 2022 t/m 2024	3
Hoofdstuk 2	Nog te realiseren woningbouw 2025 t/m 2035	4
Hoofdstuk 3	Sociale huurwoningen	6
Hoofdstuk 4	Betaalbare koopwoningen	7
Hoofdstuk 5	Onderzoek 3 plaatselijk belangen naar creatieve woonoplossingen	10
Hoofdstuk 6	Motie “Betaalbare starterswoningen”	12
Hoofdstuk 7	Motie “Ook bouwen in de kleinere dorpen”	15
Hoofdstuk 8	Publiek bekende locaties	18
Bijlage 1	Voorbeeld dashboard Gorredijk	26

Hoofdstuk 1 Gerealiseerde woningbouw 2022 t/m 2024

In de Woonvisie (vastgesteld 18 augustus 2023) is afgesproken circa 1.000 woningen te programmeren in de periode 2022 t/m 2034. Dit gebaseerd op een op dat moment verwachte huishoudensgroei in de periode 2022 t/m 2034 van 781 huishoudens 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 76 woningen in de categorie betaalbaar (in dit geval middenhuur).

Volgens de Regionale woondeal Zuidoost Fryslân (ondertekend 20 april 2023) moet de gemeente Opsterland in de periode 2022 t/m 2030 een aantal van minimaal 530 woningen bouwen, waarvan 159 sociale huurwoningen en 212 betaalbare woningen. Conclusie is dat het aantal te bouwen sociale huurwoningen in de achterliggende periode verhoudingsgewijs nog iets achter gebleven is (in drie jaar van de negen jaar tijd hadden we dus 53 sociale huur moeten bouwen in plaats van de 41 gebouwde sociale huurwoningen). Conclusie is ook dat het aantal betaalbare woningen voldoet aan de uitgangspunten van de regionale woondeal (in drie jaar van de negen jaar tijd hadden we dus 71 betaalbare woningen moeten bouwen, terwijl er 76 aan de voorraad zijn toegevoegd).

Waar deze woningen zijn gebouwd wordt in onderstaand overzicht weergegeven.

Gorredijk:
Loevestein fase 4 een aantal van 71 koopwoningen.
Herstructurering 26 sociale huurwoningen door Elkien aan de Compagnonstrjitte.

Ureterp:
Alliade De Knippehoeve Selmien East 20 middenhuurwoningen.
Weibuorren 69-71b een aantal van vijf woningen.

Beetsterzwaag:
Herstructurering 15 sociale huur door Elkien aan de Molenlaan en Lycklama à Nijeholtlaan.
Commissieweg Twee (ZuidOostZorg) 56 middenhuurwoningen.
Bordena 7 koopappartementen.

Lippenhuizen:
Buorsterwyk 28 (locatie obs De Flecht) drie koopwoningen (nog drie in aanbouw).

Jonkerslân:
Fûgelsang 21 een koopwoning.

Frieschepalen:
De Skâns vier koopwoningen.

Gerealiseerd in (overwegend) buitengebied:
34 koopwoningen.

Hoofdstuk 2 Nog te realiseren woningbouw 2025 t/m 2035

De Woonvisie hanteert bij het bepalen van de woningbouwprogrammering de provinciaal berekende groei aan huishoudens. De laatste provinciale prognose geeft in de periode 2025 tot en met 2035 een groei in aantal huishoudens aan van 955 en in de periode 2036 tot en met 2050 nog een groei van 109 huishoudens.

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 geprognotiseerd, 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 1ste 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 1ste 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 1ste 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).

In de periode 2025 t/m 2035 moeten er in totaal 249 sociale huurwoningen worden gebouwd en 637 betaalbare woningen (twee derde van 955 woningen inclusief sociale huur). Zie onderstaand overzicht van de groei aan huishoudens in de periode 2025 tot en met 2050, zoals door de provincie voor de gemeente Opsterland is geprognotiseerd.

Voor de periode 2025 tot en met 2035 wordt dan ook uitgegaan 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). Zie onderstaand overzicht van de groei aan huishoudens in de periode 2025 tot en met 2050, zoals door de provincie voor de gemeente Opsterland is geprognotiseerd. 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).

Programmering 2025 t/m 2050			cumulatief				
	aantal huishoudens	groei per jaar	Totaal	behoefte 2025 t/m 2035	2/3 betaalbaar	30% soc. huur vanaf 2027	vrije sector
2025	**13.006**	99	99	99	66	0	33
2026	**13.105**	156	255	255	170	40	85
2027	**13.261**	98	353	353	235	29	118
2028	**13.359**	103	456	456	304	100	152
2029	**13.462**	122	578	578	385	107	193
2030	**13.584**	98	676	676	451	166	225
2031	**13.682**	97	773	773	515	195	258
2032	**13.779**	41	814	814	543	207	271
2033	**13.820**	54	868	868	579	223	289
2034	**13.874**	47	915	915	610	237	305
2035	**13.921**	40	955	955	637	249	318
2036	**13.961**	54	1.009	1.009	672	265	337
2037	**14.015**	22	1.031	1.031	687	272	344
2038	**14.037**	-5	1.026	1.026	683	271	343
2039	**14.032**	13	1.039	1.039	692	275	347
2040	**14.045**	19	1.058	1.058	705	280	353
2041	**14.064**	-28	1.030	1.030	686	272	344
2042	**14.036**	6	1.036	1.036	690	274	346
2043	**14.042**	-14	1.022	1.022	681	270	341
2044	**14.028**	8	1.030	1.030	686	272	344
2045	**14.036**	12	1.042	1.042	694	276	348
2046	**14.048**	16	1.058	1.058	705	280	353
2047	**14.064**	6	1.064	1.064	709	282	355
2048	**14.070**	-20	1.044	1.044	695	276	349
2049	**14.050**	4	1.048	1.048	698	277	350
2050	**14.054**	-61	987	987	657	259	330
2051	**13.993**						

Hoofdstuk 3 Sociale huurwoningen

In de gemeente Opsterland zijn drie woningcorporaties werkzaam. Elkien met 2.161 huurwoningen, WoonFriesland met 607 huurwoningen en Woonzorg Nederland met 25 huurwoningen in De Lyte in Ureterp. Elkien heeft de meeste woningen aan de westzijde van de gemeente met 1.142 huurwoningen in Gorredijk en 337 huurwoningen in Beetsterzwaag. WoonFriesland zit meer in het oosten van de gemeente met 375 huurwoningen in Ureterp en 82 huurwoningen in Bakkeveen.

