2025

Addendum op de woon(zorg)visie Ooststellingwerf 2022-2026

HENRI JONKER
JANNEKE VAN BON-JAPENGA

Inhoudsopgave

Achtergrond en aanleiding: wetsvoorstel in combinatie met wettelijke termijn huidig beleid 1
Betrokkenheid gemeenteraad bij het woonbeleid 1
Wat is het huidige beleidskader voor wonen? 2
Rijksbeleid 2
Provinciaal 2
Gemeentelijke omgevingsvisie 2
Woon(zorg)visie 2022-2026 3
Regionale visie op wonen, welzijn en zorg 2025 3
Addendum: positie 4
Addendum als tijdelijk uitgangspunt voor de prestatieafspraken 4
Addendum: concrete wijzigingen ten opzichte van het huidige beleid 4
Actualisatie woningbouwaantallen in woonbeleid van 520 naar 820 4
Actualisatie segmentenverdeling betaalbaarheid in woonbeleid 4
Samenvattend: wijzigingen via dit addendum 5

Achtergrond en aanleiding: wetsvoorstel in combinatie met wettelijke termijn huidig beleid

De huidige woon(zorg)visie 2022-2026 is vastgesteld op 25 januari 2022. Dit visiedocument bevat samen met de omgevingsvisie de strategische hoofdlijnen voor de gemeente op het gebied van wonen. Vanuit het wetsvoorstel wet versterking regie op de volkshuisvesting zijn gemeenten wettelijk verplicht om de woonvisie te vervangen door het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma. Hiervoor staat, na vaststelling van deze nieuwe wet, een periode van 2 jaar. Naar verwachting treedt deze wet per 1 januari 2026 in werking.

Ondanks dat deze nieuwe wetgeving nog niet van kracht is, neemt dit niet weg dat het huidige beleid geactualiseerd moet worden omdat het per 1 januari 2026 niet meer rechtsgeldig is. Immers, het huidige woonbeleid loopt af per 1 januari 2026. Het is het meest efficiënt om nieuw beleid passend bij de aankomende wet- en regelgeving te maken. Dit houdt in dat we aan twee documenten moeten werken:

1. Het volkshuisvestingsprogramma
2. Actualisatie van de omgevingsvisie.

Als tussenstap om te komen tot deze twee documenten actualiseren we via dit addendum voor de periode 2026-2027 onderdelen van de huidige visie zodat het op deze onderdelen al in lijn is met Rijks- en provinciaal beleid. Zo creëren we beleidsmatige uniformiteit en bestuurlijke consistentie en zorgen we voor heldere en eenduidige communicatie richting stakeholders.

In het jaar 2026 werken we aan het volkshuisvestingsprogramma en de actualisatie van de omgevingsvisie. Dit jaar geldt dus als een overgangsperiode. De voorgestelde overgangsperiode is noodzakelijk vanwege de juridische onderbouwing onder de samenwerking met stakeholders en het maken van prestatieafspraken met huurdersverenigingen en woningcorporaties. Bovendien biedt het ons de ruimte om de raad zorgvuldig in dit (nieuwe) proces voor woonbeleid te betrekken.

Betrokkenheid gemeenteraad bij het woonbeleid

Door de voorgestelde wetswijziging via de wet versterking op de volkshuisvesting ligt de bevoegdheid om woonbeleid vast te stellen voortaan bij het college van burgemeester en wethouders, en niet meer bij de gemeenteraad. Om de raad voldoende in staat te stellen richting te geven, wordt het thema ‘wonen’ geactualiseerd binnen de omgevingsvisie. Dit biedt ruimte voor kaders vanuit de raad én levert input voor de herziening van gemeentelijke omgevingsvisie (GOVI). Uit het vorige woonvisie-traject bleek dat de raad graag actief betrokken is. Daarom wordt de raad in dit proces tijdig en goed meegenomen. De gemeenteraad wordt tijdens de volgende processtappen betrokken:

- In Q2 2025 is de vastgestelde startnotitie van woonbeleid naar volkshuisvestingsprogramma gedeeld met de raad
- Presentatie resultaten woonbehoefteonderzoek Q4 2025
- Rondetafelgesprek/dialoogsessie uitgangspunten omgevingsvisie
- Vaststelling uitgangspunten voor de lokale omgevingsvisie

Wat is het huidige beleidskader voor wonen?

Om te komen tot de beleidsonderwerpen voor het addendum, vindt u onderstaand per overheidslaag de meest relevante (beleids)ontwikkelingen en (beleids)onderwerpen op het gebied van wonen.

Rijksbeleid

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft in maart de 2022 de Nationale Woon-en Bouwagenda (NWBA) met bijbehorende programmalijnen gepresenteerd. De kern van dit programma is dat de overheid de regie op de volkshuisvesting neemt. De programmalijnen zorgen voor meer regie en meer tempo in de woningbouwproductie en daarmee voor een betere beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland.

