
Woonvisie gemeente Opsterland 'volkshuisvestingsprogramma'



Woonvisie gemeente Opsterland 'volkshuisvestingsprogramma'

Inhoud

1	Woonvisie gemeente Opsterland ‘volkshuisvestingsprogramma’	2
1.1	Inleiding	2
1.2	Wetgeving	3
1.3	Trends en kaders	3
1.4	Opgaven en speerpunten voor Opsterland	8
2	Bestaande woningvoorraad: inspelen op de kwalitatieve vraag	12
2.1	Wat zien we?	12
2.2	Wat willen we bereiken?	13
2.3	Waar zetten we op in?	13
3	Woningbouw: maatwerk en flexibiliteit	16
3.1	Wat zien we?	16
3.2	Wat willen we bereiken?	17
3.3	Waar zetten we op in?	17
4	Wonen welzijn zorg: senioren en bijzondere doelgroepen	19
4.1	Wat zien we?	19
4.2	Wat willen we bereiken?	21
4.3	Waar zetten we op in?	21
5	Betaalbaarheid en beschikbaarheid	24
5.1	Wat zien we?	24
5.2	Wat willen we bereiken?	25
5.3	Waar zetten we op in?	26
	Bijlage 1: Samenvatting Woningmarktanalyse	27
	Bijlage 2: Uitwerking volkshuisvestingsprogramma	31
	Bijlage 3: Regionale woondeal Zuidoost Fryslân (20 april 2023)	42
	Bijlage 4: Rapportage Stec groep ‘Een krachtig profiel voor Zuidoost Fryslân – Position paper’ (28 oktober 2022)	43
	Bijlage 5: Rapportage Stec groep ‘Naar een vernieuwde proactieve werkwijze’ (28 oktober 2022)	44
	Bijlage 6: Provinciale Prognose Bevolking en Huishoudens 2022 ‘uitkomsten trendraming 2022 – 2050’ (20 juni 2023)	45

1 Woonvisie gemeente Opsterland 'volkshuisvestingsprogramma'

1.1 Inleiding

In april 2017 heeft de gemeenteraad de Woonvisie 2017-2021 vastgesteld. Deze woonvisie bepaalde de koers van het woonbeleid in de afgelopen periode.

In Opsterland is het fijn wonen, en de gemeente staat er in veel opzichten goed voor. De komende jaren is het zaak om te verstevigen wat goed gaat, en om tijdig in te spelen op veranderingen in de samenleving over 10 of 20 jaar. De gemeente is ambitieus en streeft naar vernieuwing. Om daaraan uitvoering te kunnen geven heeft de gemeente een actueel woonbeleid nodig.

De vorige woonvisie (2017-2021) vormt nog steeds een goede basis voor de nieuwe woonvisieperiode. Vandaar dat de gemeente spreekt over een geactualiseerde Woonvisie. Zo is de situatie dat de additionele woningbehoefte tot 2030 beperkt van omvang is en zich richt op de koopsector, niet veranderd. Dit blijkt uit de Woningmarktanalyse Opsterland, die RIGO in 2021 heeft uitgevoerd ten behoeve van de actualisering van de woonvisie en die o.a. is gebaseerd op de meest recente demografische prognoses.

Toch zijn er ook nieuwe ontwikkelingen waar op moet en zal worden ingespeeld. Er is gebleken dat er in de Woonvisie meer aandacht nodig is voor het onderdeel wonen en zorg, omdat de (dubbele) vergrijzing toeneemt. Daarnaast is de insteek richting de dorpen veranderd; de gemeente maakt geen onderscheid meer tussen grote en kleine dorpen. In alle dorpen is er meer ruimte voor initiatief vanuit de samenleving.

Deze Woonvisie is tot stand gekomen in samenwerking met allerlei belanghouders zoals Plaatselijke Belangen, woningcorporaties, Huurdersorganisatie De Bewonersraad, zorgpartijen en marktpartijen. Zij hebben gedurende meerdere bijeenkomsten hun inbreng geleverd. De gemeente kan de doelen in de Woonvisie niet realiseren zonder draagvlak en medewerking van deze organisaties en van bewoners.

In dit hoofdstuk worden de (landelijke) trends en ontwikkelingen geschetst, waarna ingezoomd wordt op de gemeente Opsterland. De kern van de opgave leidt tot een aantal speerpunten. De opeenvolgende hoofdstukken bevatten ieder een uitwerking van zo'n speerpunt.

De Omgevingsvisie 2015-2030 voor de gemeente Opsterland is geactualiseerd en is in het voorjaar van 2023 ter besluitvorming aan de raad voorgelegd. Speerpunten in de Omgevingsvisie zijn:

1. Bevorderen leefbaarheid en vitaliteit van de dorpen;
2. Klimaatadaptatie; tegengaan van wateroverlast en hittestress;
3. Bevorderen energietransitie;
4. Naar een landbouw met toekomst;
5. Herstel van biodiversiteit.

Bij het bevorderen van de leefbaarheid en vitaliteit van de dorpen zijn in de Omgevingsvisie de volgende keuzes gemaakt:

- We streven naar kwalitatieve verbetering van de bestaande woningvoorraad en een kwalitatief goede nieuwbouw: toekomstbestendig, energiezuinig en meer nultredenwoningen (bad- en slaapkamer op de begane grond).
- We realiseren vijf sleutelprojecten aansluitend op de kernen Gorredijk, Bakkeveen, Ureterp, Terwispel en Langezwaag, waarmee invulling wordt gegeven aan de kwalitatieve doelen uit Nationale Bouw- en Woonagenda.
- Naast sleutelprojecten is in elk dorp woningbouw mogelijk binnen de rode contouren (zoals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening) om bestaande initiatieven te faciliteren en binnenstedelijke knelpunten (zoals vrijkomende scholen) op te lossen.
- Tijdelijke woonvormen worden toegestaan in de vorm van pré-mantelzorgwoningen en Tiny Houses (vergunning max. 10 jaar).

1.2 Wetgeving

Het opstellen van een Woonvisie gebeurt op basis van artikel 42 van de Woningwet. **Per 1 juli 2024**, wanneer de Wet versterking regie volkshuisvesting in werking treedt, zal het opstellen van een Woonvisie vallen onder de Omgevingswet (ingangsdatum 1 januari 2024) en verandert de naamgeving in Volkshuisvestingsprogramma. Om hierop alvast te anticiperen is de naamgeving van deze Woonvisie gewijzigd in Woonvisie gemeente Opsterland, 'volkshuisvestingsprogramma'.

Een belangrijk instrument om uitvoering te geven aan het volkshuisvestingsprogramma is het omgevingsplan. In het omgevingsplan worden – juridisch bindende – regels gesteld op grond waarvan bijvoorbeeld woningen gebouwd kunnen worden, maar ook regels gericht op de bouw mogelijkheden uitsluitend binnen een bepaalde prijssegmentering of huurcategorie.

In een volkshuisvestingsprogramma dienen een aantal onderdelen terug te komen:

- a. Woningbouw en woningbouwprogrammering
- b. Balans in de woningvoorraad: regie op voldoende betaalbare woningen
- c. Woonbehoefte van aandachtsgroepen
- d. Leefbaarheid
- e. Verduurzaming

Specifieke uitgangspunten met betrekking tot de eerste drie onderdelen worden in bijlage 2 verwoord 'Uitwerking volkshuisvestingsprogramma'.

1.3 Trends en kaders

De woningmarkt is en blijft in beweging. Denk hierbij aan demografische en economische ontwikkelingen en gewijzigd Rijksbeleid. Al deze ontwikkelingen hebben hun eigen dynamiek. Dit plaatst de gemeente voor nieuwe uitdagingen en vraagt om een actuele kijk op de bekende thema's als nieuwbouw, verduurzaming en de relatie met zorg. De belangrijkste ontwikkelingen en kaders die het woonbeleid van de gemeente beïnvloeden worden hierna beschreven.

Dynamiek op de woningmarkt

De woningmarkt is de afgelopen jaren flink veranderd. De vorige Woonvisie werd opgesteld in een periode waarin zich een aarzelend herstel van de woningmarkt begon af te tekenen. Nu is er veel vraag naar zowel koop- als huurwoningen. Tegelijkertijd wordt de doorstroming moeilijker. De bouwproductie neemt weer toe, maar de tekorten worden landelijk nog niet direct ingelopen. Er is sprake van forse prijsstijgingen door de toenemende vraag. De druk op de koopwoningmarkt met de bijbehorende prijsstijgingen en aangescherpte hypotheekvoorwaarden zorgt ervoor dat het kopen van een woning voor starters en andere huishoudens met een laag of onzeker inkomen niet mogelijk is op dit moment.

Op de huurwoningmarkt spelen weer andere dynamieken een rol. De vraag naar woningen is hier ook onverminderd groot. Door het invoeren van inkomensgrenzen en striktere toewijzingscriteria is het aandeel mensen dat gebruik kan maken van het sociale gedeelte van de woningmarkt afgenomen. Door de meer eenzijdige instroom van lagere inkomens neemt de draagkracht van dorpen en buurten soms af. De extramuralisering van de zorg zorgt er tevens voor dat mensen langer zelfstandig wonen. Naast de kwalitatieve eisen die dit aan woningen stelt, beperkt dit ook de doorstroming.

Vergrijzing en wonen en zorg

De (dubbele) vergrijzing zet door en het wordt duidelijker dat er nieuwe oplossingen gevonden moeten worden tussen intramuraal verblijf en langer thuis blijven wonen in. De groep zorgbehoevendenden bestaat voor een groot deel uit senioren, en dat deel groeit de komende jaren het hardst. Daarnaast is er een grote verscheidenheid aan andere groepen met zorgvragen en -behoeften. Zorg en begeleiding moeten goed en efficiënt worden georganiseerd. Bovendien draagt de juiste woning op de juiste plek bij aan een verminderde zorgvraag en bovendien aan een spoedig of meer volledig herstel. Dit brengt een aanpassingsopgave in de bestaande voorraad met zich mee en stelt soms eisen aan nieuwbouw. Zowel woningcorporaties als eigenaar-bewoners zijn verantwoordelijk voor deze aanpassingsopgave. Tevens nemen particulieren in toenemende mate het initiatief voor het realiseren van woon/zorgvoorzieningen.

Initiatief vanuit bewoners is een goede ontwikkeling, want de uitdagingen in het veld van de zorg en maatschappelijke voorzieningen zijn groot. De personeelstekorten in de zorg lopen op, mantelzorgers geven steeds vaker aan dat zij de hoeveelheid nodige zorg als zwaar ervaren, en tegelijk hebben zorgvoorzieningen een steeds groter verzorgingsgebied nodig om te kunnen bestaan. Om in de toekomst hechte gemeenschappen te houden in de mooie dorpen van Opsterland, moet goed gekeken worden hoe en waar deze gemeenschappen kunnen worden ondersteund bij deze ontwikkelingen.

Verduurzaming

Verduurzaming is steeds minder vrijblijvend. In vervolg op het Akkoord van Parijs, gericht op het beperken van de opwarming van de aarde tot 1,5 °C, is in Nederland het Klimaatakkoord opgesteld (2019). Het belangrijkste doel van het Klimaatakkoord is de CO₂-uitstoot in 2030 met 49% te verminderen vergeleken met 1990. In 2050 moet de uitstoot van broeikasgassen met 95% afgenomen zijn.

Wat betreft de gebouwde omgeving moeten in 2050 alle woningen van het aardgas af zijn. Dat betekent isoleren en gebruikmaken van duurzame warmte en elektriciteit. Als eerste stap moeten in 2030 de eerste 1,5 miljoen bestaande woningen verduurzaamd zijn.

De verduurzaming van gebouwen gaat gestaag door. Gemeenten hebben de regierol in de buurt- en wijkgerichte aanpak. Hiervoor is in Opsterland de Transitievisie Warmte op 13 december 2021 vastgesteld. Deze is opgesteld samen met Ooststellingwerf en Weststellingwerf. De gemeente Opsterland heeft de ambitie om in 2035 energieneutraal te zijn. Er is daarvoor veel samenwerking met woningeigenaren, corporaties en ondernemers nodig.

Corona, flexibilisering van arbeid, en andere maatschappelijke trends

De hierboven beschreven trends van vergrijzing, verduurzaming en woningtekort, tekenen zich op de middellange termijn duidelijk af, en zijn dus in ieder geval belangrijk om mee aan de slag te gaan. Andere zaken laten zich lastiger voorspellen, zoals de economische conjunctuur voor de komende jaren, omdat nog niet bekend is welke gevolgen de pandemie verder zal hebben op de arbeids- en woningmarkt. Zet de trend van flexibilisering van arbeidscontracten door, met bijkomende beperkingen voor het verkrijgen van een hypotheek, of wordt deze gekeerd? Is er voldoende werk of wordt de economische groei juist beperkt door personeelstekorten? Hoe ontwikkelt het aantal (arbeids-)migranten zich? Gaan meer mensen vaker thuis werken en is dat van invloed op de woonwensen? Deze en andere ontwikkelingen houdt de gemeente in de gaten.

Regionale samenwerking Zuidoost Fryslân

De gemeente Opsterland maakt onderdeel uit van een regionale woningmarkt. Opsterland vormt met de vier buurgemeenten Smallingerland, Heerenveen, Ooststellingwerf en Weststellingwerf de regio Zuidoost Fryslân. De gemeente grenst in het noorden en noordoosten aan Smallingerland en de Groningse gemeente Westerkwartier, in het (zuid)oosten aan Ooststellingwerf en de Drentse gemeente Noorden-veld en in het zuiden en westen aan Heerenveen.