In de prestatieafspraken 2025 hebben partijen een aantal afspraken gemaakt omtrent nieuwbouw van sociale huurwoningen. Verwezen is naar de op 18 september 2023 vastgestelde Woonvisie. Partijen hebben afgesproken te onderzoeken hoe zij kunnen bijdragen aan de realisatie van de woningbouwopgave zoals beschreven in de Woonvisie.

In de Woonvisie is opgenomen dat de gemeente Opsterland ernaar streeft om de woningcorporaties Elkien en WoonFriesland een verdeelsleutel voor de bouw van sociale huurwoningen van respectievelijk 70% en 30% te laten hanteren. Bij het maken van concrete prestatieafspraken kunnen woningcorporaties hierin schuiven.

In het bestuurlijk overleg van 4 juni 2024 tussen de gemeenten in Zuidoost Fryslân en de daar werkzame corporaties heeft Elkien aangegeven dat de gemeente een helpende hand kan bieden in de realisatie van sociale huurwoningen door kavels beschikbaar te stellen zodat corporaties de kans krijgen woningen te realiseren.

Voor de periode 2025 t/m 2030 gaat het om de bouw van nog **166** sociale huurwoningen. Hoe en waar deze woningen gerealiseerd worden, wordt in prestatieafspraken met de corporaties verder ingevuld.

Elkien heeft aangegeven in de periode 2025 tot en met 2028 **82** nieuwe woningen te bouwen. Dit betreft 30 sociale huurwoningen op de locatie van De Miente in Gorredijk, 40 nieuwe woningen op de herstructueringslocatie aan de Van der Zwaagstrjitte en 12 nieuwe woningen op de herstructueringslocatie Ringenoldusstrjitte in Gorredijk. In Terwispel is er een particulier initiatief om zes sociale huurwoningen te bouwen.

Er moeten in de periode 2025 t/m 2030 naast deze 88 sociale huurwoningen nog eens **78** sociale huurwoningen gebouwd worden. Om hieraan te kunnen voldoen zal er tijdig ruimte gezocht moeten worden in Loevestein fase 5.

Hoofdstuk 4 Betaalbare koopwoningen

Vanuit de instructieregels van het Rijk moet minimaal twee derde van alle nieuw te bouwen woningen (inclusief sociale huurwoningen) betaalbaar zijn voor middeninkomens. Het Rijk heeft hierbij de grens van betaalbare koop op € 405.000 v.o.n. gesteld (prijspeil 2025).

Betaalbare koopwoningen onder de € 250.000 v.o.n. (noemen we sociale koop)

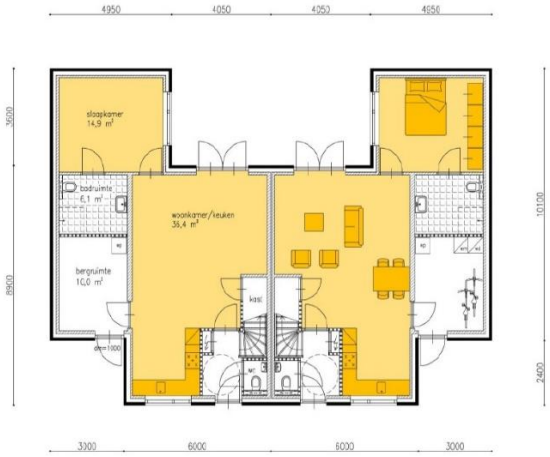
Het Rijk houdt geen rekenschap met een gemiddeld lager inkomen in Fryslân dan in de Randstad. Wat in de Randstad mogelijk als betaalbaar wordt beschouwd, is dat zeker niet in Fryslân. Hoewel hier verder geen specifiek onderzoek naar gedaan is, kan er van uitgegaan worden dat nieuwbouwwoningen met een maximale koopsom van € 250.000 v.o.n. wel haalbaar zijn voor middeninkomens in Fryslâns (waarbij in Opsterland ook het instrument ‘starterslening’ is ingezet om deze groep starters te kunnen bedienen).

Betaalbare koopwoningen onder de € 405.000 v.o.n.

Tevens geeft het Rijk aan dat bij (lokale) programmering van koopwoningen rekening moet worden gehouden met voldoende woningen voor ouderen, om de doorstroom te bevorderen. Om flexibiliteit te behouden zou ervoor gekozen kunnen worden om halfvrijstaande koopwoningen te realiseren in de vorm van *doelgroeponafhankelijke* (dgo) woningen. Dit zijn woningen met op de begane grond een slaapkamer met badkamer en afhankelijk van de wens van de koper een ‘lege’ verdieping of uitgevoerd met nog eens twee slaapkamers met badkamer. Deze woningen zijn te realiseren onder de € 405.000 v.o.n. Daarmee zijn deze woningen geschikt voor startende gezinnen (tweeverdieners) en (kapitaalkrachtige) ouderen. Zie onderstaand voorbeeld, gerealiseerd in Overdinkel (gemeente Losser). Voor de bouw van dit soort halfvrijstaande woningen is vaak een minimum aantal van acht woningen nodig om een sluitende businesscase op te stellen.



