

RAADSVOORSTEL MET BESLUIT

Raadsvergadering	: 15 december 2025
Agendapunt	:
Onderwerp	: doorstroomlocatie de Twirre Ureterp
Portefeuillehouder	: Andries Bouwman

Beetsterzwaag, 28-10-2025

Voorstel

1. Het voormalige schoolgebouw de Twirre voor een periode van 6 jaar in te zetten als doorstroomlocatie met 6 wooneenheden en daarnaast 6 wooneenheden voor andere woningzoekenden zoals starters of jongeren te realiseren.
2. Hiervoor een investeringskrediet beschikbaar te stellen ter hoogte van € 1.360.000.
3. Het proces voor het ontwikkelen van permanente woningen op locatie van de Twirre op te starten

Inleiding

De gemeente Opsterland heeft verschillende taakstellingen voor de opvang en huisvesting van vluchtelingen. Het gaat om statushouders, asielzoekers en Oekraïense ontheemden. Asielzoekers verblijven nog in asielzoekerscentra en zijn in afwachting van hun procedure; voor deze groep geldt op basis van de Spreidingswet een taakstelling van 173 opvangplekken. Oekraïense ontheemden vallen onder de Richtlijn Tijdelijke Bescherming en voor hen moet de gemeente 201 opvangplekken beschikbaar stellen. Statushouders hebben al een verblijfsvergunning, mogen in Nederland blijven en wachten op huisvesting zodat zij kunnen starten met inburgering; hiervoor heeft Opsterland een jaarlijkse taakstelling van op dit moment ongeveer 50 personen.

Het college heeft ervoor gekozen om de opgave voor de spreidingswet in te vullen door middel van het opzetten van doorstroomlocaties voor statushouders. Door het tijdelijk huisvesten van statushouders in doorstroomlocaties komen er in de asielzoekerscentra (AZC's) weer plekken vrij voor asielzoekers en dat is hard nodig. De AZC's zitten vol en een deel van de plekken wordt daar bezet gehouden door statushouders. De aanpak van het college richt zich op drie dorpen: Beetsterzwaag, Ureterp en Gorredijk.

In Ureterp is de voormalige school de Twirre als locatie gekozen. De locatie de Twirre valt in het bestemmingsplan 'Ureterp Kom (2013)', dat op 1 januari 2024 van rechtswege is opgegaan in het tijdelijke Omgevingsplan Opsterland. De locatie heeft de bestemming 'Maatschappelijk' met bouwvlak.

Op verzoek van een aantal inwoners van Ureterp en Plaatselijk Belang Ureterp is een participatieproces opgestart, waarin vertegenwoordigers van omliggende straten en Plaatselijk Belang meedenken en adviseren over de opzet van een doorstroomlocatie. Een verslag van het participatieproces en een advies van de deelnemers is bijgevoegd.

Bij aanvang van het onderzoek was het onderzoek gericht op het volledig inzetten van de Twirre als doorstroomlocatie voor 40-50 statushouders. Na afweging van verschillende scenario's, het participatieproces, bestaande regelingen en financiën ligt het voorstel nu voor om het voormalige schoolgebouw inpandig te verbouwen tot 12 appartementen. Hierbij wordt nu rekening gehouden

wordt met 6 appartementen voor statushouders en 6 appartementen voor andere woningzoekenden zoals starters en jongeren.

Participatieproces

Tijdens het participatietraject is duidelijk geworden dat de deelnemers van het participatietraject het toevoegen van woningen aan het dorp als een belangrijke prioriteit zien. Ze vinden het essentieel dat er voldoende en passende huisvesting beschikbaar is. Er leeft ook zorg over de huidige onrust en overlast in het dorp, met name rondom jongeren. Deze situatie beïnvloedt het vertrouwen en draagvlak voor de komst van nieuwe bewoners. De participanten geven aan dat ze vrezen dat eventuele overlast door nieuwkomers niet adequaat zal worden aangepakt. Ook is er zorg over de mate van integratie van statushouders die momenteel wonen in de omgeving van 'de Twirre'.

Desondanks staat een groot deel van de deelnemers van het participatieproces open voor de komst van de statushouders. Zij waarderen de aandacht die de gemeente heeft voor integratie en geven aan positief te zijn over de voorgestelde maatregelen. Er is een sterke wens dat nieuwe inwoners actief deel gaan uitmaken van het dorp, bijvoorbeeld door deelname aan het verenigingsleven of via vrijwilligerswerk. Deelnemers van het participatieproces geven aan dat zij het belangrijk vinden dat mensen die zich in Ureterp vestigen, ook voor de langere termijn blijven en zich verbinden aan de gemeenschap. Zie voor het volledige advies van de participanten de bijlagen.