De gemeente Opsterland werkt veel samen met andere gemeenten, soms op provinciaal niveau, soms in kleiner verband. In regionaal verband maakt Opsterland samen met Heerenveen, Smallingerland, Ooststellingwerf en Weststellingwerf, afspraken met de provincie over kwalitatieve en kwantitatieve doelen en opgaven op het gebied van het wonen.

Tussen de provincie Fryslân en de regio Zuidoost Fryslân zijn woningbouwafspraken gemaakt voor de periode 2020 – 2030 (zie onderstaand overzicht). Deze zijn vastgelegd in de brief van Gedeputeerde Staten van Fryslân van 12 juli 2022.

Overzicht woningbouwafspraken 2020 tot 2030 Regio Zuidoost Fryslân d.d. 12 juli 2022

	A	B	C	D	E
Gemeente	Verdeling o.b.v. prognose provincie 2020-2030	130 % planning	Aantal woningen buitenstedelijk	Experimenten	Dorpen binnenstedelijk vrij
Heerenveen	1.113	1.447	827	150	Heerenveen Akkrum Jubbega
Ooststellingwerf	320	416	186	35	Alle dorpen
Opsterland	410	533	250	30	Gorredijk Beetsterzwaag
Smallingerland	1.025	1.332	691	50	Drachten
Weststellingwerf	470	611	370	28	Wolvega Noordwolde
	3.338	4.339	2.324	293	

Toelichting op het bovenstaande overzicht voor de gemeente Opsterland:

Kolom A:

Op basis van de demografische prognoses van de provincie Fryslân van 2020 be- draagt de provinciale woningbehoefte voor de periode 2020 – 2030 een aantal van 10.000 woningen. Op basis hiervan is voor de gemeente Opsterland een woning- bouwruimte in de periode 2020 – 2030 van 410 woningen berekend.

Kolom B:

Omdat er altijd woningbouwplannen zijn die geen doorgang vinden of vertraging op- lopen mag er tot 130 % aan woningbouwplannen worden geprogrammeerd in de re- gio. Voor Opsterland gaat het dan om 533 woningen.

Kolom C:

Het aantal te programmeren woningen op buitenstedelijke locaties bedraagt voor Opsterland maximaal 250 woningen.

Kolom D:

De regio Zuidoost Fryslân krijgt ruimte voor experimenten. Voor Opsterland gaat het daarbij om 30 woningen. Met het instellen van de regeling pré-mantelzorgwoningen in de gemeente Opsterland wordt invulling gegeven aan deze experimenteerruimte.

Kolom E:

De provincie geeft aan dat in elke gemeente in een aantal dorpen binnenstedelijk vrij mag worden gebouwd. Voor Opsterland betreft het de dorpen Gorredijk en Beetster- zwaag.

De woningbouwruimte van de kolommen D: Experimenten en E: Dorpen binnenstede- lijk vrij, komt niet ten laste van het te realiseren aantal woningen op basis van de provinciale prognose (kolom A; 410 woningen).

Op verschillende regionale niveaus zijn ook enkele andere onderleggers van belang voor het woonbeleid:

- Streekagenda Leefbaarheid, wonen en zorg (gemeenten Zuidoost Fryslân, het Wetterskip Fryslân en provincie Fryslân);
- Regionale Monitor Brede Welvaart Zuidoost Friesland 2021 (FSP);
- De Fryske oanpak Beschermd Wonen vanaf 2022 (regio Fryslân);
- Transitievisie Warmte OWO-gemeenten 2021 (gemeenten Opsterland, Weststellingwerf, Ooststellingwerf).

Uitgangspunten Rijk en provincie Fryslân

Om het woningtekort in Nederland terug te dringen en een gezond evenwicht op de woningmarkt te bereiken heeft minister De Jonge in de Nationale Bouw- en Woonagenda BZK bepaald dat er in heel Nederland 900.000 woningen gebouwd moeten worden in de periode 2022 tot en met 2030, waarbij het streven is dat ten minste twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. De minister heeft dit aantal kwalitatief verdeeld in een aantal categorieën. Te weten:

- 250.000 door de corporaties te bouwen sociale huurwoningen
- 350.000 betaalbaar in de vorm van midden huur (tot € 1.000 per maand) en betaalbare koop (< 355.000 euro)
- 300.000 overige koopwoningen

Met de provincie Fryslân zijn op 13 oktober 2022 afspraken gemaakt over het provinciale aandeel in de Nationale opgave. Voor Fryslân is afgesproken dat in de periode 2022 – 2030 in deze provincie 17.500 woningen gebouwd moeten worden.

Regionale woondeals

Onderling maken het Rijk, provincies en gemeenten afspraken over ieders aandeel in het behalen van de doelstellingen zoals opgenomen in de Nationale Bouw- en Woonagenda BZK. Samen met de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening hebben de provincie Fryslân en de gemeenten in Fryslân, verdeeld over zes regio's op 20 april 2023 Regionale Woondeals ondertekend.

In de Regionale woondeal Zuidoost Fryslân wordt voor de regio Zuidoost Fryslân uitgegaan van een totaal aantal van 4.680 nieuwbouwwoningen in de periode 2022 tot en met 2030. Voor Opsterland wordt daarbij uitgegaan van minimaal 530 woningen.

Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om aan te sluiten bij die grote behoefte is in de Regionale woondeal afgesproken er naar te streven dat twee derde van de nieuwe woningen betaalbaar zijn: op landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Het Rijk hanteert voor de term 'betaalbaar' een huurprijs van maximaal € 1.000 per maand of een koopsom onder de Nationale Hypotheek Grens van 2022 (€ 355.000 V.O.N.). Daarnaast is in de Regionale woondeal afgesproken dat partijen in de regio Zuidoost Fryslân zich samen met de corporaties inzetten om ten minste 30% van de nieuwbouwopgave als sociale huurwoning te realiseren.

Om deze volkshuisvestelijke doelen in de regio te realiseren worden sleutelprojecten ontwikkeld. Dit zijn projecten die van (groot) belang zijn om de prestatieafspraken met de daarin benoemde doelgroepen tussen Rijk, provincie en gemeenten te kunnen realiseren en waarvan deze partijen gezamenlijk vinden dat daar extra tijd, energie en financiële middelen in gestoken moet worden om die projecten mogelijk te maken.

Om deze volkshuisvestelijke doelen in de gemeente Opsterland te realiseren worden vijf sleutelprojecten ontwikkeld. Verwezen wordt naar bijlage 2 'Uitwerking volkshuisvestingsprogramma'. Het gaat daarbij om locaties (deels) buiten het bestaand stedelijk gebied, waarbij de gemeente Opsterland eigenaar is van deze locaties.

1.4 Opgaven en speerpunten voor Opsterland

De gemeente Opsterland telde op 1 januari 2022 een aantal van 29.770 inwoners. De kracht van Opsterland als plattelandsgemeente wordt voor een belangrijk deel bepaald door de kwaliteit van zestien vitale dorpen in een gevarieerd landschap. De grote variatie aan natuur en landschap biedt de inwoners een bijzondere, kwalitatief hoogwaardige leefomgeving. De grootste dorpen zijn Gorredijk, Ureterp en Beetsterzwaag. Opsterland ligt gunstig ten opzichte van werkgelegenheidscentra als Drachten en Heerenveen en heeft ook goede verbindingen met Leeuwarden en Groningen.

Opgaven

Opsterland heeft te maken met vergrijzing en ontgroening in de bevolkingssamenstelling. Tot 2035 zal het aantal inwoners en huishouden nog licht stijgen ¹. De verwachting is dat vanaf 2035 de bevolking en het aantal huishoudens zal afnemen.

De belangrijkste opgave is om de woningvoorraad beter aan te laten sluiten bij de huidige en toekomstige vraag, gelet op de veranderende bevolkingssamenstelling, de veranderende eisen en de betaalbaarheid. Op de woningmarkt kunnen starten en eindigen in een eengezinskoopwoning is minder vanzelfsprekend geworden. Tegelijk dienen wonen en zorg goed op elkaar afgestemd te worden. Ook de verduurzaming is een majeure opgave. Dit alles vraagt van de gemeente verbinding met de zorg, de woningcorporaties, de verduurzamingspartners en de bewoners (eigenaar-bewoners en huurders). Er staan uitdagingen voor de deur waarvoor samenwerking nodig is. Hierbij kan gebruik gemaakt worden van het enthousiasme, de daadkracht, de mienskip: het is fijn wonen in Opsterland, en dat wil de gemeente graag zo houden.

In deze geactualiseerde Woonvisie zijn de inhoudelijke speerpunten (zie verderop in dit hoofdstuk) grotendeels hetzelfde gebleven als in de vorige versie. Wel is er een aantal nieuwe ambities en accenten. Ook is er meer focus op samenwerking, taak- en rolverdeling en ruimte voor initiatieven. De gemeente stelt zich flexibel op en wil als samenwerkingspartner de juiste keuzes ondersteunen en faciliteren; ook op termijn, als de bevolking vanwege de vergrijzing mogelijk stabiliseert of zelfs afneemt, of als er juist andere toekomstscenario's reëler worden.

¹ De nieuwste prognose van de provincie (zie bijlage 6) wijkt in positieve zin af van de op 3 juli 2023 vastgestelde Omgevingsvisie.

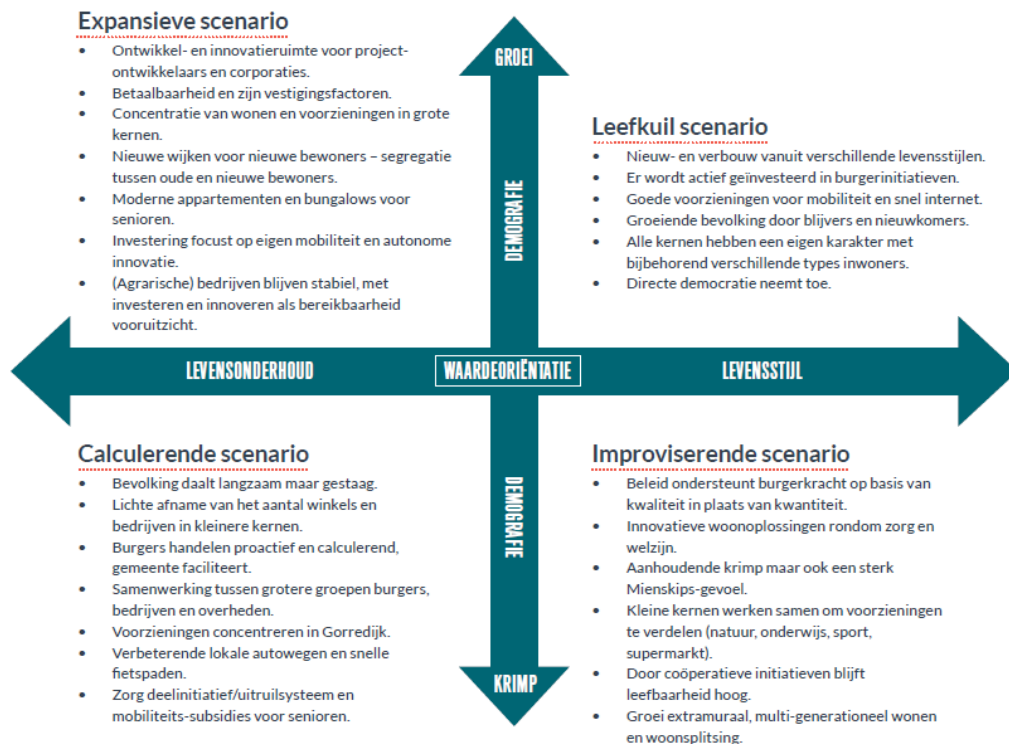
In het Deltaplan voor het Noorden is een snelle treinverbinding tussen Amsterdam en het Noorden opgenomen, aangewezen als Novex gebied Lelylijn. Deze verbinding heeft als doel bij te dragen aan een landelijke schaa sprong in het ‘spreiden’ van wonen, werk en welvaart door reistijdwinsten, biedt een tweede toegangspoort naar Noordelijk Nederland en vormt (mogelijk) een schakel in een internationale verbinding naar Hamburg en verder. In het Regeerakkoord kabinet-Rutte IV is hiervoor drie miljard euro vrijgemaakt. In dit Deltaplan voor Noord-Nederland is – richting 2040 – voor de drie noordelijke provincies en de provincie Flevoland een extra woningbouwopgave benoemd. Deze kent een bandbreedte van 25.000 tot 75.000 woningen bovenop de autonome verwachte groei van 100.000 woningen. Deze woningbouwopgave wordt gezien enerzijds in het licht van groei van bedrijvigheid en werkgelegenheid en anderzijds tegen de achtergrond van verbetering en uitbreiding van het spoor netwerk. Deze opgave zal waarschijnlijk vooral gerealiseerd worden in de stedelijke gebieden langs deze Lelylijn. De gemeente Opsterland wil de mogelijkheid hebben richting 2040 hierop proactief en adaptief te programmeren.

Scenario's voor 2040

Het Fries Sociaal Planbureau (FSP) heeft op verzoek van en in overleg met de Gemeenteraad een viertal toekomstscenario's uitgewerkt voor Opsterland. Deze scenario's helpen om het gesprek over wenselijke en mogelijke toekomsten aan te gaan, om in het nu en in de toekomst wendbaar te zijn, om in te kunnen spelen op verandering. De scenario's zijn verbeeld in afbeelding 1. De assen zijn bepaald door de twee meest onzekere processen ten aanzien van de toekomst. Voor het wonen & leven is dat in eerste instantie de demografische ontwikkeling: zal de bevolking in Opsterland (licht) stijgen of (licht) dalen? De andere onzekerheid is de onderliggende waarden waarmee mensen hun woonplek kiezen. Zijn die gericht op het primaire levensonderhoud (nabijheid van zorg, werk en onderwijs) of op levensstijl (behoefte aan vrijheid, rust & ruimte, lokale verbondenheid en/of nabijheid van familie en vrienden)? Dit heeft geleid tot de vier scenario's.