Daarnaast uit deze regierol zich met name in de omzetting van nationale doelen naar provinciale taakstellingen, regionale woondeals en de lokale prestatieafspraken. Binnen woningbouw is de inzet om, naast het vastleggen van aantallen in de woondeals, twee derde van de nieuwbouw in het betaalbare segment te realiseren. Van dit deel betaalbaar dient 30% sociale huur te zijn. Bij aanname van de wet versterking regie wordt deze verdeling binnen betaalbaarheidsklassen een verplichte instructieregel, zoals bedoeld onder de Omgevingswet.

Provinciaal

De provincie Friesland heeft een uitvoeringsagenda wonen met een looptijd van 2021-2023. Deze wordt momenteel geactualiseerd naar een Fries Volkshuisvestingsprogramma (wordt ook het Friese Woonplan genoemd). Voor onze gemeente is het van belang om aansluiting te vinden bij deze nieuwe beleidsontwikkeling omdat de doelstellingen en ambities van het Friese Volkshuisvestingsprogramma doorwerken in de regionale woningbouwambities en volkshuisvestelijke doelstellingen waaraan wij via de woondeals een bijdrage dienen te leveren.

Woondeal Zuidoost Fryslân: herijking

De eerste herijking op de regionale woondeal is getekend op 3 juli 2025. Hierbij is de woningbouwopgave voor de gemeente Ooststellingwerf gezet op 820 woningen tot en met 2030. Deze 820 woningen dienen voor twee derde betaalbaar (in lijn met de definitie van de Huisvestingswet, artikel 7, momenteel prijspeil €405.000) te zijn. Bovendien dient van de 820 woningen 30% sociale huurwoningen te zijn.

Gemeentelijke omgevingsvisie (2021 vastgesteld)

De omgevingsvisie van de gemeente Ooststellingwerf zet in op leefbare dorpen, een toekomstbestendig woningaanbod voor jong en oud en maatwerk per gebied. De visie speelt in op demografische trends zoals vergrijzing en krimp, en koppelt wonen aan welzijn en zorg. In de visie ligt de nadruk op de relatie tussen wonen en sociale samenhang in de dorpen. We willen die stimuleren. Er is nadrukkelijk aandacht voor levensloopbestendige en betaalbare woningen, afgestemd op lokale behoeften. Ook wordt gewerkt met 4 gebiedskompassen om beleidskeuzes beter per gebied aan te laten sluiten:

1. Het Friese Ooststellingwerf;

2. Het westelijke Ooststellingwerf;
3. Het Drentse Ooststellingwerf;
4. Het hart van Ooststellingwerf.

Het uitgangspunt is dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig en prettig kunnen blijven wonen binnen hun vertrouwde omgeving. Wel wordt er in sommige gebieden voor gekozen om in de grotere kernen Appelscha en Oosterwolde de zorgfunctie te clusteren.

Woon(zorg)visie 2022-2026 (vastgesteld 2022)

De gemeente Ooststellingwerf streeft in de woon(zorg)visie 2022–2026 naar het realiseren van 520 nieuwe woningen, zowel via nieuwbouw als via herstructurering van bestaande gebouwen. Hierbij is er aandacht voor een mix van woonsegmenten: sociale huur, middenhuur en betaalbare koopwoningen, aangevuld met starterswoningen en levensloopbestendige woningen voor ouderen.

De woningbouwopgave wordt voornamelijk gespreid over de kerndorpen Oosterwolde, Appelscha en Haulerwijk, maar ook op Donkerbroek en Olderberkoop. Naast de vijf dorpen die hiervoor genoemd zijn, is er ook in de overige dorpen behoefte aan woningen. Hier is het van belang om in te spelen op ruimtelijke kansen passend bij de behoefte en aard en schaal van het dorp. We sluiten zo goed mogelijk aan bij de lokale woonbehoefte en demografische ontwikkeling. Deze geografische spreiding moet zorgen voor een evenwichtige groei en een maatschappelijke samenhang binnen alle kernen van de gemeente.

Tenslotte is de koppeling tussen wonen en zorg een essentieel onderdeel van deze visie. Woonzorgconcepten die ouderen in staat stellen zelfstandig in hun leefomgeving te blijven worden gefaciliteerd. Hierin wordt gelet op de nabijheid van voorzieningen en ondersteuning.