Drie scenario's

Tijdens de eerste bijeenkomst is input opgehaald bij de deelnemers voor het vormgeven van het participatieproces en de voorbeeld scenario's. Na deze eerste bijeenkomst zijn er drie scenario's opgesteld. Tijdens het participatieproces is vervolgens gewerkt met drie scenario's waarbij in alle scenario's wordt ingezet op een doorstroomlocatie. De scenario's zijn gebruikt als praatplaten tijdens de bijeenkomsten en laten ieder een andere denkrichting zien.

Tijdens de eerste bijeenkomst kwam naar voren dat de deelnemers een sterke voorkeur hebben voor sloop en bouw van (flex)woningen voor zowel statushouders als andere woningzoekenden, dit is verwerkt in scenario 3. Vanuit de gemeente was in eerste instantie het plan om een in pandige verbouwing te doen, waarbij de huidige indeling wordt behouden en er plaats is voor circa 40 statushouders, scenario 1. Scenario 2 is toegevoegd als tussenvorm waarbij er zowel plek is voor statushouders als andere woningzoekenden. Dit betrof een in pandige verbouwing tot appartementen. De opgaven voor het realiseren van een doorstroomlocatie is bij alle scenario's het uitgangspunt gebleven.

Voor het grootste deel van de participatiegroep was scenario 1 onbespreekbaar. Dit is meegenomen in de uiteindelijke weging. Mede daarom is in het verdere participatieproces de focus op scenario 2 en 3 gelegd (zie tabel bij de weging voor de verschillen). In de ontwikkeling van de voorbeeldscenario's hebben we rekening gehouden met onderstaande regelingen.

- De doorstroomlocatie regeling (DSL-regeling) bestaat uit 2 componenten. Dit zijn de transitievergoeding voor de verbouwing en een normvergoeding per statushouder per nacht. Deze regeling is vooralsnog voor 3 jaar vastgesteld tot en met december 2028. Daarna wordt deze regeling mogelijk verlengd. Dit geeft extra onzekerheid met betrekking tot het scenario 3 vanwege de langere realisatietermijn bij sloop en nieuwbouw.
- De stimuleringsregeling flex- en transformatiewoningen (SFT-regeling) is een eenmalige uitkering per appartement. Deze regeling loopt vooralsnog tot en met 2026. Deze regeling is alleen te gebruiken bij een minimale periode van gebruik van de woningen van 10 jaar.

Weging scenario's

In de weging zijn scenario 2 en 3 beide goed bekeken. De participanten geven aan dat het zeer wenselijk is als er ook woningen worden gerealiseerd voor andere woningzoekenden, zoals starters en jongeren. Dit betekent dat de gemeente zelf moet investeren in de verbouwing. In de tabel hieronder zijn de verschillen tussen de scenario's en waarop de weging vervolgens is gebaseerd uiteengezet.

	Scenario 2 deels als doorstroomlocatie	Scenario 3 deels als doorstroomlocatie
<i>Plek voor andere doelgroepen</i>	Ja	Ja
<i>Totale kosten</i>	€ 1.360.000 (kostenraming)	€ 3.000.000 (inschatting)
<i>Subsidies/regelingen</i>	€ 333.000 (inschatting)	€ 200.000 (inschatting)
<i>Realisatiekosten voor de gemeente</i>	€ 1.027.000 (inschatting van de totaalkosten-subsidies)	€ 2.632.000 (inschatting)
<i>Exploitatieduur</i>	6 jaar	Afhankelijk van de bouwsoort
<i>Realisatietermijn bouw (minimaal)</i>	8 maanden	18-24 maanden
<i>Vergunningstraject (deels parallel aan realisatie)</i>	6-8 maanden	8-10 maanden
<i>Stroom</i>	Huidige aansluiting voldoet (op basis van het eerste schetsontwerp)	Huidige aansluiting voldoet niet
<i>Straatbeeld</i>	Verandert deels (aanpassingen gevel en buitenterrein)	Verandert aanzienlijk (nieuwbouw)
<i>Faciliteiten</i>	Zelfstandige bewoning met eigen keuken en sanitair	Zelfstandige bewoning met eigen keuken en sanitair
<i>Mogelijkheid tot begeleiden</i>	Aanwezig op locatie (groepsruimtes beschikbaar)	Begeleiding elders/ambulant (geen gezamenlijke ruimte)
<i>Mogelijkheid huismeester</i>	Ja, intern op de locatie	Ja, extern (op afroep beschikbaar)

Advies participatiegroep

In de bijlages treft u het uitgebreide advies aan van de participatiegroep. Uit de participatiegroep komt een duidelijke voorkeur voor scenario 3 met de aanpassing dat zij geen doorstroomlocatie willen maar permanente huisvesting. Dit biedt volgens hen kansen voor een lange termijn. Er worden betaalbare woningen toegevoegd aan de woningvoorraad en verandert het straatbeeld positief.