Met deze geactualiseerde Woonvisie wil de gemeente een goede basis bieden voor de komende jaren om het goed wonen in Opsterland te ondersteunen en versterken. Welke toekomst er ook op Opsterland afkomt, de basis is er.

Afbeelding 1 Scenario's Fries Sociaal Planbureau



Speerpunten van de Woonvisie

Voor de komende jaren kiest de gemeente voor de volgende doelstellingen. We willen:

- ✓ Dat de gemeente Opsterland ook in de toekomst een aantrekkelijke omgeving is om te wonen.
- ✓ Dat de woningen voldoen aan de veranderende toekomstseisen, o.a. op het gebied van duurzaamheid, en aansluiten op de toekomstige vraag (kleinere huishoudens, senioren).
- ✓ Dat alle groepen huishoudens en inkomensgroepen voor passende huisvesting terecht kunnen in de gemeente.

We kiezen de volgende vier speerpunten om hier, samen met de eerder genoemde partijen, aan te werken:

1. Bestaande woningvoorraad: inspelen op de (kwalitatieve) vraag
2. Woningbouw: flexibiliteit en maatwerk
3. Wonen welzijn zorg: senioren en bijzondere doelgroepen
4. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Leeswijzer

De speerpunten worden in de volgende hoofdstukken nader uitgewerkt. Per speerpunt is de volgende opzet gehanteerd: wat zijn relevante ontwikkelingen op de woningmarkt (wat zien we?), welke doelen stelt de gemeente (wat willen we bereiken?) en hoe wil de gemeente dat bereiken (waar zetten we op in?).

In de vorige Woonvisie was er een apart hoofdstuk over samenwerking. Dit is nu verwerkt in de opgaven per thema, juist omdat op alle thema's samenwerking en helderheid over de rolverdeling belangrijk is.

Achterin de geactualiseerde Woonvisie is in bijlage 1 een samenvatting opgenomen van de Woningmarktanalyse, die RIGO heeft uitgevoerd ten behoeve van het opstellen van de Woonvisie. De belangrijkste uitkomsten van deze analyse zijn in deze Woonvisie verwerkt.

2 Bestaande woningvoorraad: inspelen op de kwalitatieve vraag

2.1 Wat zien we?

In Opsterland overheersen koopwoningen (72 procent). Ruim 85 procent van de voorraad is een eengezinswoning. 68 procent van de voorraad is eengezinskoop. De meergezinswoningen zijn voor 45 procent in eigendom van de woningcorporaties; de overige 55 procent is evenredig verdeeld over de koopsector en de particuliere huursector.

Gezinnen met kinderen en paren wonen voornamelijk in eengezinswoningen en in een koopwoning. Zij beschikken vaak over een hoger inkomen dan eenpersoonshuishoudens. Eenpersoonshuishoudens huren (vaak een corporatiewoning) ongeveer even vaak als dat ze kopen, en wonen vaker dan meerpersoonshuishoudens in appartementen.

Er is sprake van vergrijzing en ontgroening in de bevolkingssamenstelling. In de gemeente wonen relatief steeds meer oudere, kleine huishoudens. Sinds 2008 neemt het aantal inwoners in de gemeente licht af en dit zet zich naar verwachting door (Woningmarktanalyse RIGO 2021).

Omdat de bevolkingssamenstelling verandert, ontstaat er een andere, gedifferentieerdere vraag naar woningen. Zo zullen er, als gevolg van de ouder wordende bevolking, meer woningen nodig zijn die levensloopbestendig of aanpasbaar zijn. Ook voor jongeren, uitstromers uit Beschermd Wonen, statushouders en arbeidsmigranten kunnen er nieuwe (flexibele) woonvormen nodig zijn.

Er ligt een grote opgave in de bestaande woningvoorraad om deze woningen aan de huidige en toekomstige wensen en eisen te laten voldoen, zowel in de huur- als in de koopsector.

De corporaties werken vanwege hun veranderende doelgroep aan de transformatie van hun bezit van eengezinswoningen naar woningen voor één en tweepersoonshuishoudens.

Verduurzaming is een grote opgave. Opsterland wil in 2035 energieneutraal zijn; dat betekent aan de ene kant meer energie lokaal duurzaam opwekken, en aan de andere kant energieverbruik terugdringen. De woningvoorraad dient te worden aangepast, om zo energiezuinig mogelijk te worden. Eind 2021 is in OWO-verband een Transitievisie Warmte opgesteld. Deze is leidend in deze opgave, en wordt uitgewerkt in plannen.

Voor het behoud van de leefbaarheid van de (kleine) dorpen is de sociale structuur en de draagkracht (hoe mensen samenleven, burenhulp, ontmoetingsmogelijkheden) minstens zo belangrijk als de gebouwde omgeving.

2.2 Wat willen we bereiken?

1. Dat de ruimtelijke en woonkwaliteit in de gemeente en dorpen wordt versterkt. Dit is van belang in elk van de mogelijke toekomstscenario's zoals geschetst door het FSP, zowel bij groei als bij afname van de bevolking. Investeren in kwaliteitsverbetering en transformatie of vervanging van de bestaande bebouwing vereist daarom inzet. Zo kunnen bijvoorbeeld karakteristieke gebouwen behouden blijven en kan leegstand, die kwalitatieve achteruitgang van de leefomgeving en waardedaling van woningen tot gevolg heeft, voorkomen worden. Elk dorp vraagt om maatwerk.
2. Dat de woningvoorraad beter aansluit bij de toekomstige vraag, gelet op de veranderende bevolkingssamenstelling en de veranderende eisen op het gebied van kwaliteit. Dat betekent woningen en buurten verduurzamen (toekomstbestendig, energiezuinig, alternatieve energiebronnen, klimaat adaptief) en meer levensloopbestendig maken. Voor elk dorp en elke buurt is dat maatwerk.
3. Dat het prettig wonen blijft in de dorpen en het dorpseigene behouden blijft.

2.3 Waar zetten we op in?

Ad 1.

Het stimuleren en faciliteren van initiatieven gericht op kwaliteitsverbetering en instandhouding van de bestaande (woning)voorraad, onder andere in het ruimtelijk (vergunningen)beleid.

Instandhouding en verbetering is in eerste instantie de verantwoordelijkheid van de eigenaar. De gemeente zal hieraan in principe medewerking verlenen.

Het stimuleren en faciliteren van initiatieven gericht op hergebruik van bestaande niet-woongebouwen, zoals bijvoorbeeld winkels, scholen en sommige bedrijfsgebouwen, of de vervanging daarvan, bijvoorbeeld ten behoeve van een woonfunctie. In het geval dat er woningen worden gecreëerd, raakt dit aan woningbouw (zie hoofdstuk 3).

De gemeente adviseert en faciliteert. Daarbij wordt gedacht aan inventarisatie van locaties, partijen verbinden, ondersteunen met kennis, versnellen van procedures en het inzetten van actief grondbeleid.

We geven prioriteit aan de versterking van de dorpsharten; daar profiteert het hele dorp van. We inventariseren welke opgaven er liggen en wat de rol van de gemeente daarin is.

Voor leegkomende agrarische bebouwing het (waar mogelijk) herbestemmen van de oorspronkelijke boerderij naar een woonfunctie of wonen-met-zorgfunctie. Voor de losse ligboxstallen en dergelijke resteert sloop in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling of gebruik voor kleinschalige bedrijvigheid.

Ad 2.

Kwalitatieve opwaardering van de voorraad; dit betekent herstructurering of renovatie van slechte woningen. Woningeigenaren, waaronder verhuurders, zijn hiervoor zelf verantwoordelijk. De gemeente zal waar nodig stimuleren of aanschrijven.

Het levensloopbestendig maken van de woningvoorraad door woningaanpassingen en herstructurering. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in huurwoningen (verantwoordelijkheid corporaties) en koopwoningen (verantwoordelijkheid van eigenaar-bewoners). Dit wordt verder uitgewerkt in het hoofdstuk Wonen Welzijn Zorg.

Een ander instrument dat we onder de aandacht willen brengen is woningsplitsing. Door bijvoorbeeld grote woningen te splitsen kunnen ouderen gelijkvloers beneden gaan wonen en ontstaat een extra (boven)woning voor bijvoorbeeld jonge starters, die wellicht ook hand- en spandiensten kunnen verrichten voor hun benedenburen.

Voor de verduurzaming van de gebouwde omgeving, waaronder de woningen, buurten en dorpen, is de Transitievisie Warmte (OWO 2021) leidend voor de gemeente. Dit plan wordt regelmatig geactualiseerd. Voor de woningvoorraad zet de Visie in op het stimuleren en faciliteren van initiatieven van onderop.

Over de verduurzaming van de sociale huurvoorraad zijn afspraken gemaakt met de woningcorporaties en de huurdersorganisatie. Deze afspraken worden jaarlijks geactualiseerd bij de te maken prestatieafspraken. Bij nieuwbouw van sociale huurwoningen gelden de eisen van het Bouwbesluit, waar mogelijk wil de gemeente nul-op-de-meter.

De gemeente wil (volgens uit de Transitievisie Warmte) particulieren stimuleren tot het doen van duurzaamheidsinvesteringen. Dit is met name gericht op het verlagen van het energieverbruik door energetische maatregelen (bijv. besparing, isolatie) en op het zelf opwekken van energie (bijv. zonnepanelen, hybride-warmtepompen). We zetten in op structurele communicatie, gericht op bewustwording en het belang van aardgasvrij-ready maken.

Het Duurzaam Bouwloket² waar Opsterland bij is aangesloten speelt bij de informatievoorziening een belangrijke rol. Deze website wordt ingezet om woningeigenaren te informeren, adviseren en stimuleren hun woning energetisch te verbeteren en toekomstbestendig te maken en geeft een overzicht van duurzaamheidsmaatregelen en subsidieregelingen, zowel op landelijk, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau.

We willen onderzoeken of we aanvullend nog gericht eigenaar-bewoners kunnen activeren om duurzaamheidsmaatregelen te nemen. Door bijvoorbeeld gebruik te maken van momenten waarop eigenaren contact opnemen met de gemeente, zoals bij een verhuizing of een verbouwing. Informatie kan dan gericht worden gegeven, bijvoorbeeld over het benutten van de overwaarde van de vorige woning.

Ad 3.

Voor het op peil houden van de vitaliteit van de gemeenschap en de leefbaarheid, wil de gemeente initiatieven die het prettig wonen in de dorpen bevorderen faciliteren (Dorpenbeleid). De verenigingen voor Plaatselijk Belang kunnen hierbij een belangrijke functie vervullen.

² Zie ook: <https://www.duurzaambouwloket.nl/gemeentekeuze>

De leefbaarheid van een dorp is de gedeelde verantwoordelijkheid van iedereen die daar woont en werkt: de bewoners, de ondernemers, de overheid en de professionele organisaties. Zo zijn ook de bewoners in eerste instantie aan zet om het tot een succes te maken. Daaraan draagt de gemeente Opsterland bij door te faciliteren en (in veel gevallen) subsidies, maar de gemeente neemt de eigen verantwoordelijkheid van de organisaties niet over. Eigen initiatieven van burgers, maatschappelijke organisaties en bedrijven zijn van groot belang voor de gemeente Opsterland. De gemeente gaat uit van 'de krêft van de mienskip'.

Behoud van (de bereikbaarheid van) voorzieningen, in samenwerking met andere partijen, afhankelijk van de omvang van een dorp en van wat wenselijk is in een dorp.

In het nieuwe dorpshuizenbeleid is het uitgangspunt dat ontmoeting in elk dorp gefaciliteerd wordt, in bijvoorbeeld een dorpshuis. (Kadernota Dorpshuizenbeleid 2021 - 2026)

3 Woningbouw: maatwerk en flexibiliteit

3.1 Wat zien we?

Op basis van de demografische prognoses van de provincie Fryslân van 2020 wordt een beperkte groei van de woningbehoefte voorzien: tussen 2020 en 2030 zijn zo'n 410 extra woningen nodig (Woningmarktanalyse RIGO). Deze was gebaseerd op een provinciale woningbehoefte van 10.000 woningen.

Volgens de raming is op de langere termijn (tot 2030) vooral behoefte aan extra koopwoningen (Woningmarktanalyse RIGO).

Overigens houden de genoemde woningbehoefteramingen geen rekening met het huidige woningtekort. Uit de Woningmarktanalyse komen indicaties naar voren dat er wel sprake is van een woningtekort in Opsterland (Woningmarktanalyse RIGO): dit tekort heeft betrekking op betaalbare koopwoningen (< € 355.000). Ook in de praktijk wordt dit ervaren. Tevens blijkt de actuele vraag uit een toenemend aantal initiatieven dat vanuit dorpen en initiatiefnemers aan de gemeente wordt voorgelegd.

Leegstand is op de langere termijn een risico in de kleine dorpen, en ook in het buitengebied, vanwege afname of ontbreken van voorzieningen en agrariërs die hun bedrijf beëindigen en de gebouwen niet langer in gebruik zullen houden.

Woningen kunnen niet alleen worden toegevoegd door nieuwbouw, maar ook door herbestemming van bestaande gebouwen, door sloop/nieuwbouw en door splitsing van grote woningen (zie ook hoofdstuk 2).

