Bundel - Raadscommissie Ruimte van 24 november 2026

1 Opening/Mededelingen

2 Vaststellen agenda
- Agenda raadcommissie 24 november 2026

3 Spreekrecht inwoners

4 Vaststellen verslag van de vergadering van 6 oktober 2026
- Concept verslag raadscommissie Ruimte 6 oktober 2026

5 Voortgangslijst
- Voortgangslijst raadcommissie Ruimte 24 november 2026

6 Vragenkwartier

7 Te bespreken ingekomen stukken
- 1. Format Verzoek Lijst Oostra agendering Ingekomen Stuk - Klacht wegens weigering handhavings- en zorgplicht door college inzake misstanden Hooge-Lage Esch
- Brief inwoner - Klacht wegens weigering handhavings- en zorgplicht door college inzake misstanden Hooge-Lage Esch

8 Rapportage lopende grondexploitaties 2026
- RV+RB Rapportage lopende grondexploitaties 2026

9 Grondexploitatie Schoolstraat Donkerbroek - Fase 1
- RV + RB - Grondexploitatie Schoolstraat Donkerbroek - Fase 1
- 1. Exploitatieoverzicht Schoolstraat Donkerbroek (fase 1)

10 Nota Grondprijzen 2027
- RV + RB - Nota Grondprijzen 2027
- Bijlage 1. Nota Grondprijzen 2027

11 Evaluatie subsidierelatie Biosintrum 2023-2026
- RV + RB Evaluatie subsidierelatie Biosintrum 2023-2026
- Bijlage 1. Evaluatie Biosintrum
- Bijlage 2. Koersdocument Biosintrum juni 2026

12 Verlenging Woon(zorg)visie en Addendum 2025-2026

RV + RB Verlenging Woon(zorg)visie en Addendum 2025-2026
Bijlage 1. woonzorgvisie Ooststellingwerf 2022-2026
Bijlage 2. Addendum op woon(zorg)visie Ooststsellingwerf 2022-2026

13 Beleidsplan Gladheidbestrijding 2026-2030
Raadsvoorstel- en besluit Beleidsplan Gladheidbestrijding 2026-2030
Bijlage 1. Beleidsplan Gladheidbestrijding 2026-2030
Bijlage 2. Gladheidbestrijding 2026 (oud)
Bijlage 3. Gladheidbestrijding 2026 (nieuw)

14 Sluiting

gemeente ooststellingwerf

Aan de leden van de raadscommissie Ruimte

Onderwerp: vergadering raadcommissie Ruimte 24 november 2026

Oosterwolde, 11 november 2026

Hierbij nodig ik u uit voor het bijwonen van de openbare vergadering van de raadscommissie Ruimte te houden op dinsdag 24 november 2026, 's avonds vanaf **19:30 uur**, in de raadzaal.

Met vriendelijke groet,

De voorzitter.

Agenda

1 Opening/Mededelingen

2 Vaststellen agenda

3 Spreekrecht inwoners

4 Vaststellen verslag van de vergadering van 6 oktober 2026

5 Voortgangslijst

6 Vragenkwartier

7 Te bespreken ingekomen stukken

8 Rapportage lopende grondexploitaties 2026
Voorstel voor behandeling: Richtinggevend bespreken.
Komt ter besluitvorming in de raad van 8 december 2026.
(Portefeuillehouder: C.P. van Burgsteden)

9 Grondexploitatie Schoolstraat Donkerbroek – Fase 1
Voorstel voor behandeling: Richtinggevend bespreken.
Komt ter besluitvorming in de raad van 8 december 2026.
(Portefeuillehouder: C.P. van Burgsteden)

10 Nota grondprijzen 2027
Voorstel voor behandeling: Richtinggevend bespreken.
Komt ter besluitvorming in de raad van 8 december 2026.
(Portefeuillehouder: C.P. van Burgsteden)

11 Evaluatie subsidierelatie Biosintrum 2023-2026
Voorstel voor behandeling: Richtinggevend bespreken.
Komt ter besluitvorming in de raad van 8 december 2026.
(Portefeuillehouder: C.P. van Burgsteden)