Er zijn echter ook nadelen: de realisatie duurt langer en de kosten voor de gemeente zijn aanzienlijk hoger. Ook is onbekend of een aansluiting op netstroom gerealiseerd kan worden en op welke termijn. De transitievergoeding vanuit de DSL-regeling kan niet ingezet worden voor nieuwbouw, wel deels voor de sloop en het bouwrijp maken van de grond. Daarnaast is onduidelijk of de normvergoeding vanuit de DSL-regeling nog gebruikt kan worden na de realisatietermijn.

Afweging college

Het college heeft eerder besloten om haar wettelijke opgave, die zij heeft aangaande het opvangen van asielzoekers in te vullen door middel van doorstroomlocaties voor statushouders in Beetsterzwaag, Ureterp en Gorredijk. Gezien de opgave om een doorstroomlocatie te realiseren, stellen wij voor te kiezen voor een in pandige verbouwing van de Twirre tot appartementen (scenario 2 aangevuld met elementen uit scenario 3). Op deze manier kan het college voldoen aan de wettelijke

opgave die de gemeente heeft aangaande de spreidingswet en doet ze recht aan bepaalde adviezen gegeven door de participatiegroep. Zo is er in ons voorstel ruimte om, naast statushouders, ook ruimte te bieden aan andere woningzoekenden. Verder nemen we het advies over om een gelijke verdeling van woningen te hanteren tussen statushouders en andere woningzoekenden. Daarnaast stellen we een huismeester op locatie aan die tevens aanspreekpunt is voor de buurt. Ook gaan we kijken wat we kunnen verbeteren aan de buitenkant van het gebouw (het straatbeeld). Daarmee ontstaat een uitvoerbaar en betaalbaar plan dat recht doet aan de input van de participanten en tegelijk haalbaar is binnen de gestelde opgave.

Daarnaast wil het college starten met het proces om te komen tot permanente woningen op locatie de Twirre. Dit proces kost de nodige jaren. Hiervoor is nodig dat op gebiedsniveau de ruimtelijke opgaven en kansen worden onderzocht, zodat duidelijk wordt of woningbouw een passende invulling voor deze planlocatie is (al dan niet met koppelkansen met andere functies). Als het om woningbouw gaat, vraagt het ook om een goede afstemming binnen de totale woningbouwprogrammering voor Ureterp. De gebiedsontwikkeling moet tot slot zorgvuldig ruimtelijk worden uitgewerkt. Door het proces nu op te starten kan zo snel mogelijk, na sluiting van de doorstroomlocatie, de passende gebiedsontwikkeling worden gerealiseerd.

Beoogd effect en/of resultaat

Een doorstroomlocatie is een tijdelijke verblijfplaats voor statushouders die uiteindelijk in onze gemeente of een gemeente in de regio moeten worden gehuisvest. Het opzetten van een doorstroomlocatie heeft als doel om de asielzoekerscentra te ontlasten door statushouders eerder naar of nabij de gekoppelde gemeente te laten verhuizen. Dat is belangrijk omdat de AZC's vol zitten en de urgentie voor opvang plekken voor deze doelgroep hoog is. Met deze doorstroomlocatie voldoen we aan onze huisvestingstaakstelling statushouders en leveren we een bijdrage aan de Spreidingswet door de AZC's te ontlasten. Verder kunnen statushouders in de doorstroomlocatie sneller beginnen met integreren en deelname aan de samenleving in of nabij hun toekomstige woonplaats.

Daarnaast is het beoogde resultaat om appartementen te realiseren voor andere woningzoekenden.

Door direct te starten met de ontwikkeling van het vervolg van het terrein van de Twirre zorgen we voor een goede en tijdige voorbereiding voor de lange termijnplannen voor dit terrein.

Argumenten

- 1.1 Door in te zetten op doorstroomlocaties kunnen statushouders sneller beginnen met inburgeren*
Op dit moment verblijven statushouders in AZC's verspreid door het land. Door de statushouders alvast te huisvesten in de gemeente kunnen zij eerder starten met de inburgering. Er wordt gewerkt aan taal en integratie waardoor zij een betere start hebben wanneer ze definitief gehuisvest worden in de gemeente. Dit draagt bij aan een goede integratie.
- 1.2 Door een doorstroomlocatie te realiseren dragen we bij aan de vluchtelingenopgave.*
Landelijk gezien ligt er een grote en urgente opgave voor de huisvesting van vluchtelingen. Statushouders houden veel plekken in asielzoekerscentra bezet. Door statushouders in doorstroomlocaties te plaatsen, komt er weer ruimte vrij voor asielzoekers in de asielzoekerscentra. Met het realiseren van een doorstroomlocatie, nemen wij onze verantwoordelijkheid in deze opgave.
- 1.3 Dit pand is geschikt om in te zetten voor tijdelijke huisvesting.*
Het pand kan verbouwd worden tot volwaardige appartementen met eigen keuken en sanitair. In deze verbouwing kan rekening worden gehouden met verschillende gezinssamenstellingen. Zo kunnen er studio's voor maximaal 2 personen gerealiseerd worden of appartementen voor gezinnen.