In nieuw te creëren woningen kan makkelijker dan in bestaande woningen tegemoet worden gekomen aan vereisten en wensen voor duurzaamheid en levensloopbestendigheid.

In Opsterland vindt een pilot met tijdelijke woningen plaats in de vorm van 'Tiny houses'. Vanuit de Opsterlandse samenleving is er belangstelling voor tijdelijke woningen vanwege de flexibiliteit. De laatste jaren zijn de concepten voor tijdelijke woningen, zowel Tiny houses als geschakelde of gestapelde vormen, verder ontwikkeld.

3.2 Wat willen we bereiken?

1. We willen maximaal gebruik maken van de ruimte voor woningbouw. In het binnenstedelijk bouwen we in alle kernen. Om de volkshuisvestelijke doelen in de regio te realiseren worden sleutelprojecten ontwikkeld. Dit zijn projecten die van (groot) belang zijn om de prestatieafspraken met de daarin benoemde doelgroepen tussen Rijk, provincie en gemeenten te kunnen realiseren en waarvan we gezamenlijk vinden dat we daar extra tijd, energie en financiële middelen in moeten steken om die projecten mogelijk te maken.
2. Focus op inbreiding binnen de huidige dorpscontouren in plaats van uitbreiding. Dit is in lijn met het landelijke en provinciale beleid, gericht op het open houden en beschermen van het landschap. We zien mogelijkheden binnen de bebouwde kom, ook bijvoorbeeld in herbestemming en functieverandering van bestaande bebouwing. Zo draagt het bij aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid (zie ook hoofdstuk 2).
3. Woningen kunnen in alle dorpen worden toegevoegd, als daar behoefte aan is. Hierbij houden we rekening met aard en schaal van het dorp; het is maatwerk.
4. We willen de woningbouw (inclusief herbestemming) inzetten om bij te dragen aan differentiatie en de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad in lijn met de toekomstige vraag.
5. Toepassing van tijdelijke woonvormen zoals Tiny houses vanwege flexibiliteit. Tijdelijke woningen kunnen een oplossing bieden voor verschillende uitdagingen: de onzekerheid over de bevolkingsontwikkeling, over de ontwikkeling van individuele dorpen, over welke doelgroepen op een bepaald moment behoefte hebben. Tijdelijke woningen bieden flexibiliteit: ze zijn voor diverse doelgroepen in te zetten.

3.3 Waar zetten we op in?

Ad 1.

We stellen een woningbouwprogramma op dat voldoet aan de regionale woningbouwafspraken en past in onze ambitie.

Ad 2.

We gaan na of er locaties binnen de dorpen beschikbaar zijn. Daarbij kijken we ook naar de mogelijkheden voor herbestemming van leegkomende gebouwen voor wonen.

Ad 3.

De gemeente wil faciliterend zijn aan dorpen of bewonersgroepen met initiatieven die behoefte aannemelijk kunnen maken. We willen daarbij zorgvuldig en transparant afwegen wat de plannen zijn die het best passen bij de doelen van deze Woonvisie. We willen bijvoorbeeld herbestemming, lokale behoefte en kleinere en betaalbare woningen prioriteren. We willen een afwegingssystematiek inrichten.

We willen onderzoeken of en hoe de gemeente aanvullend bij kan dragen aan bovengenoemde initiatieven en particulier opdrachtgeverschap. Daarbij kan gedacht worden aan ondersteuning met kennis en het goed doorlopen van procedures. De mogelijkheden van eigen grondbeleid zullen worden onderzocht.

Ad 4.

We willen woningen aan de woningvoorraad toevoegen die kwaliteit hebben qua duurzaamheid en levensloopbestendigheid. We willen ook woningen toevoegen die nu nog weinig voorkomen in de voorraad en in de dorpen en waaraan ook in de toekomst behoefte is. Het gaat dan bijvoorbeeld om betaalbare kleinere woningen voor zowel ouderen als jongeren, zowel koop als huur. Idealiter zijn de woningen voor meerdere doelgroepen van kleine huishoudens geschikt. Dit biedt flexibiliteit in de bewoning.

Het herbestemmen van leegkomende gebouwen biedt kansen om kleinere betaalbare woningen toe te voegen, voor jongeren, starters, ouderen, uitstromers, arbeidsmigranten, of juist voor maatschappelijke voorzieningen.

Ad 5.

De pilot Tiny houses zal t.z.t. worden geëvalueerd. Op basis van de evaluatie zal bekeken worden of en op welke wijze de pilot een vervolg kan krijgen.

4 Wonen welzijn zorg: senioren en bijzondere doelgroepen

4.1 Wat zien we?

Circa een derde van de huishoudens is 65-jaar of ouder. Het aandeel 65-plus-huishoudens in de bevolking neemt tussen nu en 2040 toe en het aandeel 75-plussers relatief nog meer. (Woningmarktanalyse Opsterland, RIGO 2021)

Opsterland beschikt over een adequaat aanbod aan eerstelijns zorgvoorzieningen.

Mensen blijven zo lang mogelijk zelfstandig wonen, ook als ze zorg of begeleiding nodig hebben. Bij ouderen vraagt dit onder andere om aanpassingen in hun woning. Veel eengezinswoningen zijn met kleine ingrepen goed aanpasbaar of gelijkvloers te bewonen. Daarnaast is de verwachting dat de hoeveelheid beschikbaar (thuis)zorgpersoneel mogelijk niet toereikend zal zijn; de gemeente kan dit niet voorkomen. Ook is de verwachting dat ook het aantal mantelzorgers zal gaan afnemen. Zorg en ondersteuning en de betaalbaarheid daarvan staan onder druk.

Door de vergrijzing neemt het aantal personen met mobiliteitsbeperkingen toe.

Circa 150 huishoudens wonen niet geschikt en hebben een meer levensloopbestendige woning nodig (aanpassing of verhuizing). (Bron: Woningmarktanalyse Opsterland, RIGO 2021)

Sinds 2019 worden de Blijverslening en Verzilverlening aangeboden in Opsterland.

Bij beide leningen is comfortabel, duurzaam en veilig wonen het doel. De Blijverslening is een lening waarmee je de woning levensloopbestendig kunt maken, zodat je dan langer zelfstandig kunt blijven wonen. De Verzilverlening is eigenlijk een omgekeerde hypotheek. Door de hypotheek (gedeeltelijk) af te lossen, hebben woningeigenaren mogelijk overwaarde opgebouwd. Deze overwaarde kunnen woningeigenaren gebruiken om de woning naar eigen smaak aan te passen.

Een deel van de ouderen verhuist naar een andere woning of woonvorm, al dan niet omdat dit (medisch) noodzakelijk is geworden. Er is behoefte aan (kleinschalige) toegankelijke woonvormen, al dan niet specifiek voor senioren. Het gaat daarbij om verschillende levensloopbestendige woonvormen met goede toegang tot medische zorg, nabijheid van voorzieningen, comfort, veiligheid en/of sociale voorzieningen. In Opsterland zijn enkele initiatieven op dit gebied.

De vergrijzing in Opsterland zorgt richting 2040 voor bijna een verdubbeling van het aantal personen dat langdurig zorg nodig heeft (financiering via de Wlz) en waarvoor langer zelfstandig wonen op termijn niet lukt. Het gaat om 80-plussers die doorgaans aangewezen raken op verpleeghuiscare en hun woning achterlaten. Niet in elk dorp is een verpleeghuis. Dit heeft gevolgen voor de mate waarin het sociale netwerk kan worden ingeschakeld. Een klein deel van deze ouderen blijft thuis wonen, vaak in een levensloopbestendige woning. Zij ontvangen de zorg via Volledig Pakket Thuis, Modulair Pakket Thuis of Persoonsgebonden Budget. Mogelijk zal de omvang van deze groep door verdere extramuralisering toenemen.

De bestaande intramurale woonvormen (tweedelijns voorzieningen) zijn geconcentreerd in de grotere dorpen. Er lijken voornamelijk voldoende plekken te zijn. Er wordt actief gemonitord hoe het gaat met de wachtlijsten. [n](#)

Ouderen zouden in principe overal in de gemeente in staat moeten kunnen zijn om zelfstandig te blijven wonen. Echter voor ouderen is de aanwezigheid van informele structuren of sociale netwerken cruciaal, zeker als er weinig voorzieningen in een dorp zijn. De kwaliteit en de geschiktheid van de woonomgeving zijn belangrijk om plezierig zelfstandig te (kunnen blijven) wonen. Het gaat daarbij om zaken als inrichting van de openbare ruimte, openbaar vervoer en voorzieningen ter ondersteuning van de leefbaarheid.

Er wonen meer kwetsbare zorgbehoevenden in de dorpen en wijken dan voorheen. Sociale structuren zijn van belang om een vangnet te bieden voor bijvoorbeeld dementerenden in de buurt. Een concentratie van kwetsbare zorgbehoevenden in een wijk, met name mensen met psychiatrische problematiek, kan de leefbaarheid onder druk zetten. De gemeente heeft buurtbemiddeling ingesteld in 2019 en na de succesvolle pilot structureel gemaakt. Een goede samenwerking tussen gemeente, zorgpartijen en woningcorporaties is belangrijk.

Vanaf 1 januari 2022 is een nieuwe wet van kracht, waarin alle gemeenten medeverantwoordelijk zijn geworden voor de huisvesting van de uitstroom uit Beschermd wonen. In Friesland is de aanpak geformuleerd in 'De Fryske oanpak Beschermd Wonen vanaf 2022'. De wachttijden voor uitstroom uit Beschermd Wonen lopen momenteel op, en dit is een aandachtspunt dat besproken wordt in de samenwerking tussen de gemeente en de zorgorganisaties. Dit belemmert de instroommogelijkheden van mensen die op de wachtlijst staan omdat zij zijn aangewezen op Beschermd Wonen.

De hulp van een krachtige gemeenschap is van belang om alle verschillende groepen goed op te vangen en in de samenleving een thuis te bieden. In Opsterland biedt de maatschappij daarvoor een goede basis.

De uitgangspositie voor hulpbehoevenden in Opsterland is in de meeste dorpen gunstig. De sterke sociale structuur (o.a. Dorpssteunpunten) biedt kansen voor mantelzorg, onderlinge hulp en sociaal contact.

4.2 Wat willen we bereiken?

1. Dat de bewustwording en kennis onder ouderen verder toeneemt over langer zelfstandig wonen, zodat zij tijdig gaan nadenken over het aanpassen van de woning of verhuizen naar een toegankelijke of beschermde woonvorm. Daarbij willen we transparant zijn over de mogelijkheden en beperkingen (kosten, zorg en ondersteuning).
2. Dat de doorstroming op de woningmarkt toeneemt, zodat er meer mogelijkheden zijn om passend te kunnen wonen. Wanneer ouderen tijdig verhuizen naar een passende levensloopbestendige woning kunnen zij langer zelfstandig blijven wonen. Hun woningen komen dan vrij voor anderen, zoals jongeren.
3. Dat er voldoende en aantrekkelijk aanbod is aan woonvormen voor ouderen die willen verhuizen. Omdat ouderen verschillende wensen hebben, is het belangrijk dat er een gevarieerd aanbod is (zoals individueel/collectief, flat/begane grond, in grotere en kleinere dorpen).
4. Dat de leefbaarheid in de dorpen wordt behouden. Daarbij gaat het om de ondersteuning van ouderen om zelfstandig te kunnen blijven wonen, de begeleiding van kwetsbare bewoners, en het mogelijk maken van instroom van jongere inwoners.
5. Dat er goede huisvestingsmogelijkheden zijn voor uitstromers uit Beschermd Wonen-voorzieningen.
6. Beter zicht krijgen op de opgaven op het terrein van de houdbaarheid van de zorg in de toekomst.

4.3 Waar zetten we op in?

Ad 1.

Nog lang niet alle ouderen zijn zich bewust van de veranderingen in wonen en zorg en hun eigen verantwoordelijkheid daarbij. Daarom wil de gemeente Opsterland de bewustwording bij haar inwoners in een vroegtijdig stadium vergroten – bij jong en oud, eigenaren en huurders – van de vele veranderingen die op hen afkomen en van de gevolgen die dit voor hen heeft.

De Dorpssteunpunten kunnen een belangrijke rol spelen bij deze bewustwording, in samenwerking met andere partijen zoals het gebiedsteam, de Plaatselijke Belangen, corporaties, zorgaanbieders en ouderenbonden. In het kader van de Preventieagenda wordt opnieuw bekeken hoe de informatievoorziening het beste kan plaatsvinden.

Bij de voorlichting aan ouderen zal niet alleen aandacht zijn voor de mogelijkheden om de woning aan te passen (toegankelijkheid, veiligheid) of de alternatieve woonmogelijkheden, maar ook voor andere relevante aspecten zoals de beschikbaarheid van voorzieningen, zorg en ontmoeting.

De gemeente Opsterland blijft haar burgers op verschillende manieren informeren, adviseren en faciliteren bij woningaanpassingen.

Met de Huistest kunnen bewoners nagaan hoe het met hun woning is gesteld, qua toegankelijkheid en bruikbaarheid en of er maatregelen wenselijk zijn.

Sinds 2019 faciliteert de gemeente eigenaar-bewoners door de Blijverslening en de Verzilverlening aan te bieden. Het gebruik wordt in 2022 geëvalueerd.

De gemeente faciliteert o.a. in het ruimtelijk (vergunningen)beleid aan- en uitbouw mogelijkheden bij bestaande woningen ten behoeve van slaapkamer en badkamer op de begane grond, en plaatsing van (mantel)zorgunits in tuinen. De gemeente wil onderzoek doen naar de mogelijkheden voor het plaatsen van pre-mantelzorgwoningen (hiervoor is geen medische indicatie nodig).