12 Verlenging Woon(zorg)visie en Addendum 2025-2026
Voorstel voor behandeling: Richtinggevend bespreken.
Komt ter besluitvorming in de raad van 8 december 2026.
(Portefeuillehouder: C.P. van Burgsteden)

13 Beleidsplan Gladheidbestrijding 2026-2030
Voorstel voor behandeling: Richtinggevend bespreken.
Komt ter besluitvorming in de raad van 8 december 2026.
(Portefeuillehouder: L. Edema)

14 Sluiting

Beknopt schriftelijk verslag van openbare vergadering van de raadscommissie Ruimte van 6 oktober 2026

Vrije Partij Ooststellingwerf:	H. Slagter, M. Verburg (t/m agendapunt 8), F. Heuvelman (agendapunt 9), S. Derks (vanaf agendapunt 10), E. van der Meulen (vanaf agendapunt 10)
PRO Ooststellingwerf:	M.E. Hoogeveen en O. Smit (t/m eerste termijn agendapunt 9) A. Telkamp (vanaf tweede termijn agendapunt 9)
OoststellingwerfsBelang:	A. Broersma en B. Beijert
VVD:	N. Laarhuis en E. van Tellingen
CDA:	T.W. Swart (t/m agendapunt 9), M. Noord (vanaf agendapunt 10) en J. Zwart
D66:	I. Minnema en S. Hodzelmans
ChristenUnie:	B. Leistra en W. Schaaij
Democratisch Ooststellingwerf:	A. Reinders en L. Nijland
Lijst Oostra	-
AANWEZIG:	B. van 't Klooster, A. Broersma, C.P. van Burgsteden, L. Edema (wethouders), J. Werkman (burgemeester)
AFWEZIG MET KENNISGEVING:	B. Oostra
Voorzitter:	R. Berends
Commissiegriffier:	S. Ahmad

1. Opening / Mededelingen
De voorzitter opent de vergadering om 19.30 uur en heet iedereen welkom.

De voorzitter benoemt dat er bij agendapunt 7 ingekomen stukken, de Mededeling aan de Raad - Doarpssintrum Donkerbroek 2.0, op de agenda staat. Tijdens het presidium van 2 december 2025 is afgesproken dat Mededelingen aan de Raad waarbij het college om wensen en bedenkingen vraagt, worden geagendeerd tijdens de eerstvolgende commissievergadering. De voorzitter geeft aan dat, naast de vragen die zijn gesteld door OoststellingwerfsBelang, geen wensen en bedenkingen zijn binnengekomen. Om die reden gaat de voorzitter ervan uit dat er verder geen behoefte is om de mededeling te bespreken.

Mevr. A. Broersma/OoststellingwerfsBelang geeft aan nog een aanvullende vraag te hebben en deze graag te willen stellen. De voorzitter doet een ordevoorstel met de vraag of de raadcommissie kan instemmen met bespreking van de Mededeling aan de Raad, zodat de vraag van mevrouw A. Broersma/OoststellingwerfsBelang kan worden beantwoord. De raadcommissie stemt in met dit voorstel.

Dhr. B. Oostra/Lijst Oostra is met kennisgeving afwezig.

2. Vaststellen agenda
De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

3. Spreekrecht inwoners
Er hebben zich geen insprekers gemeld om in te spreken.

4. Vaststellen verslag van raadcommissie Ruimte van 1 september 2026
Het verslag van de raadcommissie Ruimte van 1 september 2026 wordt ongewijzigd vastgesteld.

5. Voortgangslijst
Voorgesteld wordt om ID-nummer 468 van de voortgangslijst te halen. De raadcommissie stemt in met dit voorstel.

6. Vragenkwartier
De fractie van PRO Ooststellingwerf heeft vragen ingestuurd voor het vragenkwartier V-004 'Haperende uitvoering bouwplan Muldersveld'. Dhr. M. Hoogeveen/PRO Ooststellingwerf geeft een korte toelichting op de vragen. Wethouder A. Broersma beantwoordt de vragen.

Toezegging Wethouder A. Broersma:
Wethouder A. Broersma zegt toe schriftelijk terug te komen op de vraag wat de verkoopprijzen worden van de twee-onder-een-kapwoningen wanneer deze door een projectontwikkelaar worden gerealiseerd.