Het pand heeft momenteel geen vervolgbestemming en is geschikt te maken voor tijdelijk gebruik. Verder zijn de energieaansluitingen aanwezig. Op basis van het eerste schetsontwerp lijkt dit voldoende. Uit eerdere ervaringen blijkt dat schoolgebouwen zich goed lenen voor transformatie naar woonruimte.

1.4 Het pand is geschikt om statushouders en andere woningzoekenden, zoals jongeren, te huisvesten.

Het voorstel biedt ruimte voor zowel statushouders als andere woningzoekenden. De helft van de appartementen kan worden ingezet als doorstroomlocatie voor circa 25 statushouders. De andere helft van de appartementen kan dienen als woonruimte voor andere woningzoekenden. De participanten hebben aangegeven dat een mix van verschillende doelgroepen de voorkeur heeft, omdat de woningkrapte ook voor starters en andere doelgroepen een probleem is. Deze verbouwing draagt dus zowel bij aan de spreidingswet als aan de krapte op de woningmarkt.

1.5 Alternatieve scenario's voor een doorstroomlocatie zijn afgewogen en besproken in het participatieproces.

Verschillende scenario's zijn besproken. Scenario 1 betreft een in pandige verbouwing tot doorstroomlocatie. De huidige indeling blijft behouden en er is geen plek voor andere doelgroepen. Dit scenario is vergelijkbaar met de doorstroomlocatie Ikenhiem in Beetsterzwaag. Dit scenario is financieel het meest gunstig, het makkelijkst en meest snel uitvoerbaar. Bij dit scenario is er geen ruimte voor andere woningzoekenden. Uit de gesprekken met de participanten bleek ook dat er weinig draagvlak is voor deze variant. De meeste deelnemers gaven aan dat deze invulling ten koste gaat van de woonkwaliteit en geen oplossing biedt voor andere woningzoekenden uit Ureterp.

Scenario 3 betrof de sloop van het pand en de bouw van 24 (flex)woningen voor statushouders en andere woningzoekenden. Dit scenario brengt diverse nadelen met zich mee voor onze opgave: hogere kosten, een lange realisatietermijn, aansluiting op stroomnetwerk is op korte termijn niet mogelijk en door de langere realisatie termijn is het extra onzeker of de huidige DSL-regeling nog goed benut kan worden. Dit scenario sprak deelnemers wel het meest aan (zie bijlage met advies van de participanten).

Voor de opgave die voor ons ligt op het gebied van vluchtelingenopvang is een in pandige verbouwing tot appartementen (scenario 2) voor verschillende doelgroepen, alles overwegende, de beste optie.

1.6 We investeren in integratie in de regio.

De gemeente vindt het belangrijk dat de statushouders in de doorstroomlocatie direct beginnen met de integratie in de regio. Dit heeft de gemeenteraad uitgesproken naar aanleiding van de discussienota. De statushouders in de doorstroomlocatie kunnen direct starten met hun inburgering en kunnen ook aan het werk. Omdat er bij deze verbouwing een algemene ruimte gerealiseerd kan worden, is interne (groeps)begeleiding en training mogelijk. Ook kan deze ruimte dienen als ontmoetingsplek. Via de meedoenbalie worden statushouders gekoppeld aan passende participatieactiviteiten, zoals werk(ervarings)plekken, sport of een training. Daarnaast willen we investeren op de begeleiding op locatie, waarbij ingezet wordt op taalontwikkeling, meedoen in de samenleving en het vergroten van de zelfredzaamheid.

1.7 Door een doorstroomlocatie op te zetten, kunnen we afspraken maken met omliggende gemeenten over de taakstellingen.

We zetten in op het realiseren van een regionale doorstroomlocatie. Dit betekent dat ook statushouders die gekoppeld zijn aan gemeenten in de regio in de doorstroomlocatie gehuisvest worden. Er kunnen dan afspraken worden gemaakt over het uitwisselen van taakstellingen met omliggende gemeenten

1.8 Deze verbouwing is snel realiseerbaar

Het gaat om een in pandige verbouwing, waar geen langdurige vergunningstrajecten nodig zijn. Eerdere ervaring leert ons dat het opzetten van een dergelijke locatie ongeveer 8 maanden duurt.

