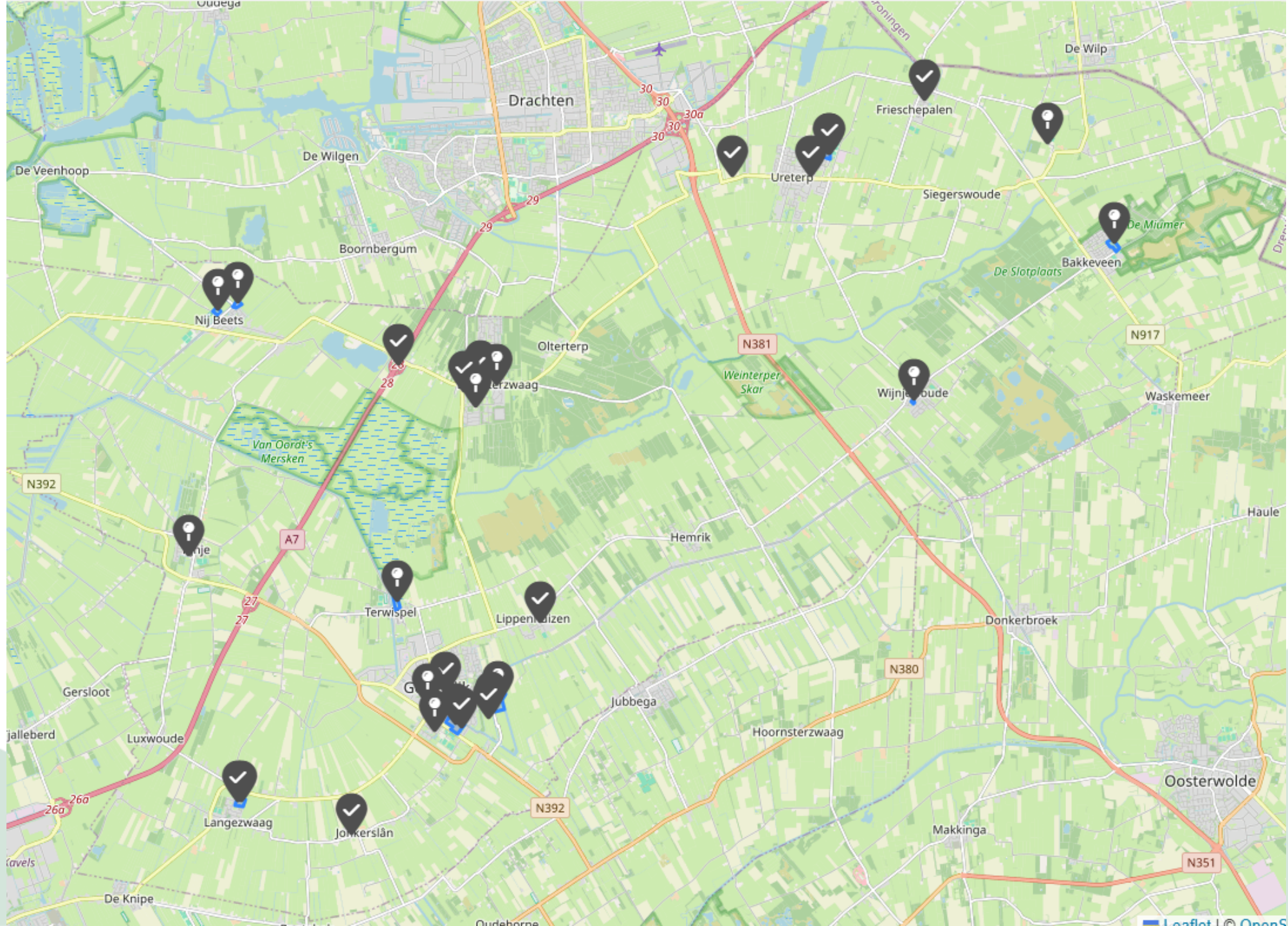


Werkveld Wonen

Presentatie ten behoeve van de coalitie onderhandelingen 2026



Gebouwd	In aanbouw/ vastgestelde plannen	In de planning t/m 2030
315 woningen tussen 2022 en 2025		
148 in Gorredijk	Gorredijk: De Vrieswijck en De Miente	Gorredijk: Loevestein (meerdere fasen)
27 in Ureterp	Siegerswoude	
78 in Beetsterzwaag		Beetsterzwaag: 't Wagenaarhuys en De Trime
6 in Lippenhuizen	Terwispel	Tijnje
13 in Langezwaag	Nij Beets (2 locaties)	Olterterp
1 in Jonkerslân	Wijnjewoude	
5 in Frieschepalen		
38 in overige dorpen en buitengebied		

Agenda wonen

1. Waar werkt team wonen aan
2. Kaders woningbouw
3. Balans in programmering

Keuzes uit overdrachtdossier (wonen en sociaal domein)

A decorative green geometric shape, resembling a stylized mountain range or a series of connected triangles, spans the bottom of the slide. It is composed of several light green polygons of varying heights and widths, creating a modern, abstract background element.

1. Waar werkt team wonen aan

- Samenwerken met woningcorporaties Elkien, WoonFriesland en Woonzorg Nederland
- Samenwerken met provincie (Fries volkshuisvestingsprogramma, nieuwe woondeal)
- Uitvoeringsagenda wonen, zorg en welzijn opstellen (en daarna uitvoering)
- Woningbouwprogrammering (monitoring en bijsturen)
- Volkshuisvestingsprogramma (verplicht voorjaar 2027)
- Urgentieverordening (verplicht voorjaar 2027)
- Nieuwbouwprojecten tot uitvoer brengen

2. Kaders woningbouw

Overzicht kaders, wet- en regelgeving

Landelijk	Provinciaal	Gemeentelijk
Nota Ruimte	Provinciale omgevingsvisie (POVI)	Omgevingsvisie
Omgevingswet	Provinciale omgevingsverordening	Woonvisie (wordt vervangen door volkshuisvestingsprogramma)