Regionale visie op wonen, welzijn en zorg (vastgesteld 2025)

De regionale visie wonen, welzijn en zorg van Ooststellingwerf is opgesteld in het kader van het akkoord ‘Samen voor Wonen en Zorg in Friesland’ en de regionale woondeal Zuidoost Fryslân (2022-2030). Deze visie richt zich vooral op ouderen en andere kwetsbare groepen. De woonbehoeften van deze doelgroepen staan centraal bij toekomstige woningprogrammering, zo wordt ingespeeld op vergrijzing en toenemende zorgvraag. Deze woonbehoeften zijn vertaald naar de volgende drie woonvormen:

- Nultredenwoningen;
- Geclusterde woningen;
- Zorggeschikte woningen.

Daarnaast pleit de visie voor een integrale aanpak waarbij wonen, zorg en welzijn vanaf de start samen worden gepland. Concreet worden levensloopbestendige en toegankelijke woningen gestimuleerd, én kleinschalige woon-zorgconcepten in bestaande kernen, zodat mensen zo lang mogelijk in hun eigen omgeving kunnen blijven. Dit alles gebeurt in nauwe samenwerking met mantelzorgnetwerken en zorgaanbieders, om informele zorg en professionele ondersteuning te verbinden binnen de woonomgeving. Het is belangrijk dat mensen doorstromen naar huizen die passen bij hun woonwensen en behoeften, hier wordt

dan ook vanuit de visie op ingezet. Het realiseren van nieuwe geclusterde woningen, nultredenwoningen of zorggeschikte woningen proberen we zoveel mogelijk rond bestaande zorginfrastructuur en voorzieningen te plaatsen.

Addendum: positie

Addendum als tijdelijke verlenging huidig woonbeleid

Zoals eerder aangegeven geldt voor een gemeente op basis van de Woningwet de wettelijke verplichting om woonbeleid te hebben. Dit woonbeleid is de basis waarop de gemeente samen met huurdersverenigingen en woningcorporaties prestatieafspraken maakt. Voor het tussenjaar 2026 zullen we op basis van het addendum de gesprekken met de huurdersverenigingen en woningcorporaties hebben. De prestatieafspraken worden zo opgesteld dat ze aansluiten bij de geactualiseerde beleidsuitgangspunten en dat alle partijen gedurende de overgangsperiode toewerken naar het volkshuisvestingsprogramma.

Addendum: concrete wijzigingen ten opzichte van het huidige beleid

1. **Ophoging woningbouwaantallen in lokaal woonbeleid van 520 naar 820 woningen**

De huidige woon(zorg)visie is gebaseerd op de geprognosticeerde woningbouwopgave (op basis van lokaal woonbehoefte-onderzoek onderliggend aan de visie) van 520 woningen. Met de ondertekening van de eerste herijking op de Woondeal Zuidoost Fryslân (3 juli, 2025) is echter sprake van een hogere regionale woningbouwambitie, waarin gestuurd wordt op een realisatie van 820 woningen voor de gemeente Ooststellingwerf. Deze afwijking tussen lokaal vastgesteld beleid en regionale afspraken leidt tot inconsistentie in beleidsstukken. Dit kan zorgen voor onduidelijkheid in de uitvoeringspraktijk.

Daarom worden de woningbouwaantallen voor de gemeente Ooststellingwerf door middel van dit addendum geactualiseerd naar 820 (in overeenstemming met woondeal 2025).

2. **Segmentenverdeling betaalbaarheid en sociale huur**

Huidige woon(zorg)visie Ooststellingwerf gaat uit van de volgende verdeling in het nieuwbouwprogramma (p.14):

Segment	Aandeel in het programma
Sociale huur	25%
Middenhuur	5%
Goedkope en betaalbare koop (gevarieerde prijzen tot NHG-grens)	40%
Vrije ruimte	30%

Vanuit de regionale woondeal hebben we afspraak om twee derde deel van de 820 betaalbaar (in lijn met de NHG, huisvestingswet artikel 7) te realiseren. Van de woningbouwopgave 820 moet 30% sociale huur zijn. Voor de realisatie van sociale huurwoningen zijn woningcorporaties de preferente partner. Mocht het niet lukken om deze opgave samen met de woningcorporaties te bewerkstelligen, dan kunnen we dit met

marktpartijen oppakken. Het is hierbij van belang om anterieur de instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen voor 25 jaar vast te leggen (in lijn met voorgenomen wet versterking regie op de volkshuisvesting).

Samenvattend: wijzigingen via dit addendum

Onderdeel	**Huidig beleid**	**Nieuw beleid via addendum**
Woningbouwaantallen	520 woningen	**820 woningen** (in overeenstemming met Woondeal 3 juli 2025)
Segmentverdeling betaalbaarheid	- 25 % sociale huur - 5% middenhuur - 40% goedkope en betaalbare huur - 30 % vrije ruimte	- **67% betaalbaar** - **30% sociale huur** (in overeenstemming met de Nationale woon- en bouwagenda en de regionale woondeals)