1.9 De stroomaansluiting voor het voorgestelde scenario is voldoende

Er is een stroomaansluiting aanwezig. In de eerste schets lijkt deze aansluiting voldoende te zijn. In scenario 2, de in pandige verbouwing kan met een hybride systeem gewerkt worden waardoor er minder capaciteit van de stroomvoorziening gevraagd wordt. In scenario 3, de (flex)woningen worden nieuwbouwregels van kracht waardoor je over moet stappen op all-electric. Hierdoor zal er meer stroomcapaciteit nodig zijn, die is op dit moment niet voorradig.

2.1 Voor de verbouwing is een investeringskrediet van €1.360.000 nodig.

De gemeenteraad heeft budgetrecht en is daarom verantwoordelijk voor het beschikbaar stellen van het investeringskrediet. Het Rijk stelt vanuit de DSL-regeling een transitievergoeding beschikbaar voor het geschikt maken van het gebouw voor het deel dat voor statushouders gebruikt wordt. Op basis van eerdere aanvragen en de bestaande regelingen schatten wij in dat we ongeveer €333.000 vergoed krijgen vanuit de DSL-regeling. Als de raad akkoord gaat met het voorstel gaan we een formele aanvraag indienen en worden de definitieve bedragen vastgesteld.

3.1 Door het onderzoek te starten naar de vervolginrichting van deze locatie komen we tegemoet aan de wens van het dorp.

Er is door plaatselijk belang eerder een voorstel gemaakt waarin diverse locaties werden aangedragen die zij zagen als kansrijk voor woningbouw, de Twirre zat daar ook bij. Ook de participanten geven aan dat zij graag zien dat er permanente woningbouw komt in Ureterp. Door tijdig te onderzoeken welke ruimtelijke opgaven en behoeftes er spelen, kan van daaruit zorgvuldig een passende vervolginrichting worden gekozen. De wens aan woningbouw wordt daar als uitgangspunt in meegenomen. Als het om woningbouw gaat, vraagt het (in tijd en aanbod) om een goede afstemming binnen de totale woningbouwprogrammering voor Ureterp.

Kanttekeningen

1.1 Het is geen structurele toevoeging aan de woningvoorraad

Er worden tijdelijk woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Dit is echter geen structurele oplossing. Met de verbouwing zou het pand nog 6 jaar ingezet kunnen worden en daarmee bijdragen om de huidige piek in de woningkrapte op te vangen. Daarna moet het gesloopt worden.

1.2 Mogelijk lukt het niet altijd om statushouders binnen 12 maanden vervolghuisvesting aan te bieden.

De statushouders in doorstroomlocatie moeten binnen 12 maanden vervolghuisvesting aangeboden krijgen. Als de gemeente de statushouders na een verblijf van 12 maanden in de doorstroomlocatie niet heeft gehuisvest, dan stopt de normvergoeding vanuit de DSL-regeling voor de opvang van deze statushouders.

Het aantal te huisvesten statushouders in Opsterland verandert niet met de komst van de doorstroomlocatie, omdat deze statushouders onderdeel zijn van de jaarlijkse taakstelling. Wij zien op dit moment geen grote problemen in het huisvesten van de aan ons gekoppelde statushouders. De afgelopen jaren hebben we de taakstelling om en nabij gehaald. De taakstelling is lager dan het aantal aan ons gekoppelde statushouders die zouden komen te wonen in de doorstroomlocaties Ikenhiem en de Twirre. De politieke ontwikkelingen zorgen wel voor onduidelijkheid en onzekerheid op het doorstromen van deze doelgroep.

1.3 Het voorgestelde maatregelenpakket van de rijksoverheid brengt onzekerheid mee.

Op dit moment worden er maatregelen vanuit het rijk voorgesteld om de doorstroom van statushouders in het AZC te bevorderen. Dat gaat bijvoorbeeld om het versneld huisvesten van

nareizigers. Het is op dit moment onduidelijk welke consequenties dit zal hebben voor de doorstroomlocaties. Ook de plannen rondom het onmogelijk maken van het verlenen van urgentie aan statushouders maken het onzeker. Er is vanuit VNG en COA aandacht voor hoe de maatregelen doorwerken voor gemeenten. De verwachting is dat na de verkiezingen er meer duidelijkheid komt over de voorgestelde maatregelen en consequenties daarvan.

1.4 De deelnemers van het participatietraject hebben voorkeur voor sloop van het pand en realisatie van flexwoningen.

De deelnemers van het participatietraject hebben de voorkeur uitgesproken voor de sloop van het pand en realisatie van flexwoningen, omdat dit zorgt voor meer privacy, een hogere woonkwaliteit en tegelijkertijd het straatbeeld verbetert. Hiermee is de verwachting van de deelnemers dat deze variant de minste overlast geeft. Verder biedt deze optie ook ruimte voor andere doelgroepen. Volgens de deelnemers biedt deze variant voor het dorp een perspectief voor lange termijn.