Wet versterking regie volkshuisvesting (aankomend)	Provinciaal volkshuisvestingsprogramma	Regionale visie wonen, zorg en welzijn (Zuidoost Fryslân)
Nationaal bouw- en woonprogramma	Regionale woondeal 2023 met herijking in 2025	Uitvoeringsagenda wonen, zorg en welzijn (aankomend)
Nationale prestatieafspraken	Afsprakenkader ouderenhuisvesting 2025 (aanvullend op woondeal)	Fryske Urgentieverordening (aankomend)
Programma Een thuis voor iedereen	Nieuwe woondeal eind 2026	Nieuwe woondeal eind 2026
Nieuwe woondeal eind 2026		

2.1: Wet Versterking Regie Volkshuisvesting

De aankomende Wet versterking regie volkshuisvesting legt instructieregels vast voor gemeenten. Voor Opsterland betekent dit o.a.:

- Nieuwbouw verdelen naar prijsklasse:
 - Twee derde betaalbaar (sociale huur minimaal 30%, middenhuur, koop <420.000)
 - Éénderde vrije sector koop >420.000
- Nieuwbouw verdelen naar voor ouderengeschikte woningen:
 - nultreden, geclusterd en zorggeschikt
- Urgentieverordening voor wettelijk vastgestelde categorie aandachtsgroepen, statushouders en scheiding met kinderen <18 jaar
- Vaststellen woonzorgvisie met uitvoeringsagenda
- Sociale huur: voorwaarde moet in beheer en eigendom zijn van een toegelaten instellingen!

2.2: Fryske Urgentieverordening (aankomend)

- Regelt de woningtoewijzing van wettelijk aangewezen groep urgent woningzoekenden, statushouders en scheiding met kinderen <18 jaar
- Leeuwarden wordt centrumgemeente
- Fair share verdeling: gemeente van uitstroom is gemeente van instroom
- Maximaal een derde van alle vrijkomende woningen benutten voor urgentie
- Dit kan voor individuele gemeenten betekenen dat er meer mensen terug komen, die anders in Leeuwarden zouden blijven.