Het aanpassen van de woning is primair de verantwoordelijkheid van de eigenaar-bewoners zelf. In de huursector is het een gedeelde verantwoordelijkheid van corporaties en huurders om woningen aan te passen voor ouderen. Hierover maakt de gemeente prestatieafspraken met de corporaties en de huurdersorganisatie.

Ad 2.

We willen de doorstroming van ouderen naar een voor hen geschiktere woning actief stimuleren door het verschaffen van informatie. De informatievoorziening is gericht op bewustwording en op het beschikbare aanbod aan woonvormen. We zien ouderenbonden en corporaties als samenwerkingspartners.

We gaan samen met andere betrokken partijen onderzoeken of we naast voorlichting ook andere instrumenten kunnen inzetten om de doorstroming te faciliteren. Welke belemmeringen ervaren ouderen (bijv. verhuizing regelen, verhuizing zelf, kosten) en welke instrumenten zouden hen helpen (bijv. hulp bieden, tegemoetkoming kosten). Daarbij overwegen we ook een wooncoach, bij wie ouderen kunnen aankloppen of die hen kan bezoeken. Met de corporaties maken we afspraken over de inspanningen voor doorstroming.

Ad 3.

Om in te spelen op de gedifferentieerde woningvraag van ouderen, ondersteunen we initiatieven van en voor ouderen. We onderzoeken op welke wijze dit kan gebeuren, bijvoorbeeld door te leren van recente initiatieven.

Informatie over het woningaanbod en de variëteit daarin maken we inzichtelijk voor ouderen (online, folder). De gemeente neemt hierin de regie en coördineert de bijdragen van verhuurders en collectieve woonvormen.

Ad 4.

De gemeente wil de zorg voor haar kwetsbare ouderen zo vroeg mogelijk ondersteunen door de sociale infrastructuur in elk dorp te faciliteren. Dit geldt met name voor dorpssteunpunten en dorpskamers.

Een toename aan kwetsbare groepen (zoals mensen met psychiatrische problematiek of met dementie) in de wijk vraagt continue aandacht van gemeente, corporaties en zorginstellingen en een goede, intensieve samenwerking. Dorpssteunpunten en gebiedsteams spelen een belangrijke rol bij een vroege signalering en een snelle aanpak van problematieken. Gemeente en corporaties werken onder andere samen via Sociaal Platform Opsterland en buurtbemiddeling. Dit wordt voortgezet.

Voorlichting aan bewoners is belangrijk. Het gaat enerzijds om informatie over de huisvesting van kwetsbare bewoners in de directe omgeving en anderzijds om informatie over hoe en waar men aan de bel kan trekken indien zich incidenten voordoen.

De gemeente werkt aan het geschikter maken en houden van de woonomgeving voor ouderen en andere kwetsbare groepen, afhankelijk van de omvang van het dorp en het draagvlak. Daarbij gaat het om de inrichting van de openbare ruimte, toegankelijkheid, openbaar vervoer, vervoersvoorzieningen, de nabijheid van zorg-, welzijns- en winkelvoorzieningen voor dagelijkse boodschappen en ontmoetingsmogelijkheden.

Ad 5.

In het convenant 'De Fryske oanpak Beschermd Wonen vanaf 2022' (gemeenten, corporaties, zorgorganisaties) zijn afspraken gemaakt over een groter aanbod voor uitstroom uit de instellingen van Beschermd Wonen. Dit krijgt een vertaling in lokale (prestatie)afspraken met zorgpartijen en woningcorporaties.

Ad 6.

De gemeente zal een analyse uitvoeren, in samenwerking met zorg- en welzijnspartijen, om beter inzicht te krijgen in de opgaven die we op het terrein van de houdbaarheid van de zorg hebben. Op 13 februari 2023 hebben betrokken partijen een samenwerkingsovereenkomst ondertekend, waarin het uitgangspunt is opgenomen de wens en het commitment om in gezamenlijkheid voor de regio Zuidoost Friesland een woonzorgvisie op te stellen. Mocht hier uit blijken dat aanpassing van het volkshuisvestingsprogramma noodzakelijk is, dat te zijner tijd mee te nemen.

5 Betaalbaarheid en beschikbaarheid

5.1 Wat zien we?

Het is druk op de Friese woningmarkt, zoals in heel Nederland, en betaalbaarheid en beschikbaarheid staan in alle segmenten onder druk. Voldoende sociale huurwoningen is een aandachtspunt, net als de wachttijden. In de huidige markt, waarin de doorstroming stopt en prijzen en wachttijden oplopen, is het (op tijd) bemachtigen van een woning niet voor iedereen bereikbaar. Er zijn spoedzoekers die behoefte hebben aan snel beschikbare woonopties.

Elke gemeente moet uitvoering geven aan een taakstelling voor de huisvesting van statushouders. De Gemeenteraad van Opsterland heeft in 2018 statushouders urgent verklaard en dit middels een Addendum toegevoegd aan de Woonvisie 2017-2021.

De gemeentelijke taak t.a.v. de huisvesting van woonwagenbewoners is vastgelegd in het Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid (2018).

Huurwoningen vormen 28% van de woningvoorraad in Opsterland. Ze staan vooral in de grotere dorpen, maar ook in de kleinere dorpen zijn clusters huurwoningen aanwezig. De meeste huurwoningen (22% van het totaal) zijn in het bezit van woningcorporaties. Elkien bezit 2.175 woningen, WoonFriesland 603 woningen en Woonzorg Nederland 25 woningen. De corporatiewoningen worden voor 85% bewoond door de primaire en secundaire doelgroep (dit zijn respectievelijk de laagste inkomens, die voor huurtoeslag in aanmerking komen, en de inkomensgroep daar net boven die ook aanspraak kan maken op een sociale huurwoning). De particuliere huursector is veel kleiner en wordt bewoond door zowel lagere als hogere inkomens.

Vanuit gemeenten, de Vereniging Friese Woningcorporaties (VWF), WoonFriesland en de Friese huurdersorganisaties (OSHF) was er behoefte aan cijfers over de vraagdruk in de sociale huurmarkt, zodanig dat die cijfers tussen gemeenten en regio's te vergelijken zijn. Een aanvullende wens is dat de cijfers voor een langere periode in beeld worden gebracht, zodat trends zichtbaar worden. Daartoe dienen vraagdruk indicatoren van de afzonderlijke woningcorporaties op een eenduidige wijze uitgevraagd te worden. Op basis daarvan kunnen inzichtelijke rapportages opgesteld worden die voedend zijn aan het gesprek tussen betrokkenen bij de volkshuisvesting. De Werkgroep Vraagdruk is hiervoor in het leven geroepen, samengesteld uit vertegenwoordigers van de VFW, WoonFriesland en OSHF. In deze werkgroep zijn indicatoren bepaald en is data geconfigureerd waarmee de vraagdruk in passende indicatoren gemeten kan worden. Een eerste rapportage heeft in 2022 plaatsgevonden en is te vinden op de site van het Fries Sociaal Planbureau.

Woningzoekenden uit zowel de primaire als de secundaire doelgroep kunnen in aanmerking komen voor sociale huurwoningen van corporaties (huurprijsgrens **€ 808,06 prijspeil 2023**). Corporaties zijn gehouden om passend toe te wijzen: voor inkomens uit de primaire doelgroep geldt voor 1- en 2-persoonshuishoudens een maximale huur van **€ 647,19 (prijspeil 2023)**, voor 3-of meerpersoonshuishoudens een maximale huur van **€ 693,90 (prijspeil 2023)**. De genoemde bedragen worden jaarlijks geïndexeerd door de Rijksoverheid.

Huishoudens met een middeninkomen zijn aangewezen op een betaalbare koopwoning of op een particuliere huurwoning. Deze woningen zijn weinig voorhanden binnen de gemeente.

De huurprijzen van sociale huurwoningen in de gemeente zijn gematigd. Hierbij speelt de concurrentie met de koopsector een rol. Bijna alle corporatiewoningen in Opsterland behoren tot de huurcategorie 'goedkoop' of 'betaalbaar' (€ 693,60, prijspeil 2023) en zijn dus toegankelijk voor de laagste inkomens (primaire doelgroep). In de particuliere huursector heeft 40% een huur boven deze grens.

De woonlasten van huurders bestaan naast de huurprijs ook uit energielasten. De corporaties vragen hier aandacht voor. De helft van de corporatiewoningen heeft nu energielabel A of B (opgave corporaties). De investeringen die nodig zijn om de overige woningen te verduurzamen zijn fors, en de corporaties willen die niet zomaar doorberekenen naar de huurder. Dit betekent dat ze soms kiezen om op een trager tempo te verduurzamen.

Woningcorporaties dringen aan op een goed evenwicht tussen betaalbaarheid, kwaliteit en beschikbaarheid (aantal woningen). Het is in financieel opzicht niet mogelijk om maximaal in te zetten op al deze drie aspecten. Er zullen soms keuzes gemaakt moeten worden. Overigens is het waarschijnlijk dat het rijk op korte termijn voor wat meer financiële ruimte gaat zorgen (korting op verhuurderheffing, subsidies voor verduurzaming).

Daarnaast hebben corporaties een transformatieopgave. De doelgroep bestaat in steeds grotere mate uit kleine huishoudens. Een deel van de eengezinswoningen dient te worden vervangen door kleine woningen of verbouwd.

Starters hebben beperkte kansen op de woningmarkt. Dat geldt niet alleen voor sociale huur, maar ook voor een koopwoning. Het aanbod is gering, zeker als het een betaalbare woning moet zijn. Mogelijk is de positie van jongeren met een (laag) middeninkomen en zonder vast arbeidscontract het lastigst, omdat zij moeilijker voor een hypotheek of een sociale huurwoning in aanmerking komen.

De gemeente Opsterland heeft financiële middelen beschikbaar gesteld voor Startersleningen.

5.2 Wat willen we bereiken?

1. Dat er voldoende (huur)woningen in de gemeente beschikbaar blijven voor lage en middeninkomens - ook rekening houdend met het vervullen van de gemeentelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders en uitstromers uit zorg – en met een zekere ruimtelijke spreiding.
2. Dat de sociale huurwoningen betaalbaar zijn voor de lage inkomens. En dat dit ook geldt na ingrepen die nodig zijn om woningen verder te verduurzamen. Kijken naar de totale woonlasten is dan belangrijk.
3. Dat de doorstroming toeneemt, zodat meer mensen de kans krijgen in een woning terecht te komen die bij hun levensfase, portemonnee en wensen past.
4. Dat er voor starters mogelijkheden zijn op de woningmarkt, zowel in de huur als in de koop.
5. Dat de huidige huisvestingsmogelijkheid voor woonwagenbewoners blijft bestaan.

5.3 Waar zetten we op in?

Ad 1.

Dat er voldoende sociale huurwoningen blijven, zodanig dat huishoudens met een laag inkomen binnen een redelijke zoekduur een passende sociale huurwoning in de gemeente kunnen vinden. In de prestatieafspraken leggen wij vast wat een redelijke zoekduur is.

Onze doelstelling is de sociale huurvoorraad minimaal op peil te houden.

De corporaties zien uiteindelijk meer toekomstperspectief voor hun bezit in de grote dorpen dan in de kleine. In de prestatieafspraken maken we weer afspraken over de beschikbaarheid van sociale huurwoningen in de Opsterlandse dorpen. Daarbij is goed om te kijken naar Product-Markt-Combinaties: welke bewoner zit waar goed op zijn of haar plek, denkend ook aan (bus)vervoersmogelijkheden, voorzieningen, sociale mogelijkheden en contacten.

De gemeente zal waar mogelijk particuliere initiatieven van huurders ondersteunen/faciliteren voor overname van een woningcomplex van een corporatie en vorming van een wooncoöperatie.

Ad 2.

Doorstroming sociale huur bevorderen door in samenwerking met corporaties huurders met midden- of hoge inkomens te verleiden een volgende stap in hun woon carrière te zetten. Zo komen meer sociale huurwoningen beschikbaar voor mensen die erop zijn aangewezen, zoals jonge starters of uitstromers uit Beschermd Wonen.

Ad 3.

De gemeente zal onderzoeken welke rol zij wil en kan spelen in het toevoegen van betaalbare koopwoningen voor starters. Daarbij kan gedacht worden aan de grondprijs, de eisen aan de bouw (bv. moet nieuwbouw voor starters ook levensloopbestendig zijn?) of aan de financiering.

De starterslening wordt gecontinueerd.

Ad 4.

We handhaven het woonwagencentrum in Hemrik.

Bijlage 1: Samenvatting Woningmarktanalyse

RIGO licht onderstaand de belangrijkste bevindingen toe van de woningmarktanalyse anno 2021, de prognoses voor bevolkingsontwikkeling en woningbehoefte voor 2030 en 2040 en de analyse van de woonzorgopgave. RIGO stipt enkele mogelijke aangrijpingspunten voor beleid aan.

De stand van zaken 2021

De gemeente Opsterland heeft circa 12.750 huishoudens, waarvan een derde gezinnen met kinderen, een derde eenpersoonshuishoudens en een derde paren zonder kinderen, vooral in de fase waar de kinderen het ouderlijk huis hebben verlaten. 65-plussers vormen inmiddels een derde van alle huishouden, waarvan een kleine helft eenpersoonshuishoudens. Er wonen relatief weinig jonge huishoudens in de gemeente: ruim 5 procent van alle huishoudens is jonger dan 30 jaar.

44 procent van de huishoudens behoort tot de primaire (17 procent) of secundaire doelgroep (27 procent), het aandeel middeninkomens is 13 procent en 44 procent van de huishoudens heeft een hoger inkomen.