Echter, in dat geval is de realisatietermijn relatief langer door de (on)beschikbaarheid van energievoorziening en de wachttijden in de bouw. Dit draagt niet bij aan een kortetermijnoplossing voor de volle AZC's. Bovendien is het de vraag of de DSL-regeling na de realisatietermijn nog beschikbaar is. Het is onzeker of het Rijk de regeling verlengt of een andere regeling beschikbaar stelt.

Verder zal de gemeente bij het realiseren van flexwoningen een grotere investering moeten doen, want de DSL-regeling (indien dan nog beschikbaar) en de SFT-regeling (indien dan nog beschikbaar) dekken niet de volledige investering.

Wanneer het huidige voorstel geen doorgang vindt en er toch ambitie is op het ontwikkelen van flexwoningen op deze locatie, zou een voorbereidingskrediet moeten worden aangevraagd bij de gemeenteraad. Met het voorbereidingskrediet kan er een plan worden gemaakt, waaronder een kostenraming en ontwerp. Flexwoningen bieden weinig voordeel ten opzichte van permanente woningen. Met een vergelijkbare investering in tijd en geld is het ook mogelijk om kwalitatief hoogwaardige en meer duurzame woningen neer te zetten.

1.5 Het inzetten op een mix van doelgroepen heeft effect op het behalen van de taakstelling spreidingswet.

Door de mix van doelgroepen is er beperkt ruimte voor statushouders in de doorstroomlocatie. Naar verwachting kunnen circa 25 statushouders gehuisvest worden. In eerste instantie gingen we uit van meer. Dit betekent dat, om de taakstelling vanuit de spreidingswet te behalen, er in andere (nog te realiseren) doorstroomlocaties meer statushouders gehuisvest moeten worden.

1.6 Door dit scenario te kiezen verandert de rol van gemeente in verhuurder van woonruimte.

Scenario 2 betekent dat wij als gemeente woonruimte gaan ontwikkelen en verhuren. Voor de administratieve afhandeling van het verhuurproces wordt een externe partij zoals een vastgoedbeheerder of een woningcorporatie betrokken. Er hebben verkennende gesprekken plaatsgevonden met verschillende partijen over het leveren van deze diensten. Andere gemeenten werken al met een vergelijkbare oplossing. Dit wordt na besluitvorming verder uitgewerkt.

1.7 De huurders bouwen huurbescherming tenzij anders overeengekomen

Bij verhuur van woonruimte is het de norm dat huurders een huurcontract krijgen voor onbepaalde tijd (Wet vaste huurcontracten per 1 juli 2024). Huurders hebben wettelijke bescherming zodat het huurcontract niet eenvoudig door verhuurder opgezegd kan worden. Gelet op de tijdelijke aard van de beschikbaarheid van de woonruimte voor de andere woningzoekenden, moet juridisch goed gedocumenteerd worden dat verhuurder de huur kan opzeggen zodra de tijdelijke aard van de locatie wordt beëindigd. Sinds 2021 is het aflopen van een tijdelijke omgevingsvergunning (mits niet langer dan 15 jaar) opzeggingsgrond voor het huurcontract. Aangezien voor deze locatie een tijdelijke omgevingsvergunning wordt aangevraagd

is dit een juridische mogelijkheid. Het is belangrijk dat dit goed opgenomen wordt in de aanvraag van de vergunning en ook in de huurcontracten.

1.8 De gemeente heeft geen invloed op de toewijzing van woningen aan andere woningzoekenden.

De gemeente heeft geen invloed op de invulling van de woningen voor andere woningzoekenden. De gemeente kan daarbij geen voorrang geven aan inwoners uit een bepaald dorp of gebied.

1.9 Voor de verbouw voor tijdelijke huisvesting statushouders en andere woningzoekenden (scenario 2) moet van het omgevingsplan worden afgeweken

Met de voorgenomen tijdelijke huisvesting is geen (volledige) sprake meer van een maatschappelijke invulling maar van wonen. Dit is niet toegestaan binnen de huidige bestemming 'Maatschappelijk'. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, moet er op dit punt met een omgevingsvergunning van het omgevingsplan worden afgeweken (een zogenaamde 'BOPA-omgevingsvergunning'). Hiervoor moet een goede motivering worden opgesteld om het gewijzigde gebruik te kunnen verantwoorden. Het college is bevoegd voor het verlenen van deze vergunning.