voorbeeld doelgroeponafhankelijke woningen



voorbeeld plattegrond dgo woning



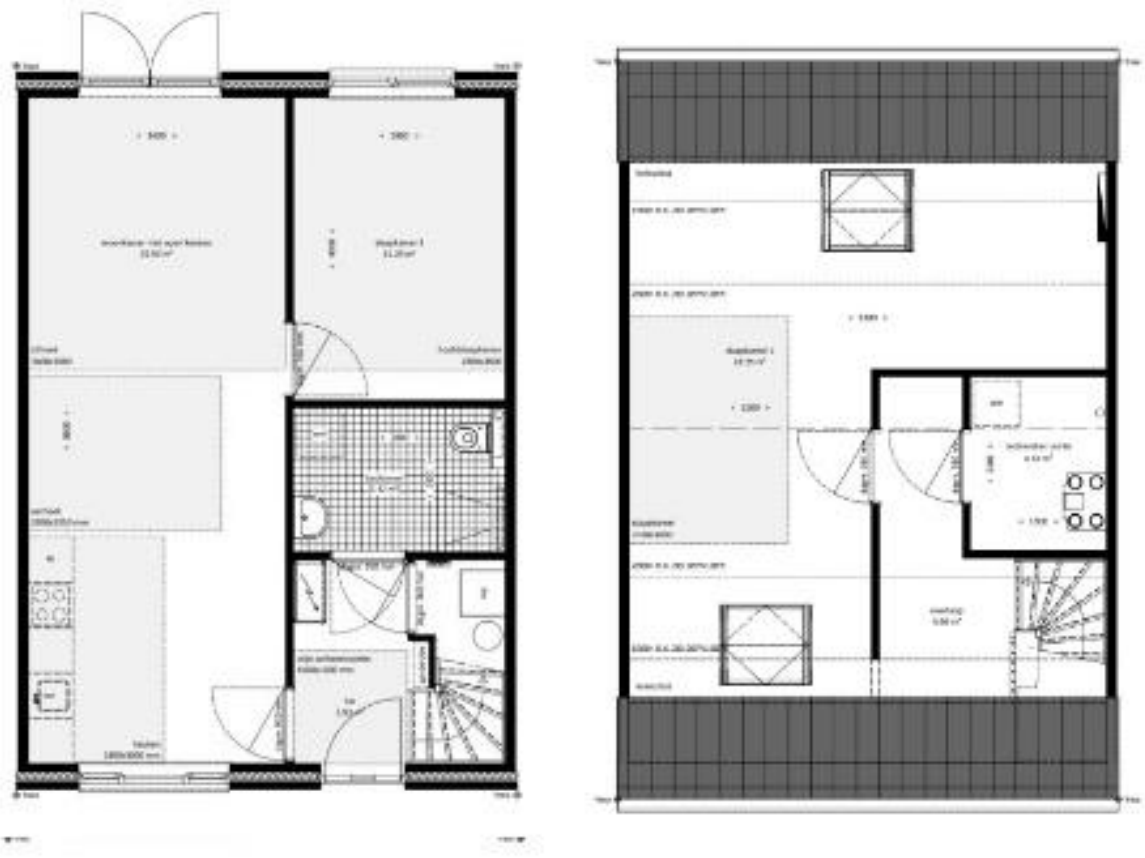
voorbeeld keuzemogelijkheid verdieping dgo woning

Gebieden waar wij als gemeente zelf uitvoering geven aan de grondexploitatie liggen er kansen om dit soort woningen te realiseren. Te denken valt aan 8 woningen in Wijnjewoude. In nog grotere aantallen wordt gedacht om deze in Loevestein fase 5 te realiseren.

Omdat de gemeente minimaal twee derde van alle woningen in de categorie betaalbaar moet realiseren (sociale huur, middenhuur en koopwoningen onder de € 405.000 v.o.n.) kan ruimte gezocht worden in het combineren van ontwikkelingen. Te denken valt aan het realiseren van nultredenwoningen (levensloopbestendige woningen) in de vorm van een hofje in Beetsterzwaag. Zie onderstaande afbeeldingen.



voorbeeld nultreden rijwoningen in een hofje



voorbeeld plattegronden nultreden rijwoningen (twee slaapkamers, eventueel drie), beukmaat 6,3 meter

Hoofdstuk 5 Suggesties plaatselijk belangen naar creatieve woonoplossingen

In een brief gericht aan Provinciale Staten, het college van Gedeputeerde Staten, de raad en het college namens Plaatselijk Belang Hemrik, Siegerswoude en Wijnjewoude d.d. 25 maart 2025 doen de drie Plaatselijke Belangen een oproep om de woningnood in deze dorpen op te lossen.

Concreet heeft het college onlangs Gedeputeerde Staten schriftelijk gevraagd het bestaand stedelijk gebied in Hemrik aan te passen zodat ook het perceel gelegen tussen de Binnenwei en de Ikesingel hierbinnen komt te liggen, zodat daar woningbouw gerealiseerd kan worden. Omdat de raad nog geen uitspraak heeft gedaan over deze locatie, staat deze (nog) niet op de publieke website https://www.opsterland.nl/woningbouw.

In Siegerswoude is begonnen met de verkoop van vier bouwkavels voor vrijstaande woningen, waarbij de voorwaarde is opgenomen dat deze vrijstaande woningen als nultredenwoning worden uitgevoerd, zodat ze geschikt zijn voor ouderen.

In Wijnjewoude is begonnen met de verkoop van de locatie van de voormalige school It Twaspan aan de Mr. Geertswei, waar 8 halfvrijstaande doelgroeponafhankelijke woningen geschikt voor startende gezinnen of ouderen worden gebouwd. Daarnaast zijn een aantal locaties in/bij Wijnjewoude op de interne lijst van mogelijke toekomstige ontwikkellocaties geplaatst. Omdat de raad nog geen uitspraak heeft gedaan over deze locaties, staan ze (nog) niet op de publieke website https://www.opsterland.nl/woningbouw.

Suggesties
Het college staat open voor creatieve oplossingen om de woningnood te verlichten.
In de brief doen de drie Plaatselijk Belangen enkele suggesties:

1. extra woningen op een boerenerf ten behoeve van een zoon of dochter die het agrarische bedrijf van de ouders wil overnemen en dichtbij het bedrijf wil of moet wonen;

Uitbreiding van woningbouw in het buitengebied kan passend binnen de rood voor rood regeling, het splitsen van boerderijen of het benutten van vrijkomende agrarische gebouwen plaatsvinden. Een van de voorbeelden is het her ontwikkelen van de boerderij Geawei 2 in Nij Beets in combinatie met het aansluitend bouwen van een aantal vrijstaande woningen.

2. een grote tuin waarvan een deel kan worden afgesplitst ten behoeve van de bouw van een zelfstandige woning;

Na uitvoerig overleg met de provincie Fryslân heeft de raad in Opsterland een regeling Premantelzorgwoning in het leven kunnen roepen om woonmogelijkheden voor ouderen op eigen erf te creëren. We wachten op aangekondigde landelijke wetgeving die ons meer ruimte moet geven om dit met minder restricties te kunnen implementeren.

3. een voormalig bedrijfspand van een gestopte ondernemer die de leegstaande bedrijfsbebouwing wil vervangen door woningen;

Binnen bestaand stedelijk gebied kunnen voormalige bedrijfspanden omgezet worden in woningbouw. Wel dient hierbij gekeken te worden of dit inpasbaar is in de omgeving. Zo is het bijvoorbeeld vanwege milieutechnische eisen lastig om een bedrijfspand op het bedrijventerrein om te bouwen naar een woonlocatie. Het is ongewenst omdat een bestaande ondernemer gehinderd zou kunnen worden in haar/zijn bedrijfsvoering omdat de buurman zijn bedrijf heeft veranderd in een woning met alle bijbehorende rechten met betrekking tot geluid, geur, licht, etc.

4. een groot gat in de lintbebouwing met een stukje agrarische grond dat door vorm of ligging erg keen klein beetje kleiner wordt.

Juist open gaten in lintbebouwing in het buitengebied kunnen als bijzonder waardevol worden ervaren als doorkijkjes richting dit buitengebied. Het kan dus een stedenbouwkundige afweging zijn dit dus niet te doen. Blijft wel de mogelijkheid het invullen van gaten alsnog af te wegen als er binnen het bestaand stedelijk geen mogelijkheden zijn of komen om woningbouw te realiseren.