In de plattelandsgemeente overheersen koopwoningen (72 procent). Daarnaast zijn er corporatiewoningen (22 procent) en particuliere huurwoningen (7 procent). Ruim 85 procent van de voorraad is een eengezinswoning. 68 procent van de voorraad is eengezinskoop. De meergezinswoningen zijn voor 45 procent in eigendom van de woningcorporaties; de overige 55 procent is evenredig verdeeld over de koopsector en de particuliere huursector.

Gezinnen (inclusief eenoudergezinnen) en paren wonen voornamelijk in eengezinswoningen en in een koopwoning. Zij beschikken vaak over een hoger inkomen dan eenpersoonshuishoudens. Eenpersoonshuishoudens huren (vaak een corporatiewoning) ongeveer even vaak als dat ze kopen en wonen vaker dan meerpersoonshuishoudens in appartementen. De corporatiesector wordt voor ruim 85 procent bewoond door de primaire en secundaire inkomensgroep en voor minder dan 15 procent door midden- en hogere inkomens.

In 2021 tekort aan koopwoningen

Op twee manieren heeft RIGO een indicatie³ gekregen van de mate van een mismatch tussen vraag en aanbod op de huidige woningmarkt: de verhuisbalans en de slaagkans. Beide manieren geven vrijwel identieke uitkomsten. De eerste en voornaamste conclusie is een huidig tekort aan koopwoningen. Het gaat dan om betaalbare woningen met een koopprijs tot maximaal €350.000. De tweede conclusie is dat grondgebonden gewenst wordt, maar dat bij een gebrek aan eengezinswoningen het appartement aanvaard wordt als alternatief.

Er is dus op dit moment veel vraag naar betaalbare eengezinswoningen.

³ Niet alle soorten vraag en aanbod kunnen in deze methoden worden meegenomen.

De provinciale demografische prognose tot 2040: afname bevolking, groei huishoudens

In de Woningmarktanalyse staat de periode 2021-2030/2040 centraal. Omdat de regionale woningbouwafspraken betrekking hebben op de periode 2020-2030, legt RIGO bij de prognoses van huishoudens en woningbehoefte de nadruk op de ontwikkeling vanaf 2020.

Opsterland kent sedert 2008 een bevolkingsafname; deze trend zet zich tot 2030 door om na 2030 steviger te worden. Tot 2040 is een afname van circa 1.100 personen voorzien. Dit kan effecten hebben voor het economische draagvlak van tal van (commerciële) voorzieningen waar 'handen' nodig zijn zoals in de zorg (professioneel personeel en mantelzorgers).

Het aantal huishoudens groeit tot 2030 nog door met circa 410 door selectief vertrek en vestiging en scheidingen. Tussen 2030 en 2040 wordt echter een afname van circa 210 huishoudens voorzien. De gehele periode 2020-2040 toont dus een netto groei van circa 200 huishoudens. Het is verstandig de vinger aan de pols te houden, want het moment waarop groei overgaat in stabilisatie en wellicht afname van huishoudens kan in de tijd verschuiven.

De dynamiek naar leeftijdsklassen is stevig. De vergrijzing betreft de bestaande huishoudens. Veel gezinnen belanden in de fase waarin kinderen het ouderlijk huis verlaten en steeds meer ouderen komen alleen te staan. Er worden ook jonge gezinnen gevormd, maar per saldo neemt het aantal gezinnen af volgens de provincie.

Op het gebied van de inkomensverdeling worden geen grote veranderingen verwacht. De effecten van de scenario's basis, recessie en crisis tonen beperkte verschillen. Dat heeft te maken met het aandeel ouderen dat beschikt over een stabiel inkomen (AOW, pensioen).

De additionele woningbehoefte tot 2040 is positief

Net als het aantal huishoudens neemt ook de woningbehoefte toe. De raming van RIGO laat zien dat de woningbehoefte in de gemeente Opsterland tussen 2020 en 2030 toeneemt met circa 410 woningen. Tussen 2030 en 2040 wordt als gevolg van een afnemend aantal huishoudens een afnemende woningbehoefte van 210 woningen voorzien. Over de gehele periode 2021-2040 komt de netto groei van de woningbehoefte dan op circa 200 woningen.

Er zal met name meer vraag ontstaan naar eengezinskoopwoningen. Geleidelijk neemt ook de vraag naar appartementen licht toe, zowel in de koop- als in de huursector. Van de eengezinshuurwoningen zijn op termijn wat minder nodig volgens de raming.

Focus op de opgave tot 2030

Omdat de raming van demografie en woningbehoefte op de langere termijn meer onzekerheden kent, legt RIGO de focus op de ontwikkeling van de woningbehoefte voor de periode tot 2030. Deze periode is voor het formuleren van beleid het meest relevant, al hoewel de periode na 2030 zeker niet uit het oog moet worden verloren. Woningen hebben immers een lange levensduur en leegstand is ongewenst.

Op basis van de raming is de opgave voor de periode 2020-2030 410 woningen toe te voegen. Het gaat daarbij om koopwoningen. De raming laat voor de huursector eerder een afname van de vraag zien, met name voor eengezinswoningen.

In het model van de raming van de additionele woningbehoefte is overigens geen rekening gehouden met een eventueel al bestaand woningtekort. Hiervoor is al aangegeven dat er in Opsterland wel indicaties zijn voor een tekort: het ging vooral om een tekort aan betaalbare koopwoningen, liefst eengezinswoningen.

De uitkomsten van deze woningmarktanalyse bieden de gemeente een basis om in gesprek te gaan over beleidskeuzes t.a.v. de ontwikkeling van de woningvoorraad en woningtoevoegingen. Een gemeente kan daarin eigen afwegingen maken. Ook zijn er vele strategieën om veranderingen tot stand te brengen. De gemeente staan meerdere instrumenten ter beschikking (woningbouw, sloop, herbestemming, splitsing, omzetting, bevorderen doorstroming, prestatieafspraken enzovoort). Belanghouders zoals corporaties en marktpartijen zijn belangrijke partners.

Een toekomstraming is omgeven met onzekerheden. De gebruikte provinciale raming is van voor de COVID-19 periode. Welke tijdelijke en blijvende effecten COVID-19 heeft op de economie, demografie en woningmarkt is nu nog onduidelijk. Mogelijk gaat dit volgende ramingen beïnvloeden. Of dit ook effect zal hebben op de voorspellingen over toekomstige huishoudenafname in de gemeente zal moeten blijken. Het is aan te bevelen om de vinger aan de pols te houden en nieuwe ramingen goed te volgen. Zo kan tijdig worden geanticipeerd, ook op manieren hoe om te gaan met groei of afname van de woningbehoefte.

Meer verbinding tussen wonen en zorg

Door de vergrijzing ligt er ook een opgave om het wonen meer te verbinden met de zorg. Voor ouderen gaat het om geschikte woningen én voorzieningen in de nabijheid én handen aan het bed én de mogelijkheden tot ontmoeting.

De vergrijzing zorgt voor een toename van mensen met mobiliteitsproblemen. De raming laat zien dat met name veel mensen zijn aangewezen op een rollator. Het grootste deel van de groep met mobiliteitsproblemen woont al levensloopbestendig. Voor de resterende groep van circa 150 huishoudens betekent dit het aanpassen van de woning. Gezien het hoge eigenwoningbezit in de gemeente ligt deze opgave met name bij de eigenaar-bewoners. Ook zal die groei leiden tot een hogere vraag naar Wmo-gelden. Door lichamelijke beperkingen zullen ouderen ook vaker een beroep doen op mantelzorgers en thuiszorg.

Ouderen die mobiliteitsproblemen ervaren of voorzien kunnen in plaats van hun woning aan te passen ook verhuizen naar levensloopgeschikte woningen, al of niet met vormen van gemeenschappelijkheid of nabijheid van zorg (bijv. een hofje of een aanleunwoning). Er ontstaan overal in den lande vernieuwende initiatieven, ook in Opsterland. Hierdoor kunnen senioren zich beter redden en langer zelfstandig blijven wonen. Het brengt ook doorstroming op de woningmarkt op gang, waardoor de achter te laten woningen beschikbaar komen voor jongere huishoudens. Het is voor ouderen vaak een grote stap om te verhuizen; verleiding en ondersteuning kan dit bevorderen.

De vergrijzing zorgt in Opsterland richting 2040 ook voor bijna een verdubbeling van het aantal personen dat langdurig zorg nodig heeft (financiering via de Wlz) en waarvoor langer zelfstandig wonen op termijn niet lukt. Het gaat om de 80-plussers die doorgaans aangewezen zijn op verpleeghuiszorg en hun woning leeg achterlaten. De verpleeghuizen liggen vaak niet in de dorpen of zelfs de gemeente waar men nu nog woont. Dit heeft vaak gevolgen voor de mate waarin het sociale netwerk kan worden ingeschakeld. Een klein deel van deze doelgroep blijft thuis wonen, vaak in een levensloopbestendige woning, en ontvangt de zorg via Volledig Pakket Thuis, Modulair Pakket Thuis of Persoonsgebonden Budget. Mogelijk zal deze groep door verdere extramuralisering nog verder groeien.

Door ontwikkelingen aan de arbeidsaanbod- en mantelzorgkant moet de zorg georganiseerd worden met steeds minder handen aan het bed. De zorgpartijen en vrijwilligers vormen mede daardoor ook een belangrijke gesprekspartner voor de gemeente.

Bijlage 2: Uitwerking volkshuisvestingsprogramma

Onderstaand wordt de uitwerking van het volkshuisvestingsprogramma met betrekking tot de onderdelen ‘Woningbouw en woningbouwprogrammering’, ‘Balans in de woningvoorraad: regie op voldoende betaalbare woningen’ en ‘Woonbehoefte van aandachtsgroepen’ toegelicht.

Woningbouw en woningbouwprogrammering

In de Regionale woondeal Zuidoost Fryslân (zie bijlage 3) is met het op 20 april 2023 ondertekenen door het Rijk, provincie Fryslân en de vijf regiogemeenten afgesproken dat de regio Zuidoost Fryslân zich gezamenlijk inzet voor de realisatie van 4.680 woningen in de periode 2022 tot en met 2030. Elke gemeente neemt daarbij een haalbaar en passend deel van de regionale opgave voor haar rekening. Daarom zijn in de Regionale woondeal afspraken gemaakt over (minimale) opgave per gemeente zoals opgenomen in tabel 2 (bijlage 3) van de Regionale woondeal (zie onderstaand).

<i>Gemeente Smallingerland zet zich in voor de realisatie van</i>	<i>1.230 woningen</i>
<i>Gemeente Heerenveen zet zich in voor de realisatie van</i>	<i>1.720 woningen</i>
<i>Gemeente Opsterland zet zich in voor de realisatie van</i>	<i>530 woningen</i>
<i>Gemeente Weststellingwerf zet zich in voor de realisatie van</i>	<i>500 woningen</i>
<i>Gemeente Ooststellingwerf zet zich in voor de realisatie van</i>	<i>700 woningen</i>
<i>Totaal regionale opgave</i>	<i>4.680 woningen</i>

Met de provincie is afgesproken om de versnelling van de woningbouw te concentreren rondom zogenaamde ‘sleutelprojecten’. Dit zijn projecten die een bijdrage leveren aan de volkshuisvestelijke doelen (voldoende betaalbare woningen, corporatiewoningen en wonen en zorg voor ouderen) in relatie tot de autonome behoefte waarvan partijen vinden dat partijen daar gezamenlijke energie, tijd en financiële middelen op moeten inzetten.

Om deze woningen zo snel mogelijk te kunnen bouwen zijn er in de Regionale woondeal Zuidoost Fryslân voor de gemeente Opsterland een vijftal sleutelprojecten opgenomen aansluitend op de kernen Gorredijk, Bakkeveen, Ureterp, Terwispel en Langezwaag. Dit zijn uitleggebieden die in eigendom van de gemeente zijn, zodat de gemeente op de soorten woningen in deze gebieden en het tempo van bouwen kan sturen.

De regio Zuidoost Fryslân kenmerkt zich door een grote verscheidenheid aan woonmilieus; stedelijke kernen Drachten en Heerenveen, drie regionale centra (Wolvega, Oosterwolde en Gorredijk) en meer dan honderd kleine(re) dorpen en mogelijkheden om te wonen in het landelijk gebied. Het is daarmee een aantrekkelijk gebied waar het goed wonen, werken en recreëren is. De gemeenten werken in regioverband samen, gericht op het versterken van de economie en de aantrekkingskracht voor huishoudens binnen de regio en daarbuiten. De ambities vragen om een integraal programma voor alle ruimte-vragende onlosmakelijk met elkaar verbonden functies: wonen, werken en landschap. Deze zijn verwoord in **bijlage 4 ‘Position paper Zuidoost Fryslân’** van 28 oktober 2022 en **bijlage 5 ‘Vernieuwde proactieve werkwijze bij Position paper Zuidoost Fryslân’**.

Tussen 2022 en 2032 neemt het aantal huishoudens in Zuidoost Fryslân naar verwachting toe met 3.100 tot 4.700 (volgens de Friese bevolkingsprognose 2020 en Primos 2022). Ervan uitgaande dat ieder extra huishouden zich één-op-één vertaalt in de vraag naar een extra woning, is de woningbouwopgave in de regio de komende tien jaar fors. Dit betreft een beleidsneutraal scenario en is nog zonder eventuele realisatie van extra werkgelegenheid.