1.10 Er kan bezwaar en/of beroep worden ingesteld tegen het verlenen van de omgevingsvergunning.

Omwonenden kunnen bezwaar maken tegen een tijdelijke omgevingsvergunning. Daarna kunnen ze ook naar de rechter gaan. Deze procedures kunnen het project vertragen. De vergunning gaat meestal direct in, de dag na verlening. Maar de vergunning is dan nog niet 'onherroepelijk'. Alleen als iemand een verzoek om voorlopige voorziening indient én de rechter deze goedkeurt, stopt de vergunning tijdelijk. De vergunninghouder mag dus starten, maar dat is op eigen risico.

2.1 De gemeente moet zelf een investering doen.

Van de totale investering van 1.360.000 euro wordt naar verwachting 333.000 euro gedekt door subsidies. Het overige deel draagt de gemeente zelf in de vorm van kapitaallasten. Dit kost de gemeente de komende 6 jaar 171.167 euro.

Op dit moment wordt ervanuit gegaan dat we gebruik kunnen maken van DSL-regeling. Deze loopt in ieder geval tot en met 2028. De verwachting is dat deze daarna verlengd zal worden. De SFT-regeling die tot eind 2026 beschikbaar is kan niet worden ingezet voor het huidige voorstel omdat de woningen dan minimaal voor 10 jaar verhuurd moeten worden. Het Rijk werkt doorlopend aan nieuwe regelingen ten aanzien van het bevorderen van huisvesting voor diverse doelgroepen. Mogelijk dat er nog andere regelingen beschikbaar komen waar gebruik van gemaakt kan worden.

3.1 Het bouwen van permanente woningen moet passen binnen de totale woningprogrammering en ruimtelijke ontwikkelingsplannen.

Het starten met voorbereidingen gaat inzichten brengen over wat kan en wat niet kan op deze locatie. Vanuit het dorp is aangegeven dat men een groot aantal mogelijke ontwikkellocaties ziet voor woningbouw, locatie de Twirre is daar ook één van. Om voor het dorp tot een uitgebalanceerde totale invulling te kunnen komen, zal dat gehele plaatje in ogenschouw genomen moeten worden. Het vraagt om een goede afstemming tussen de verschillende ruimtelijke opgaves en binnen de totale woningbouwprogrammering voor Ureterp. Het starten met voorbereidingen nu betekent daarmee niet automatisch dat tot een uitwerking en realisatie van een plan voor woningbouw wordt overgegaan. Het geeft wel een ruimere mogelijkheid op planverkenning en om over zes jaar veel sneller door te kunnen schakelen naar realisatie.

3.2 Het starten met planvorming voor locatie de Twirre betekent dat een ander woningbouwproject doorschuift in de tijd.

Als gemeente maken we plannen voor woningbouw. Voor het aantal woningen, het type en de prijsklasse van de woningen kijken we naar de huishoudensgroei en bevolkingssamenstelling. Dit heeft geleid tot een woningbouwprogrammering. De programmering is flexibel om te schuiven met projecten in volgorde en aantallen. Echter, we gaan niet bouwen voor leegstand en is er een limiet aan het aantal woningen dat we programmeren en willen bouwen. Gelet op de vastgestelde plannen en plannen in voorbereiding in Ureterp, stond locatie de Twirre nog niet opgenomen in de tijdsperiode tot en met 2035. Indien de voorbereidingen van planvorming concreet leiden tot de bouw van woningen op locatie de Twirre, is de consequentie dat een ander project in de tijd zal doorschuiven. Welke locatie dit betreft, is nog niet bekend.

Middelen

Begroting verbouwing

De verbouwing van de locatie kost naar verwachting € 1.360.000. Er moeten appartementen gerealiseerd worden. Gemeenten die deelnemen aan de DSL-regeling ontvangen een transitievergoeding vanuit het Rijk voor het geschikt maken van het gebouw. Het kostenoverzicht hieronder gaat alleen over de realisatie van appartementen in de locatie.

Financieel overzicht	
<u>Eenmalige kosten</u>	
Realisatiekosten	€ -1.360.000
Transitievergoeding DSL	€ 333.333
Netto investering	€ 1.027.000
<u>Jaarlijkse kosten</u>	
Kapitaallasten	€ -171.167
Exploitatiekosten	€ -425.000
Totaal jaarlijks	€ -596.167
<u>Jaarlijkse opbrengsten</u>	
Normvergoeding	€ 547.500
Huuropbrengsten	€ 79.200
Jaarlijkste opbrengsten totaal	€ 626.700
Saldo	€ 30.533

Jaarlijkse begroting exploitatie

De jaarlijkse kosten bestaan uit kapitaallasten van de investering en diverse kosten zoals de inzet van een locatiecoördinator, het technische beheer van het gebouw en kosten voor gas, water en energie. Ook het extra inzetten op integratie kost geld. Hieronder valt onder meer de woonbegeleiding en de meedoenbalie.