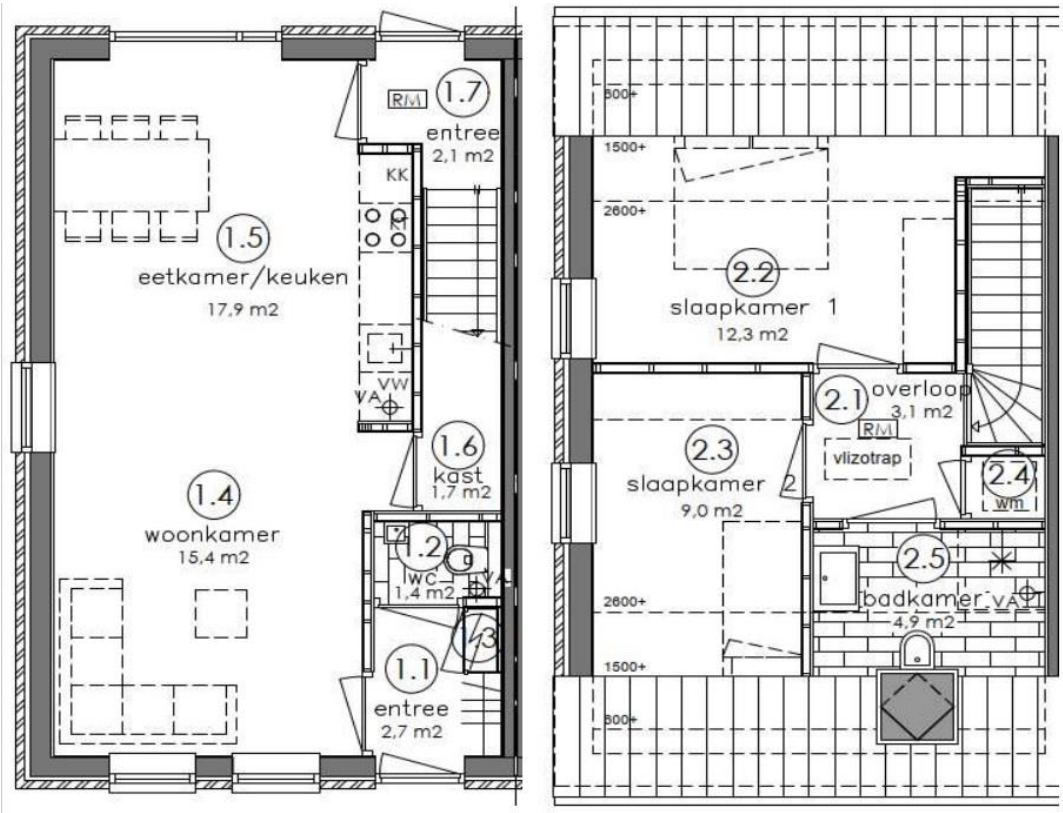
Hoofdstuk 6 Motie “Betaalbare starterswoningen”

De raad heeft op 18 september 2023 een motie aangenomen waarbij de raad het college oproept om bij nog te realiseren (sleutel-)projecten te sturen op minimaal een kwart aantal starterswoningen van het totaal aantal woningen, waarbij de prijs maximaal € 250.000 v.o.n. per starterswoning is”. Concreet betekent dit dat een kwart van alle woningen als goedkope koopwoning onder de € 250.000 v.o.n.(betaalbare starterswoning) gebouwd moet worden. Een kwart van de 955 te bouwen woningen zou een aantal van **239** sociale koopwoningen betekenen. In de programmering lukt het om in de periode 2025 t/m 2035 een aantal van 131 sociale koopwoningen te programmeren.

Omdat de bouw van woningen sterk gericht zal zijn op een- en tweepersoonshuishoudens en de bouwkosten zo laag mogelijk gehouden zal moeten worden, wordt ingezet op de bouw van woningen met een ‘lage’ gootlijn. Om in de praktijk de bouw van rijwoningen voor projectontwikkelaars aantrekkelijk te maken zijn blokken met elk vier á vijf rijwoningen nodig.



Voorbeeld goedkope starterswoning met beukmaat 5,4 meter in Terwispel
(Bron: BOUWBEDRIJF BHB B.V.)



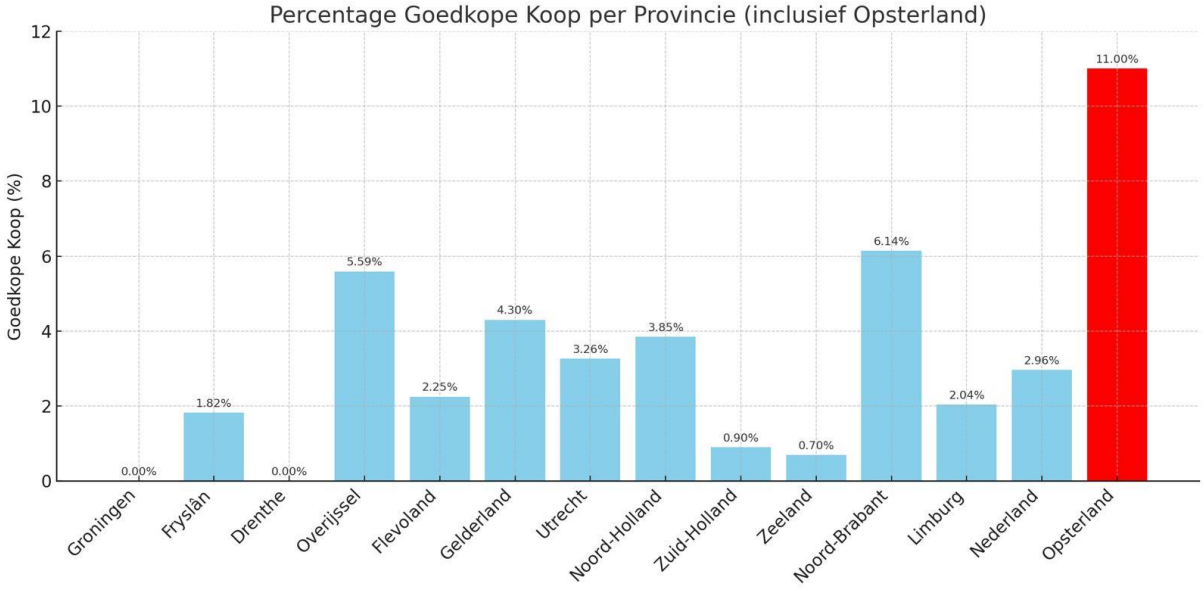
Voorbeeld goedkope starterswoning met beukmaat 5,4 meter in Terwispel (Bron: BOUWBEDRIJF BHB B.V.)