2.3: Visie wonen, zorg en welzijn

- Regionale visie vastgesteld door de vijf gemeenteraden van Zuidoost Fryslân.
- De uitvoeringsagenda's zijn in grote lijnen uitgewerkt.
- Keuzes over nieuwbouw gaat niet alleen over de stenen.
- Het netwerk van zorg, welzijn en Mienskip worden in de toekomst erg belangrijk. Kan elke woning nog overal gebouwd worden?
- Toewerken naar woonzorgzones: waar is zorg, ondersteuning, voorzieningen beschikbaar en wat betekend dit voor wonen?
- Dit kan schuren bij andere opgaven: sociale huur, opvang van (aandachts)groepen, draagkracht en draaglast en wensen van een dorp.

2.4 Gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma

- Nieuwe woondeal (eind 2026) en Wet versterking regie volkshuisvesting zijn leidend.
- Er zijn meer plannen dan behoefte aan woningen. Gaan we bouwen naar behoefte of voor leegstand?
- Grootste deel van de toekomstige woningvoorraad is al gebouwd. We verkennen ook mogelijkheden in de bestaande bouw.
- Vraagt om integrale keuzes maken: waar gaan we wat bouwen en voor wie.

3. Woningbouwprogrammering

- Woningbouw plannen hebben doorlooptijd van meerdere jaren.
- Programmering t/m 2030 is klaar. Alleen nog locaties schuiven indien er één niet door gaat.
- Periode 2031 t/m 2036 staat ook in de basis klaar.
- Het eerlijke verhaal: niet alles kan overal
- Dit vraagt om het maken van keuzes! Niet vandaag wel in de coalitie periode 2026-2030.

Keuzes wonen uit overdrachtdossier

Keuze 1: Welke kwantitatieve ambitie heeft u voor woningbouw?

➤ Bouwen naar behoefte of voor leegstand?

En welke kwalitatieve ambitie heeft u voor woningbouw?

➤ In elk dorp moet alles kunnen of een integrale afweging voor wonen, zorg, welzijn en voorzieningen?

Keuze 2: In hoeverre wilt u – naast nieuwbouw – ook andere mogelijkheden verkennen om de druk op woningmarkt te verlichten?

➤ Denk aan mogelijkheden binnen de bestaande woningvoorraad of tijdelijke oplossingen? En zo ja wat gaat de gemeente hier financieel aan bijdragen?

Keuze 3: Welke positie wilt u als plattelandsgemeente innemen binnen de regionale woonopgaven en in hoeverre bent u bereid om ons te specialiseren in bepaalde woonfuncties of doelgroepen, zodat onze bijdrage zowel realistisch is voor onze schaal en identiteit als betekenisvol binnen de regionale samenwerking?

Keuzes sociaal domein uit overdrachtdossier

- Preventie in relatie tot wonen

Wat is de ondergrens en bovengrens voor preventie en in relatie tot wonen zie ook het ROP.

Keuze: Welke ambities heeft u om al dan niet te investeren in woonkwaliteit?

- Balans tussen sociale basis en veiligheid

Keuze: Waar ligt wat u betreft het zwaartepunt van onze inzet: bij preventie en vroegsignalering rond inwoners met onbegrepen gedrag of bij het versterken van de inzet wanneer situaties escaleren?

- Omgaan met verwachtingen rond voorzieningen

Keuze: Hoe wilt u omgaan met de groeiende verwachting bij inwoners dat ondersteuning een recht is: zetten we sterker in op het verduidelijken van eigen verantwoordelijkheid en netwerkoplossingen of verruimen we de toegang tot voorzieningen om maatschappelijke druk en discussies te beperken?

- Rol van de Mienskip en de gemeente?

Keuze: Waar ligt wat u betreft de balans tussen wat de mienskip kan dragen en wat we als gemeente moeten blijven borgen?



Inkomensgrens
sociale huur
Maandlast

€51.537

€56.910

€932,93 p/m

€932,93 p/m

Hypotheekbedrag
Maandlast

€238.913

€244.006

€1.095 p/m

€1.118 p/m