De jaarlijkse opbrengsten bestaan uit een normvergoeding en huuropbrengsten. Voor het doorstroomlocatiedeel ontvangen we €60 per bed per nacht. Voor de statushouders die gekoppeld zijn aan andere gemeentes komt hier een toelage bovenop van € 8 per dag. Daarnaast betalen statushouders een vergoeding op basis van een bruikleenovereenkomst. Voor de woningen die beschikbaar komen voor starters of andere woningzoekenden kan huur gevraagd worden.

Communicatie

We merken dat communicatie over gepolariseerde onderwerpen heel erg lastig is. We doen ons uiterste best om toch zo snel, duidelijk en genuanceerd mogelijk te communiceren met omwonenden van de locatie. Bij ruim 700 omwonenden (alle adressen tussen de Weibuorren en de Butewei) wordt er een nieuwsbrief bezorgd. In deze nieuwsbrief hebben we tot nu toe gecommuniceerd over de voortgang en het participatieproces. Andere inwoners kunnen zich abonneren op de digitale versie. Wij nemen het advies van de participatiegroep over om ook de nieuwsbrief te publiceren in de Tipgever. De nieuwsbrieven sturen we altijd ter kennisgeving aan de gemeenteraad. Als de raad een besluit heeft genomen gaan wij een bijeenkomst voor inwoners van Ureterp organiseren.

Daarnaast blijven onderstaande uitgangspunten belangrijk in onze communicatie:

- Informatie over huisvesting vluchtelingen is makkelijk vindbaar op de website.
- Als iemand een vraag heeft dan is helder waar deze vraag gesteld kan worden en mensen krijgen binnen een paar dagen antwoord.
- Informatie over huisvesting vluchtelingen is concreet, ook als iets niet kan, dan zijn we daar eerlijk over. Bijvoorbeeld dat we niet kunnen selecteren op bepaalde statushouders zoals alleen gezinnen in plaats van alleenstaanden. Daar zijn we transparant over.
- We staan open voor feedback over de communicatie. Tijdens een participatiebijeenkomst zijn we vooraf helder over kaders.

Uitvoering

Als de raad akkoord is met het voorstel, wordt het project voor het opzetten van een doorstroomlocatie opgestart.

SDG's

- Global Goal 11: 'maak steden en dorpen, inclusief, veilig, veerkrachtig en duurzaam'. Het opzetten van een doorstroomlocatie is een oplossing om enerzijds de statushouders al te kunnen opvangen in de regio, waardoor ze eerder kunnen starten met de integratie. Anderzijds verlicht dit de druk op de opvanglocaties van het COA, waarbij er plekken vrijkomen voor asielzoekers.
- Global Goal 10: 'ongelijkheid verminderen'. Door de Twirre deels in te zetten als doorstroomlocatie integreren statushouders sneller in de omgeving. Ook geven we andere doelgroepen kansen, gelet op de huidige krapte op de woningmarkt. Dit bevordert de inclusie.

Evaluatie

Nadat het pand wordt ingezet als doorstroomlocatie, wordt jaarlijks geëvalueerd hoe de doorstroom en integratie verloopt. Op basis hiervan kan worden gekeken of we meer moeten inzetten op de uitstroom of dat we moeten bijsturen op de integratie.

Bijlagen

1. Verslag participatieproces
2. Advies deelnemers participatieproces
 - a. Bijlage 1 advies deelnemers
 - b. Bijlage 2 advies deelnemers
 - c. Bijlage 3 advies van de deelnemers
 - d. Bijlage 3A advies van deelnemers

Burgemeester en wethouders van de Gemeente Opsterland,

De secretaris,

De burgemeester,

Sandra van 't Hooge

Andries Bouwman

Team : Ontwikkeling sociaal domein

Behandelend ambtenaar : Roos Woudenberg

Telefoonnummer : 0512 386 222

Emailadres : huisvestingvluchtelingen@opsterland.nl

Ontwerp raadsbesluit

Raadsvergadering : 15 december 2025
Agendapunt :
Onderwerp : Doorstroomlocatie de Twirre Ureterp

De raad van de Gemeente Opsterland,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. [datum], besluit:

1. Het voormalige schoolgebouw de Twirre voor een periode van 6 jaar in te zetten als doorstroomlocatie met 6 wooneenheden en daarnaast 6 wooneenheden voor andere woningzoekenden zoals starters of jongeren te realiseren.
2. Hiervoor een investeringskrediet beschikbaar te stellen ter hoogte van € 1.360.000.
3. Het proces voor het ontwikkelen van permanente woningen op locatie van de Twirre op te starten

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de Gemeente Opsterland van 15-12-2025

De griffier,

De voorzitter,

Laura Meijer

Andries Bouwman