In opdracht van het ministerie van BZK heeft ABF Research op 6 juli 2023 een onderzoeksrapport opgesteld genaamd ‘Inventarisatie Plancapaciteit Voorjaar 2023’. Uit dit onderzoek blijkt dat in de provincie Fryslân op dat moment tot 2042 een aantal van 200 goedkope koop (tot € 250.000 v.o.n.) gepland staan (zie onderstaand tabel uit dit rapport).

Tabel 2.9: Schatting aantal woningen in plancapaciteit naar verwachte eigendomsvorm, prijsklasse en provincie, 2023 t/m 2042, voor zover reeds bekend

	Goedkope Huur	Middeldure Huur	Dure Huur	Goedkope Koop	Middeldure Koop	Dure Koop	Prijs-segment bekend
	Onder € 808 (liberalisatie-grens)	Tussen liberalisatie-grens en €1.129	Boven €1.129	Tot €250.000	€ 250.000 tot NHG-grens (€355.000)	Boven NHG-grens (€355.000)	
Groningen	7.800	3.200	500	0	4.900	4.600	21.000
Fryslân	3.100	1.300	100	200	2.100	4.200	11.000
Drenthe	2.100	600	0	0	1.500	0	4.200
Overijssel	5.000	1.300	300	1.000	3.300	7.000	17.900
Flevoland	20.000	9.400	100	1.600	8.000	32.100	71.200
Gelderland	33.900	11.300	3.900	4.400	18.100	30.800	102.400
Utrecht	26.400	13.700	10.100	2.700	7.200	22.800	82.900
Noord-Holland	92.100	43.500	17.800	8.500	14.500	44.200	220.600
Zuid-Holland	93.500	52.600	19.200	2.500	31.900	79.200	278.900
Zeeland	3.200	1.100	200	100	2.900	6.700	14.200
Noord-Brabant	26.500	19.900	8.500	6.900	23.200	27.400	112.400
Limburg	7.600	2.900	200	400	2.500	6.000	19.600
Nederland	321.400	160.900	60.700	28.300	120.400	264.900	956.600

Hoewel met het in de projectportfolio opgenomen 131 sociale koopwoningen niet voldaan wordt aan de motie van 18 september 2023, is de bouw van deze beoogde 131 sociale koopwoningen wel degelijk ambitieus en wordt het aantal sociale koopwoningen in Fryslân daarmee fors opgeschroefd. Onderstaand tabel geeft een goede indicatie hoe ambitieus de gemeente Opsterland is ten opzichte van de rest van Nederland.



Hoofdstuk 7 Motie “Ook bouwen in de kleinere dorpen”

De raad heeft op 22 april 2024 een motie aangenomen waarbij de raad het college oproept om:
De leefbaarheid in de Opsterlandse dorpen ook voor de toekomst zeker te stellen door:

1) In alle kleine dorpen in Opsterland nieuwe woningen te plannen;
2) De provincie te vragen om bij dorpen, waar inbreiding niet mogelijk is, passend bij de grootte van het dorp buiten de rode contouren te mogen bouwen;
3) Indien nodig de provincie te vragen voor extra woningen, in aanvulling op het reeds afgesproken aantal te bouwen woningen;
4) Niet te bouwen voor leegstand, maar wel ambitieus te zijn.

In het kader van deze motie is een overzicht gemaakt per dorp welke ontwikkelingen er spelen en welke mogelijkheden of onmogelijkheden er zijn. Hiervoor is ook gekeken naar school locaties die op termijn beschikbaar komen.

Zoals uit onderstaande tabel blijkt, staan in twee dorpen meer dan honderd nieuwe woningen op stapel, in vier dorpen zijn het er minder dan tien. De aantallen in de andere dorpen liggen daar tussenin. Niet alle plannen zijn al zeker, bijvoorbeeld omdat de gemeenteraad er nog niet over heeft besloten.

Aantal geplande woningen per dorp

Aantal dorpen	**2**	**1**	**3**	**1**	**4**	**1**	**4**
Aantal woningen	>100	60-100	40-60	30-40	20-30	10-20	<10

Vrijkomende school locaties
De komende jaren staan diverse scholen op de planning voor nieuwbouw (door fusie of afgeschreven panden). Hierbij een overzicht van de vrijkomende locaties. Per school locatie moet nog een afweging gemaakt worden welke invulling wenselijk is. In deze uitwerking wordt de optie voor woningbouw open gehouden.

Locatie	**Status**
Bakkeveen, De Oanrin	De basisschool zit tijdelijk in De Dunwizer. Als de nieuwe school klaar is, komt de Dunwizer vrij. Locatieonderzoek voor totale gebied (incl. Gymzaal). Dorp wenst woningbouw voor senioren op deze locatie. Mogelijk als sociale woningbouw.
Beetsterzwaag, De Trime	Reeds 5 jaar leegstandsbeheer. Raad wenst levensloopbestendige woningen in de vorm van een hofje.
Beetsterzwaag, De Paedwizer en De Kubus	Wordt gewerkt aan een nieuwe locatie bij het voetbalveld. Na gereedkomen nieuwbouw komen deze twee scholen vrij. Liggen naast elkaar.
Gorredijk, De Flambouw	Tijdelijke opvang Oekraïners. Gebouw slecht, vermoedelijk 2026 weer terug naar gemeente i.v.m. afronding nieuwbouw Kortezwaag.
Langezwaag, It Aventour	Initiatieffase voor locatie nieuwe school. Over circa 5 jaar, na gereed komen bouw school, komt de huidige locatie vrij.
Lippenhuizen, De Flecht	Voor 2022 gesloopt. Door ontwikkelaar ontwikkelt.
Luxwoude, De Hoekstien	Tijdelijk Oekraïners in, is ook verbouwd hiervoor en up to date gemaakt.
Nij Beets	De locatie De Jasker staat nu leeg. Wordt gesproken over tijdelijke opvang. Deze locatie is beoogd voor de bouw van de nieuwe school

	in 2035/2036. Na gereed komen school komt locatie Doarpsskoalle vrij (ligt ernaast).
Ureterp, De Twirre	Tijdelijke huisvesting school De Verbinding tot mei 2025. Daarna wordt gesproken over tijdelijke huisvesting statushouders. Daarna niet bekend wanneer beschikbaar voor lange termijn invulling.
Wijnjewoude, It Twaspan	Wordt nu gesloopt, reeds een nieuw plan ontwikkelt en verkoop gronden 2025.
Wijnjewoude De Sinnewizer	In 2030/2031 staat nieuwbouw voor De Sinnewizer gepland. Het is nog niet bekend of dit op dezelfde locatie komt of een andere locatie. Wellicht komt hier dan nog een locatie beschikbaar.
Tijnje	De Opstekker + dorpshuis Trekkerstinte Master Roordawei (planvorming gestart)