De laatste jaren is zowel het buitenlands als het binnenlands migratiesaldo in Zuidoost Fryslân hoog geweest. Huishoudensgroei in de regio is toe te schrijven aan huishoudensverdunning en instroom van buiten. De natuurlijke aanwas is immers al jaren negatief. Overal in Nederland was de afgelopen vijf jaar sprake van een fors grotere buitenlandse arbeidsmigratie dan waar prognoses rekening mee hielden. Deze gingen landelijk uit van een instroom van circa 40.000 huishoudens per jaar, maar in werkelijkheid waren het er meer dan 100.000. Daarnaast is gesignaleerd dat COVID-19 een aanwakkerende werking heeft op mensen met een voorkeur voor landelijk wonen. Onder invloed van vaker digitaal (thuis)werken kunnen zij verhuizen naar een woning gelegen binnen een steeds grotere cirkel om de Randstad. Sinds COVID-19 is sprake van een verdubbeling van dit soort verhuizingen, oftewel circa 10% van alle verhuisstromen in Nederland. Hier kan de regio van profiteren met haar verscheidenheid aan dorpse en landelijke woonmilieus omringd door groen en water.

De regio Zuidoost Fryslân zet in op meer en gevarieerde woningbouw. Huishoudensgroei in de regio is toe te schrijven aan huishoudensverdunning en instroom van buiten. Het is belangrijk om woningen te bouwen die een waardevolle aanvulling zijn op de bestaande voorraad, op plekken waar de meerwaarde het grootst is. Dit hangt samen met een verschuiving in de kwalitatieve vraag van gezinswoningen – waarvan er al relatief veel zijn in de regio – naar kleinere en levensloopbestendige woonvormen. Dit komt door huishoudensverdunning, vergrijzing en ontgroening. Een groot deel van deze woningen zal in de categorie 'betaalbaar' gebouwd moeten worden, passend bij de inkomenssituatie van de inwoners.

De opgave in de regio ligt voornamelijk in de versnelling van de reeds bestaande plannen. Hier zet de regio op in. Belangrijk uitgangspunt daarbij is adaptief programmeren. Veranderingen en uitdagingen in het ruimtelijke domein volgen elkaar razendsnel op. Belangrijk is dat de regio wendbaar blijft, om zich aan te kunnen passen aan situaties en vragen die de regio nog niet kent (adaptief) en belangrijk is om niet af te wachten tot ontwikkelingen de regio overkomt, maar hiervoor zelf actief aan het stuur te blijven (proactief).

Uitgaande van de hoge instroom van de afgelopen vijf jaar kiest de regio ervoor om in te zetten op huishoudensgroei. Enerzijds voor de autonome (beleidsneutrale) huishoudensontwikkeling in onze regio, anderzijds om onze ambities voor meer werkgelegenheid waar te kunnen maken. Dit scenario gaat in de periode tot 2030 uit van een toename van zo'n 5.400 huishoudens gedreven door de hoge migratie van de afgelopen vijf jaar. Dit stelt de gemeente in staat om woningen te ontwikkelen waaraan een kwantitatieve én kwalitatieve behoefte bestaat, zoals aan levensloopbestendige woningen of nultredenwoningen (woningen met een slaapkamer en badkamer op de begane grond). Dit draagt bij aan doorstroming en beweegruimte in de bestaande woningvoorraad. Hierdoor kan de gemeente op korte termijn een sterk en divers woonprogramma neerzetten met het oog op het voorkomen en mitigeren van negatieve effecten in minder courante woningen op de langere termijn.

In de Provinciale Prognose Bevolking en Huishoudens 2022 (peildatum 20 juni 2023) heeft de provincie Fryslân voor de gemeente Opsterland (indicatief) een groei van aantal huishoudens berekend van 687 huishoudens in de periode 2022 tot 2030 en voor de periode tot 2035 nog eens een groei van 94 huishoudens.

De gemeente Opsterland gaat dan ook uit van een benodigde programmering tot 2035 van circa 1.000 woningen (zie onderstaande samenvatting). Hierbij hanteert de gemeente Opsterland twee sporen in de ontwikkeling van woningbouwlocaties. Enerzijds het buitenstedelijk bouwen (sleutelprojecten) om snel te kunnen voldoen aan de bouw van voldoende betaalbare woningen zoals met het Rijk en de provincie is afgesproken in de Regionale woondeal Zuidoost Fryslân. Anderzijds om woningbouw binnen de rode contour (zie onderstaande uitleg) te realiseren (binnenstedelijk bouwen) om op adequate wijze in te kunnen spelen op het aanpakken van kwalitatieve knelpunten (b.v. leegstaande scholen) en knelpunten in de leefomgeving (noodzakelijke herstructurering en transformatie), waarbij de ontwikkeling van deze knelpunten sterk afhankelijk is van marktpartijen. Wanneer in het bestaande gebied niet aan de behoefte kan worden voldaan, is uitbreiding van stad of dorp mogelijk, mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit het Omgevingsverordening Fryslân.

Samenvatting benodigde woningbouw 2022 tot 2035 gemeente Opsterland

	A	B	C	D
gemeente	huishoudensgroei 2022 – 2030	huishoudensgroei 2030 -2035	130 % planning 2022 - 2035	experimenten 2023 - 2030
Opsterland	687	94	ca. 1.000	30

Toelichting op het bovenstaande overzicht:

Kolom A:

Zoals in bijlage 5 beschreven zetten de gemeenten in de regio Zuidoost Fryslân in op een hoog migratiesaldo om te voorzien in behoefte en doorstroming. De gemeente Opsterland neemt hiervan proactief conform de Provinciale Prognose Bevolking en Huishoudens 2022 een aantal van 687 woningen voor haar rekening. Hiervan zijn reeds 65 woningen gerealiseerd in 2022.

Kolom B:

Zoals in paragraaf 1.4. beschreven wil de gemeente Opsterland daarnaast adaptief programmeren in de periode na 2030. De extra woningbouwopgave die is opgenomen in de Provinciale Prognose Bevolking en Huishoudens 2022 bedraagt een aantal van 94 woningen tot 2035.

Kolom C:

Omdat er altijd woningbouwplannen zijn die geen doorgang vinden of vertraging oplopen wordt er 130 % aan woningbouwplannen geprogrammeerd.

Kolom D:

Afgesproken is dat de regio Zuidoost woningbouwruimte krijgt voor experimenten. Voor Opsterland gaat het daarbij om 30 woningen (tot en met 2030). Met het instellen van de regeling pré-mantelzorgwoningen in de gemeente Opsterland wordt invulling gegeven aan deze experimenteerruimte.

Begrenzing bestaand stedelijk gebied

De provincie Fryslân heeft in de Verordening Romte Fryslân en de per 1 januari 2024 van kracht zijnde Omgevingsverordening Fryslân (OVO) de begrenzing van het bestaande stedelijk gebied (BSG) opgenomen (de zogenaamde rode contouren). Met deze wordt onderscheid gemaakt tussen het BSG en het landelijk gebied. Het gebied buiten het BSG vormt het landelijk gebied. Tot het bestaand stedelijk gebied van een kern rekent de provincie het (aaneengesloten) gebied met stedelijke functies (woonbebouwing, bedrijfsbebouwing in brede zin en maatschappelijke functies), waaronder mede begrepen de daarbij behorende voorzieningen (inclusief groenvoorzieningen) en verkeersinfrastructuur. Naast bestaande bebouwing gaat het ook om de mogelijkheden voor nieuwe bebouwing en functies en mogelijkheden voor uitbreiding die in onherroepelijke bestemmingsplannen zijn opgenomen.

Binnenstedelijk bouwen Omgevingsverordening Fryslân

Per 1 januari 2024 wordt de Verordening Romte Fryslân vervangen door de Omgevingsverordening Fryslân (OVO). Artikel 2.7 van de OVO geeft aan dat een omgevingsplan nieuwe woningen kan bevatten, wanneer deze passen binnen de regionale woningbouwafspraken.

Buitenstedelijk bouwen Omgevingsverordening Fryslân

In het algemeen zijn per saldo voldoende locaties voor stedelijke voorzieningen, zoals woningbouw en bedrijvigheid en voorzieningen beschikbaar in de steden en dorpen om in de vraag te voorzien. Benutting van bestaande locaties en bestaande capaciteit (door herstructurering van de woningvoorraad en transformatie dan wel herstructurering van verouderde bedrijventerreinen en kantoorlocaties) staat daarom voorop. Wanneer in het bestaande gebied niet aan de behoefte kan worden voldaan, is uitbreiding van stad of dorp mogelijk, mits dit aansluit op het bestaand stedelijk gebied en de uitbreiding naar aard en schaal past bij de stad of het dorp (artikel 2.6).

Artikel 2.6 van de OVO geeft aan dat in een omgevingsplan op gronden buiten het bestaand stedelijk gebied nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden mogen worden opgenomen voor nieuwe stedelijke functies, indien deze aansluiten op het bestaand stedelijk gebied en wat aarde en schaal passen bij de stad of het dorp. Artikel 2.2 tot en met artikel 2.4 gaan dieper in op het buitenstedelijk bouwen.

Artikel 2.2. Omgevingstafel

Voor een omgevingsplan, dat voorziet in een nieuwe ontwikkeling of nieuwe activiteit buiten het bestaand stedelijk gebied die mogelijk aanzienlijke effecten op de omgevingskwaliteit heeft, wordt een ruimtelijk inrichtingsplan met behulp van een omgevingstafel opgesteld.

Artikel 2.3. Zuinig en meervoudig ruimtegebruik

1. Een omgevingsplan, dat voorziet in nieuwe functies of uitbreiding van bestaande functies buiten het bestaand stedelijk gebied, bevat voor die functies een onderbouwing van het principe van zuinig- en meervoudig ruimtegebruik, waaruit tenminste blijkt:
 - a. dat de nieuwe functie voorziet in een behoefte;
 - b. dat het redelijkerwijs niet mogelijk is om gebruik te maken van een bestaand bouwperceel, en
 - c. dat de mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik zijn afgewogen en indien mogelijk worden benut.
2. In het geval in een omgevingsplan een nieuwe stedelijke functie wordt toegeëld buiten het bestaand stedelijk gebied, moet worden onderbouwd waarom die functie redelijkerwijs niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Artikel 2.4. Koppelen en verbinden

Een omgevingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke functie of uitbreiding van bestaande functies buiten het bestaand stedelijk gebied, bevat voor die functies een onderbouwing van de wijze waarop nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden in het plan bijdragen aan één of meerdere opgaven voor de leefomgeving, zoals energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, werkgelegenheid of het versterken van de biodiversiteit, door het maken van slimme combinatie en het benutten van koppelkansen.

Balans in de woningvoorraad: regie op voldoende betaalbare woningen

Zoals in de Regionale woondeal Zuidoost Fryslân (zie bijlage 3) is beschreven is er een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland. Om aan te sluiten bij die grote behoefte wordt ernaar gestreefd dat twee derde van de nieuwe woningen betaalbaar zijn. De gemeenten in de regio Zuidoost Fryslân zetten zich tot en met 2030 in voor de realisatie van 3.300 betaalbare huur- en koopwoningen. Hiermee wordt 70% van de opgave in de regio gerealiseerd in het betaalbare segment.

Omdat in Fryslân de inkomens gemiddeld lager zijn dan het gemiddelde in Nederland, sluit de regio aan bij wat betaalbaar is voor de inwoners van Fryslân en binnen de specifieke doelgroepen. In de Regionale woondeal wordt voorsnog de door het Rijk gehanteerde definities onder betaalbaar gehanteerd:

- sociale huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens
- huurwoningen vanaf de liberalisatiegrens tot een huur behorende bij maximaal 187 WWS punten (€ 1000 prijspeil 2022)
- koopwoningen tot €355.000 (NHG grens 2022)

De provincie en gemeenten gaan in 2023 onderzoeken wat in Fryslân betaalbaar is voor de inwoners en de beoogde doelgroepen. Corporaties, huurdersorganisaties en marktpartijen worden hier bij betrokken. Hierbij is bijzondere aandacht voor starters op de woningmarkt. De uitkomsten van dit onderzoek worden gebruikt in de provinciale monitoring en het toekomstig (woon)beleid van de provincie en de gemeenten. Waar nodig worden de afspraken in de Regionale woondeal over het begrip betaalbaarheid aangepast.

Gemeenten in de regio Zuidoost Fryslân en provincie zetten zich samen met de corporaties in voor de realisatie van 1.400 nieuwe corporatiewoningen tot en met 2030. Hiermee wordt ten minste 30% van de nieuwbouwopgave per gemeente gerealiseerd als sociale huurwoning.

Voor de gemeente Opsterland betekent deze afspraak dat er tot en met 2030 een aantal van 159 sociale huurwoningen gebouwd moet worden (30% van 530 woningen) en dat er daarnaast nog eens 212 koopwoningen (40% van 530 woningen) met een vrij op naam prijs van maximaal € 355.000 gebouwd moet worden (of midden huurwoningen met een huurprijs onder de € 1.000 per maand). In lijn met de inzet van sleutelprojecten en de mogelijkheden vanuit de gemeente om hier te kunnen sturen, wordt een verdeling van sociale huur en betaalbare koop (maximaal € 355.000) over de sleutelprojecten opgenomen:

	Sleutelproject	aantal	sociale huur	midden huur	koop < € 355.000	koop > € 355.000
Gorredijk	Loevestein fase 5	300	52	-	134	114
Bakkeveen	Aylvalân	40	-	15	16	9
Ureterp	Fugelliet Noord	28	-	-	24	4
Terwispeel	Kolderveen	27	7	-	18	2
Langezwaag	Langezwaag Noord	16	-	-	5	11
		411	59	15	197	140

Naast de 20 in Loevestein fase 4 gereserveerde kavels voor 20 middenhuur huurwoningen en de 59 in sleutelprojecten gereserveerde ruimte voor sociale huur heeft Woningcorporatie Elkien de intentie om 30 sociale huurwoningen in de vorm van een appartementencomplex te bouwen aan De Hoop in Gorredijk (het voormalig hoofdgebouw van De Miente).