Overzicht mogelijkheden per dorp

Dorp	**Mogelijkheden**	**Status**
Bakkeveen	School locatie De Oanrin	Initiatieffase, wel stikstofprobleem op te lossen.
	Aylvalân	Reeds in 2017 gestart met initiatief. Wel oplossing zoeken voor stikstof-probleem nieuwe woonwijk en oplossing zoeken voor verplaatsing parkeren jaarlijkse 14 vlooienmarkten richting Natura 2000 gebied Bakkeveense Duinen en bij het zwembad wijzigen deel functie sport naar functie parkeren in verband met ligging t.o.v. nieuwe woonwijk.
Beetsterzwaag	‘WagenaarHuys It Merkelan (Trime)	in ontwikkeling
	School locaties De Paedwizer en De Kubus	doorschuiven naar 2030
Frieschepalen	Geen binnenstedelijke mogelijkheden, daarom komt de locatie De Slûs in beeld.	verzoek richting provincie gedaan tot uitbreiden bestaand stedelijk gebied
Gorredijk	Loevestein fase 5 De Miente G.v.d. Zwaagstrjitte	in studie
	Schoollocatie De Flambouw	2026 beschikbaar
	Mogelijke herontwikkeling De Skâns	optie naar woningbouw
	Badweg e.o.	wet voorkeursrecht, bedrijventerrein, geen woningbouw
Hemrik	Geen binnenstedelijke mogelijkheden, daarom locatie Binnenwei in beeld brengen.	verzoek richting provincie gedaan tot uitbreiden bestaand stedelijk gebied
Jonkerslân	Realisatie 1 woning (transformatie dorpshuis naar wonen)	in ontwikkeling
Langezwaag	Sleutelproject Langezwaag-Noord	in uitvoering
	Oude schoollocatie It Aventour	Herinvullen na nieuwbouw, invullen met groen en parkeerplaatsen gewenst.
	Nieuwe schoollocatie It Aventour (wellicht in combinatie met enkele woningen, nog niet zeker)	initiatieffase

Lippenhuizen	Schoollocatie De Flecht	In aanbouw
Luxwoude	Schoollocatie De Hoekstien	kan gebruikt worden voor nieuwbouw woningen. Tijdelijk anders in gebruik.
Nij Beets	Koopmanslocatie Geawei/Windgroep	in bestemmingsplan procedure
Olterterp	Twee woningen voormalige fabriek	in ontwerpfase
Siegerswoude	Vier vrije kavels	in uitvoering
Terwispel	Sleutelproject Kolderveen	in uitvoering
Tijnje	Locatie Master Roordawei	initiatieffase
Ureterp	Sleutelproject Fûgelliet-Noord	in uitvoering
	Schoollocatie De Twirre	Beoogd DSL locatie, doorschuiven naar 2035
Wijnjewoude	Schoollocatie Mr. Geertswei	in uitvoering

Hoofdstuk 8 Publiek bekende locaties

De raad heeft op 15 juli 2024 een motie aangenomen waarbij de raad het college vraagt om de voortgang van de Woonvisie in 2025 inzichtelijk te maken voor iedereen door middel van een woningbouw dashboard op de gemeentewebsite.

Openbaar toegankelijke informatie die op de gemeentelijke website kan worden geplaatst betreft alleen informatie over bestemmingsplannen (tegenwoordig omgevingsplannen) die door de raad zijn vastgesteld en bestemmingsplannen/omgevingsplannen die door het college zijn vrijgegeven voor inspraak. Dit betreft in de gemeente Opsterland plannen die onderstaand zijn beschreven. Daarnaast zijn er dus projecten die nog niet openbaar toegankelijk gemaakt kunnen worden, maar die wel op onze lijst staan.

Locatie Gorredijk Loevestein Zuid fase 4 (84 woningen)

Voorgesteld wordt 18 rijwoningen te realiseren (sociale koopwoningen onder € 250.000 v.o.n.), 12 halfvrijstaande koopwoningen (< € 405.000 v.o.n.), acht halfvrijstaande koopwoningen (nultredenwoningen) aan het water (> € 405.000 v.o.n.), 18 koop-appartementen (> € 405.000 v.o.n.) en 28 vrijstaande koopwoningen (> € 405.000 v.o.n.) te realiseren.

De 18 koopappartementen, acht halfvrijstaande koopwoningen aan het water en de 28 vrijstaande koopwoningen zijn nultredenwoningen. Daarmee wordt in Loevestein Zuid fase 4 een aantal van 54 voor ouderen geschikte woningen aan de voorraad toegevoegd.

<u>Afgeronde acties</u>
- ✓ grondaankoop door gemeente
- ✓ het vaststellen van een onherroepelijk bestemmingsplan
- ✓ het vaststellen van een grondexploitatie

<u>Nog af te ronden acties</u>
- het bouwrijp maken van de locatie

<u>Beoogde denkrichting</u>
- het uitschrijven van één grondverkoop voor de bouw van 18 sociale koopwoningen (allemaal < € 250.000 v.o.n., alle woningen met een zelfbewoningsplicht van vijf jaar, basisprijs sociale koopwoningen € 194,00 excl. btw/m^2, prijspeil 2025), de bouw van 12 halfvrijstaande koopwoningen (< € 405.000 v.o.n., zelfbewoningsplicht van vijf jaar), basisprijs grond € 258,= p/m^2 excl. btw, prijspeil 2025) en acht halfvrijstaande nultreden koopwoningen aan het water (> € 405.000 v.o.n., zelfbewoningsplicht van vijf jaar, basisprijs grond € 258,= p/m^2 excl. btw, prijspeil 2025)
- het uitschrijven van één grondverkoop voor de bouw van 18 appartementen (> € 405.000 v.o.n., zelfbewoningsplicht van vijf jaar)
- het verkopen van 28 kavels voor vrijstaande woningen (nultredenwoningen, zelfbewoningsplicht van vijf jaar, basisprijs grond € 258,= p/m^2 excl. btw, prijspeil 2025)

<u>Planning</u>
- Q3 2025: start uitgifte kavels/ percelen
- Q4 2025: start bouwrijp maken


Piperaar
Piperaar
Piperaar
Piperaar
Hoogbouw
(appartementen)
Opstellende Kompenjonsdiket
6 Plaan
9 Gouverneurs
X Fluen
X Wolgers
X Wolgers
X Wolgers
X Wolgers

Locatie Gorredijk De Vrieswijck (95 woningen)

Het bestemmingsplan voor dit gebied is al vastgesteld. De grond is eigendom van een ontwikkelaar. Er is een anterieure overeenkomst met ontwikkelaar gesloten over de toekomstige overdracht van de openbare gronden aan de gemeente. Hier worden 36 koopwoningen in rij, 26 halfvrijstaande koopwoningen en 33 vrijstaande koopwoningen gerealiseerd. De verkoop van woningen verloopt voorspoedig.

<u>Afgeronde acties</u>
- ✓ het vaststellen van een onherroepelijk bestemmingsplan
- ✓ het afsluiten van een anterieure overeenkomst met ontwikkelaar

<u>Nog af te ronden acties</u>
- terug levering openbaar gebied

<u>Beoogde denkrichting</u>
-

<u>Planning</u>
- Q3 2025: loopt



Sleutelproject Ureterp Fûgelliet Noord (30 woningen)

Het bestemmingsplan voor dit gebied is al vastgesteld. De grond is door de gemeente verkocht aan een ontwikkelaar, waarbij geen eisen zijn gesteld aan de betaalbaarheid van deze woningen. Ontwikkelaar wenst tien rijwoningen te realiseren met een prijs onder de € 250.000 v.o.n.

Afgeronde acties
- ✓ opgenomen in Regionale woondeal Zuidoost Fryslân 2023
- ✓ opgenomen in Omgevingsvisie gemeente Opsterland
- ✓ opgenomen in Woonvisie gemeente Opsterland, ‘volkshuisvestingsprogramma’
- ✓ het vaststellen van een onherroepelijk bestemmingsplan
- ✓ het afsluiten van een anterieure overeenkomst met ontwikkelaar

Nog af te ronden acties
- terug levering openbaar gebied

Beoogde denkrichting
-

Planning
- Q2 2025: loopt



Wijnjewoude Mr. Geertswei (8 woningen)

Met het oog op de grote vraag naar woningen heeft de gemeente Opsterland een verkavelingsplan opgesteld voor acht woningen op de voormalige locatie van basisschool It Twaspan in Wijnjewoude. Deze schoollocatie ligt aan de Meester Geertswei 6 in Wijnjewoude. Gezien de grote druk op betaalbare woningen en woningen 'geschikt voor ouderen' is het voorstel om hier acht doelgroeponafhankelijke halfvrijstaande koopwoningen (< € 405.000 v.o.n.) te realiseren. Hiermee worden in Wijnjewoude acht voor ouderen geschikte woningen aan de voorraad toegevoegd.

<u>Afgeronde acties</u>
- ✓ gemeente eigenaar grond
- ✓ het vaststellen van een onherroepelijk bestemmingsplan
- ✓ het vaststellen van een grondexploitatie
- ✓ de sloop van de voormalige school

<u>Nog af te ronden acties</u>
- het bouwrijp maken van de locatie

<u>Beoogde denkrichting</u>
- het uitschrijven van één grondverkoop voor de bouw van acht koopwoningen (doelgroeponafhankelijk, halfvrijstaand, < € 405.000 v.o.n., zelfbewoningsplicht van vijf jaar, basisprijs grond € 201,= p/m^2 excl. btw, prijspeil 2025))

<u>Planning</u>
- Q1 2025: uitschrijven grondverkoop, start bouwrijp maken, sloop school
- Q3 2025: start bouw
- Q4 2025: aansluiten op nieuwe Nuts infrastrucuur
- Q3 2026: oplevering woningen, woonrijp maken



Sleutelproject Langezwaag Noord (16 woningen)

Het bestemmingsplan voor dit gebied is al vastgesteld. De grond is door de gemeente verkocht aan een ontwikkelaar, waarbij geen eisen zijn gesteld aan de betaalbaarheid van deze woningen. Ontwikkelaar wenst hier vijf rijwoningen met een koopsom onder de € 250.000 v.o.n. te realiseren. Daarnaast heeft de gemeente de ontwikkelaar gevraagd de vier halfvrijstaande woningen voor een bedrag onder de € 405.000 v.o.n. te realiseren. De zeven vrijstaande koopwoningen zijn duurder dan € 405.000 v.o.n.

<u>Afgeronde acties</u>
- ✓ opgenomen in Regionale woondeal Zuidoost Fryslân 2023
- ✓ opgenomen in Omgevingsvisie gemeente Opsterland
- ✓ opgenomen in Woonvisie gemeente Opsterland, ‘volkshuisvestingsprogramma’
- ✓ het vaststellen van een onherroepelijk bestemmingsplan
- ✓ het afsluiten van een anterieure overeenkomst met ontwikkelaar

<u>Nog af te ronden acties</u>
- terug levering openbaar gebied

<u>Beoogde denkrichting</u>
-

<u>Planning</u>
- Q3 2024: loopt



Sleutelproject Terwispel Kolderveen (26 woningen)

Voor het woningbouwgebied Kolderveen is op 14 mei 2024 het bestemmingsplan vastgesteld. De gronden worden verkocht aan de Stichting Moai Wenplak Terwispel. Hier worden 26 woningen gerealiseerd, waarvan 6 sociale huurwoningen (door een particulier), 10 rijwoningen (waarvan vier onder de € 250.000 v.o.n. en zes net boven de € 250.000 v.o.n.), vier halfvrijstaande koopwoningen (boven de € 405.000 v.o.n.) en zes vrijstaande koopwoningen. De zes sociale huurwoningen worden als nultredenwoning uitgevoerd en zijn daarmee geschikt voor ouderen. Daarmee wordt in Kolderveen een aantal van zes voor ouderen geschikte woningen aan de voorraad toegevoegd.