De gemeente Opsterland streeft ernaar om de woningcorporaties Elkien en Woon-Friesland een verdeelsleutel voor de bouw van sociale huurwoningen van respectievelijk 79% en 21% te laten hanteren. Bij het maken van concrete prestatieafspraken kunnen woningcorporaties hierin schuiven.

In de op 3 juli 2023 vastgestelde Omgevingsvisie stuurt de gemeente bij nieuwbouw van woningen niet meer op aantallen, maar stuurt de gemeente gebiedsgericht. Samengevat zijn hierin een drietal lijnen te herkennen.

1. De in de Regionale woondeal Zuidoost Fryslân benoemde doelgroepen te realiseren op een aantal uitleggebieden (in de Regionale woondeal Zuidoost Fryslân benoemd als 'sleutelprojecten'), waar de gemeente Opsterland eigenaar van is, om zodoende de regie op de ontwikkeling van deze woningen in eigen hand te houden.
2. In alle kernen in de gemeente woningen te kunnen bouwen om de leefomgeving te versterken middels herstructurering en transformatie van vastgoed binnen het bestaand 'stedelijk gebied'.
3. Bouwen buiten het bestaand 'stedelijk gebied' mogelijk te maken mits dit past in de Omgevingsverordening Fryslân.

Woonbehoefte van aandachtsgroepen

In het wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting wordt gevraagd aandacht te besteden aan specifieke doelgroepen zoals ouderen en jongeren, urgent woningzoekenden en overige aandachtsgroepen als arbeidsmigranten, studenten en woonwagengebrouwen. In dit wetsvoorstel is tevens opgenomen dat gemeenten, als verplicht onderdeel van het volkshuisvestingsprogramma, een regionaal afgestemde woonzorgvisie moeten opstellen voor alle aandachtsgroepen. Het gaat daarbij om

- 1) de omvang van alle aandachtsgroepen en ouderen,
- 2) de woonopgave en –ambitie van aandachtsgroepen en ouderen,
- 3) afspraken rond zorg en ondersteuning bij de te huisvesten mensen en
- 4) afspraken rondom fair share over de regio.

De gemeente Opsterland gaat dit verder uitwerken samen met de andere gemeenten in de regio Zuidoost Fryslân.

Ouderen en jongeren

Zoals uit het RIGO onderzoek (zie bijlage 1) blijkt, zorgt de vergrijzing ook voor een opgave om het wonen meer te verbinden met de zorg. De vergrijzing zorgt voor een toename van mensen met mobiliteitsproblemen. De raming laat zien dat met name veel mensen zijn aangewezen op een rollator. Het grootste deel van de groep met mobiliteitsproblemen woont al levensloopbestendig. Voor de resterende groep van circa 150 huishoudens betekent dit het aanpassen van de woning. Gezien het hoge eigenwoningbezit in de gemeente ligt deze opgave met name bij de eigenaar-bewoners. Ook zal die groei leiden tot een hogere vraag naar Wmo-gelden. Door lichamelijke beperkingen zullen ouderen ook vaker een beroep doen op mantelzorgers en thuiszorg. De regeling pré-mantelzorgwoningen anticipeert op deze ontwikkeling.

Ouderen die mobiliteitsproblemen ervaren of voorzien, kunnen in plaats van hun woning aan te passen ook verhuizen naar levensloopgeschikte woningen. Hierdoor kunnen senioren zich beter redden en langer zelfstandig blijven wonen. Het brengt ook doorstroming op de woningmarkt op gang, waardoor de achter te laten woningen beschikbaar komen voor jongere huishoudens. Het is voor ouderen vaak een grote stap om te verhuizen; verleiding en ondersteuning bevordert deze stap.

Gezien de sterke vergrijzing en de wens om de woonmogelijkheden voor jongeren te bevorderen kiest de gemeente Opsterland ervoor om de woningcorporaties te vragen nieuwe sociale huurwoningen zoveel mogelijk levensloopbestendig uit te voeren.

Gezien de sterke vergrijzing en de wens om de woonmogelijkheden voor jongeren te bevorderen door middel van doorstroming kiest de gemeente Opsterland ervoor om voorwaarden op te nemen bij de bouw van nieuwbouwwoningen. Het opnemen van voorwaarden bij nieuwbouw wordt mogelijk gemaakt vanuit de Omgevingswet, maar ook door het opnemen van voorwaarden bij de verkoop van bouwgrond.

Naar aanleiding van de inspraakreactie van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening wordt bij de verkoop van grond ten behoeve van de bouw van sociale huurwoningen wordt een instandhoudingstermijn van minimaal 25 jaar opgenomen.

Concreet is uitgangspunt om nieuwe sociale huurwoningen zo veel mogelijk levensloopbestendig uit te voeren. Daarnaast wil de gemeente bij de verkoop van gronden voor vrijstaande woningen (waarvan aangenomen mag worden dat de bouwsom boven de € 355.000 ligt) de verkoopvoorwaarde opnemen dat deze woningen als nultredenwoning worden gebouwd. Dit zijn woningen met een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Deze woningen hebben over het algemeen meer ruimte alsmede financiële middelen om dit te kunnen realiseren. Bij de bouw van koopwoningen onder de € 355.000 V.O.N. wordt deze voorwaarde niet gesteld, omdat deze categorie 'betaalbare' woningen over het algemeen als twee-onder-een-kap worden gebouwd en daarmee minder ruimte en financiële middelen hebben om deze woningen als nultredenwoning te kunnen realiseren. Bij alle gronden die de gemeente verkoopt wordt een zelfbewoningsplicht van minimaal vijf jaar opgenomen.

Deze zelfbewoningsplicht wordt middels een boetebeding vastgelegd in de notariële akte voor levering van de bouwgrond. Bij het leveren van bouwgrond voor projectmatige bouw dient deze zelfbewoningsplicht met boetebeding als kettingbeding te worden meegenomen. Tot vijf jaar na eerste bewoning van de woning zal het gekochte zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders van Opsterland niet aan derden mogen worden vervreemd en geleverd, noch worden bezwaard met beperkte rechten behoudens dat van hypotheek. Wanneer koper van de bouwgrond niet binnen een termijn van twee jaar zelf de woning bewoond of in het geval van projectmatige bouw de koper van de woning niet binnen een termijn van drie maanden na het opleveren van de woning de woning zelf bewoond of wanneer de koper van de grond (of in het geval van projectmatige bouw de koper van de woning) binnen vijf jaar na eerste bewoning van de woning zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van burgemeester en wethouders van Opsterland vervreemd, is koper (in het geval van projectmatige bouw de koper van de woning) een per direct opeisbare boete van € 50.000 verschuldigd aan de gemeente, te verrekenen bij het passeren van de verkoopakte van de woning. Ontheffing van deze zelfbewoningsplicht wordt door het college van burgemeester en wethouders verleend bij overlijden van koper of wanneer sprake is van echtscheiding, of wanneer er van baan wordt veranderd waarvoor verhuizing noodzakelijk is.

Lokaal gebonden woningzoekenden

Woningcorporatie Elken heeft aangegeven in 2023 en 2024 een pilot 'gericht toewijzen' uit te voeren, waarbij van de wettelijke mogelijkheden gebruik wordt gemaakt om aan maximaal 50% in mutaties in 10 dorpen aan huurders met sociale binding met het dorp een woning toe te wijzen. Het betreft de dorpen Ureterp, Beetsterzwaag, Wijnjewoude, Bakkeveen, Nij Beets, Tijnje, Lippenhuizen, Langezwaag, Terwispel en Hemrik. Opzet is ook om met name jongeren meer de kans te geven in eigen dorp te kunnen blijven wonen.

Urgent woningzoekenden

De Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) geeft aan dat gemeenten binnen een jaar nadat de wet in werking treedt (beoogd 1 juli 2024) een Huisvestingsverordening moeten vaststellen en te voorzien in een urgentieregeling. Daarin zal een aantal verplichte categorieën van urgent woningzoekenden moeten worden opgenomen. Uiterlijk twee jaar na ingang van de wet dient dan ook een Huisvestingsverordening te worden vastgesteld.

Een van de knelpunten die met name grote (centrum)gemeenten hebben genoemd is dat zij verwachten dat zij een onevenredig groot aandeel van de woningzoekenden die voor urgentie in aanmerking komen moeten gaan huisvesten, terwijl kleine(re) gemeenten juist een onevenredig klein deel zullen gaan huisvesten. Dit heeft met verschillende factoren te maken. Zo bevinden zich veel van de voorzieningen voor maatschappelijke opvang en beschermd wonen of GGZ-instellingen zich in de grote steden. Hierdoor zullen deze mensen na het verlaten van zo'n instelling veelal ook in die stad urgentie aanvragen. Gemeenten krijgen met het wetsvoorstel Wvrv de verplichting opgelegd om in regionaal verband afspraken te maken over een evenredige verdeling van deze categorieën urgent woningzoekenden. De gemeente Leeuwarden heeft dan ook opgeroepen een Regionaal Uniforme Urgentieregeling in het leven te roepen die dit probleem ondervangt. Een van de taken van de provincie is om vast te stellen of bovengenoemd regionaal verband de gehele provincie omvat of de huidige zes woondealregio's.

De Vereniging Friese Woningcorporaties **en WoonFriesland** hebben op 28 januari 2021 een Convenant Weer Thuis ondertekent samen met de Friese gemeenten en zorgaanbieders. Deze partijen hebben de gezamenlijke ambitie om mensen die dakloos zijn of beschermd wonen te begeleiden naar zelfstandig wonen. Er is dus al een goede samenwerking tussen gemeenten, corporaties, huurdersorganisaties en zorgpartijen met een heldere (overleg)structuur, met afgevaardigden van alle betrokken organisaties (ambtelijk en bestuurlijk). Tevens is gekozen voor het instellen van een Transferpunt om urgente woningzoekenden te verdelen, te begeleiden en te monitoren. Dit Transferpunt is belegd bij Sociaal Domein Fryslân als onderdeel van het integrale project Brede Aanpak Dakloosheid. De gezamenlijke Friese woningcorporaties stellen jaarlijks maximaal 300 woningen beschikbaar voor bemiddeling. In reactie op de oproep van Leeuwarden heeft de VFG aangegeven graag gebruik te willen maken van de bestaande samenwerking en structuur.

Een Huisvestingsverordening (al of niet in regionaal verband opgesteld) zal door de gemeenteraad moeten worden vastgesteld. Hierin dient in elk geval te worden opgenomen:

- een aantal verplichte urgentie categorieën;
- de verplichting om een evenredig deel van de vrijkomende sociale huurvoorraad toe te wijzen aan urgenten (gekoppeld aan een vergunningstelsel).

De verplicht te hanteren categorieën van woningzoekenden die gemeenten in deze Huisvestingsverordening moeten opnemen zijn:

- mantelzorgers- en ontvangers
- mensen met een lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid
- uitstromers uit intramurale zorginstellingen (maatschappelijke opvang, opvang van slachtoffers van geweld in huiselijke kring/'vrouwenopvang', opvang van slachtoffers van mensenhandel, beschermd wonen, instellingen voor klinische geestelijke gezondheidszorg en forensische zorg, instellingen voor jeugdzorg)
- woningzoekenden na detentie
- (dreigend) dakloze mensen
- stoppende sekswerkers

De toewijzing van woningen aan statushouders hoeft niet gekoppeld te worden aan een Huisvestingsverordening (met bijbehorend vergunningstelsel). Zoals bekend zijn gemeenten primair verantwoordelijk ten aanzien van het doen huisvesten en integreren van statushouders. Hiervoor legt het Rijk (half)jaarlijks een taakstelling bij gemeenten neer. De provincie ziet toe op de realisatie hiervan. In lijn met het besluit van de gemeenteraad op 11 juni 2018 om statushouders urgent te verklaren door een addendum toe te voegen aan de op 18 april 2017 vastgestelde Woonvisie 2017 -2021 wordt met deze Woonvisie deze urgentie opnieuw vastgesteld. Uitwerking hiervan wordt door gemeente en woningcorporaties meegenomen in de jaarlijkse prestatieafspraken.

De gemeente Opsterland streeft ernaar om de woningcorporaties Elkien en Woon-Friesland een verdeelsleutel bij de opvang van statushouder en urgent woningzoekenden van respectievelijk 79% en 21% te hanteren. Bij het maken van concrete prestatieafspraken kunnen woningcorporaties hierin schuiven.

Overige aandachtsgroepen

De gemeente Opsterland kent op dit moment geen specifiek beleid met betrekking tot arbeidsmigranten en studenten. Zodra meer duidelijkheid ontstaat omtrent de daadwerkelijke vraag zal deze verwerkt worden in een aanpassing van het Omgevingsplan.

Bijlage 3: Regionale woondeal Zuidoost Fryslân (20 april 2023)

Externe bijlage

Bijlage 4: Rapportage Stec groep ‘Een krachtig profiel voor Zuidoost Fryslân – Position paper’ (28 oktober 2022)

Externe bijlage

Bijlage 5: Rapportage Stec groep 'Naar een vernieuwde proactieve werkwijze' (28 oktober 2022)

Externe bijlage

Bijlage 6: Provinciale Prognose Bevolking en Huishoudens 2022 ‘uitkomsten trendraming 2022 – 2050’ (20 juni 2023)

Externe bijlage