<u>Afgeronde acties</u>
- ✓ grondaankoop door gemeente
- ✓ opgenomen in Regionale woondeal Zuidoost Fryslân 2023
- ✓ opgenomen in Omgevingsvisie gemeente Opsterland
- ✓ opgenomen in Woonvisie gemeente Opsterland, ‘volkshuisvestingsprogramma’
- ✓ intentieovereenkomst met SMWT 22 september 2023
- ✓ het vaststellen van een grondexploitatie 22 april 2024
- ✓ toekenning 6e tranche WBI Projekt Wentebou Fryslân (22 april 2024)
- ✓ het vaststellen van een bestemmingsplan (15 juli 2024 onherroepelijk)

<u>Nog af te ronden acties</u>
- het bouwrijp maken van de locatie
- het verkopen van grond aan de SMWT voor de bouw zes sociale huurwoningen (nultredenwoning, minimale instandhoudingstermijn 25 jaar)
- het verkopen van grond aan de SMWT voor de bouw van 10 rijwoningen (beukmaat 5,4 meter, allemaal < € 250.000 v.o.n., alle woningen een zelfbewoningsplicht van vijf jaar)
- het verkopen van grond aan de SMWT voor de bouw van vier halfvrijstaande woningen (> € 405.000 v.o.n., zelfbewoningsplicht van vijf jaar)
- het verkopen van grond aan de SMWT voor de bouw zes kavels voor vrijstaande woningen (zelfbewoningsplicht van vijf jaar)

<u>Beoogde denkrichting</u>
-

<u>Planning</u>
- Q2 2025: start bouwrijp maken
- Q2 2025: start uitgifte gronden richting SMWT



Bestemmingsplan Kolderveen in Terwispel

Locatie Nij Beets Koopmanslocatie (23 woningen)

Het bestemmingsplan voor dit gebied heeft als ontwerp al ter visie gelegen. De grond is eigendom van een ontwikkelaar. Er is een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar gesloten over de toekomstige overdracht van de openbare gronden aan de gemeente. Hier zijn geen eisen gesteld aan de betaalbaarheid van deze woningen. Ontwikkelaar wenst hier 10 rijwoningen met een koopsom onder de € 405.000 v.o.n. te realiseren, 10 halfvrijstaande koopwoningen met een koopsom boven de € 405.000 v.o.n. en drie vrijstaande koopwoningen.

<u>Afgeronde acties</u>
✓ het afsluiten van een anterieure overeenkomst met ontwikkelaar

<u>Nog af te ronden acties</u>
- het vaststellen van een onherroepelijk bestemmingsplan

<u>Beoogde denkrichting</u>
-

<u>Planning</u>
Q4 2023: start procedure wijzigen bestemmingsplan
Q3 2024: wijzigingsplan vaststellen
Q4 2024: start verkoop
Q2 2025: start bouw
Q3 2026: oplevering 1e woning



Bijlage 1 Voorbeeld dashboard Gorredijk

Onderstaand is voor het dorp Gorredijk de informatie weergegeven zoals dit op de gemeentelijke website opgenomen zou kunnen worden.

Gerealiseerd sinds 2022

Loevestein fase 4 een aantal van 71 koopwoningen.
Herstructurering 26 sociale huurwoningen door Elkien aan de Compagnonstrjitte.

In uitvoering

Locatie Gorredijk De Vrieswijck (95 woningen)

Het bestemmingsplan voor dit gebied is al vastgesteld. De grond is eigendom van een ontwikkelaar. Er is een anterieure overeenkomst met ontwikkelaar gesloten over de toekomstige overdracht van de openbare gronden aan de gemeente. Hier worden 36 koopwoningen in rij, 26 halfvrijstaande koopwoningen en 33 vrijstaande koopwoningen gerealiseerd. De verkoop van woningen verloopt voorspoedig.

Afgeronde acties
- ✓ het vaststellen van een onherroepelijk bestemmingsplan
- ✓ het afsluiten van een anterieure overeenkomst met ontwikkelaar

Nog af te ronden acties
- terug levering openbaar gebied

Beoogde denkrichting
-

Planning
- Q3 2025: loopt



Locatie Gorredijk Loevestein Zuid fase 4 (84 woningen)

Voorgesteld wordt 18 rijwoningen te realiseren (sociale koopwoningen onder € 250.000 v.o.n.), 12 halfvrijstaande koopwoningen (< € 405.000 v.o.n.), acht halfvrijstaande koopwoningen (nultredenwoningen) aan het water (> € 405.000 v.o.n.), 18 koop-appartementen (> € 405.000 v.o.n.) en 28 vrijstaande koopwoningen (> € 405.000 v.o.n.) te realiseren.

De 18 koopappartementen, acht halfvrijstaande koopwoningen aan het water en de 28 vrijstaande koopwoningen zijn nultredenwoningen. Daarmee wordt in Loevestein Zuid fase 4 een aantal van 54 voor ouderen geschikte woningen aan de voorraad toegevoegd.

<u>Afgeronde acties</u>
- ✓ grondaankoop door gemeente
- ✓ het vaststellen van een onherroepelijk bestemmingsplan
- ✓ het vaststellen van een grondexploitatie

<u>Nog af te ronden acties</u>
- het bouwrijp maken van de locatie

<u>Beoogde denkrichting</u>
- het uitschrijven van één grondverkoop voor de bouw van 18 sociale koopwoningen (allemaal < € 250.000 v.o.n., alle woningen met een zelfbewoningsplicht van vijf jaar, basisprijs sociale koopwoningen € 194,00 excl. btw/m^2, prijspeil 2025), de bouw van 12 halfvrijstaande koopwoningen (< € 405.000 v.o.n., zelfbewoningsplicht van vijf jaar), basisprijs grond € 258,= p/m^2 excl. btw, prijspeil 2025) en acht halfvrijstaande nultreden koopwoningen aan het water (> € 405.000 v.o.n., zelfbewoningsplicht van vijf jaar, basisprijs grond € 258,= p/m^2 excl. btw, prijspeil 2025)
- het uitschrijven van één grondverkoop voor de bouw van 18 appartementen (> € 405.000 v.o.n., zelfbewoningsplicht van vijf jaar)
- het verkopen van 28 kavels voor vrijstaande woningen (nultredenwoningen, zelfbewoningsplicht van vijf jaar, basisprijs grond € 258,= p/m^2 excl. btw, prijspeil 2025)

<u>Planning</u>
- Q2 2025: start uitgifte kavels/ percelen
- Q3 2025: start bouwrijp maken



In ontwikkeling vóór 2031

G.v.d. Zwaagstrjitte	Herontwikkeling Elkien met 40 grondgebonden sociale huurwoningen.
De Miente	Herontwikkeling Elkien met 30 sociale huur en 10 patio koopwoningen.
Loevestein fase 5	Sleutelproject, invulling met 242 woningen, waarvan in de periode voor 2031 26 sociale huur en 38 doelgroep-onafhankelijke halfvrijstaande woningen.

In ontwikkeling in de periode na 2030

Loevestein fase 5	Sleutelproject, invulling met 242 woningen, waarvan in de periode na 2030 97 sociale huur , 38 sociale koopwoningen, 24 doelgroeponafhankelijke halfvrijstaande woningen en 19 vrijstaande woningen.
De Flambouw	Tijdelijke opvang Oekraïners. Gebouw slecht, vermoedelijk 2026 weer terug naar gemeente i.v.m. afronding nieuwbouw Kortezwaag.
De Skâns	Mogelijke herontwikkeling met woningbouw na 2035.