7. Te bespreken ingekomen stukken
Mededeling aan de Raad – Stand van zaken DoarpsSintrum Donkerbroek 2.0. De raadcommissie stelt nog een aantal verhelderende vragen. Wethouder A. Broersma beantwoordt de vragen.

8. Rekenkameronderzoek kwaliteit raadsvoorstellen:
Voorgesteld besluit:

1. Het aanvullen van het format van raadsvoorstellen (in samenspraak met de griffie) met de drie hieronder beschreven onderbelichte kwaliteitscriteria en train de ambtelijke organisatie hierop:
    a. Het raadsvoorstel bevat een probleemstelling als aanleiding voor het voorstel.
    b. Het raadsvoorstel maakt de beleidsruimte van de gemeente zichtbaar, eventueel aan de hand van een juridisch kader.
    c. Het raadsvoorstel beschrijft de afweging tussen beleidsalternatieven, politiek – bestuurlijke keuzes, belangen en dilemma's zoals het college deze met voorstel maakt, de met het voorstel te verwachten positieve en negatieve consequenties voor de samenleving.

2. Stel een format op voor startnotities met de volgende onderdelen:
    a. Probleembeschrijving/beschrijving van het maatschappelijk vraagstuk
    b. Relevante juridische kaders en beschrijving van de beleidsruimte van de gemeente
    c. Relevante stakeholders
    d. Relevante besluiten die de gemeenteraad eerder heeft genomen
    e. Conclusies naar aanleiding van beleidsevaluatie
    f. Beschrijving van het voorgenomen besluitvormingsproces inclusief de rol van inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties.

3. Stel in samenspraak met een vertegenwoordiging uit de raad en de griffie een overzichtelijke beschrijving op van het bestuurlijk proces van initiatief tot besluit, met daarin de verantwoordelijkheden, taken van betrokkenen en de kwaliteitscriteria die voor raadsvoorstellen gelden.

4. Organiseer voor nieuwe medewerkers aanvullend op de schrijftraining een cursus/training politiek bestuurlijke sensitiviteit.

Mevr. C. Hoving van de Rekenkamer geeft bij aanvang van het agendapunt een korte toelichting op het onderzoeksrapport en de aanbevelingen.

Commissieleden stellen vragen in de eerste termijn. De Rekenkamer beantwoordt de vragen in de eerste termijn. Commissieleden stellen vragen in de tweede termijn. De Rekenkamer beantwoordt de vragen in de tweede termijn.

Advies:
De commissie adviseert de raad om het onderwerp als één termijn te agenderen voor de raadsvergadering van 27 oktober 2026.

9. Ontwerpbesluit fietspaden Drents-Friese Wold onttrekken aan de openbaarheid
Voorgesteld besluit:

1. Het fietspad 26c te onttrekken aan de openbaarheid zoals weergegeven op de kaart (bijlage 2) aan de hand van artikel 9, lid 1 van de Wegenwet.
2. Het fietspad 6c te onttrekken aan de openbaarheid zoals weergegeven op de kaart (bijlage 2) aan de hand van artikel 9, lid 1 van de Wegenwet.
3. Het fietspad 24 te onttrekken aan de openbaarheid zoals weergegeven op de kaart (bijlage 2) aan de hand van artikel 9, lid 1 van de Wegenwet.
4. De uniforme openbare voorbereidingsprocedure te volgen in het kader van de Algemene wet bestuursrecht om tot een definitief besluit te komen.
5. Als vereiste voor de uitvoering van de onttrekking van traject 26c, voorafgaand door het college schriftelijk te laten vaststellen dat traject 6a voor openbaar gebruik is aangelegd.

De fractie van de Vrije Partij Ooststellingwerf heeft schriftelijke vragen gesteld over dit onderwerp met het verzoek om de vragen mondeling te beantwoorden tijdens de raadcommissievergadering.

Commissieleden stellen vragen in de eerste termijn. Wethouder B. van ’t Klooster beantwoordt de schriftelijke vragen en de vragen vanuit de raadcommissie. Commissieleden stellen vragen in de tweede termijn. Wethouder B. van ’t Klooster beantwoordt de vragen in de tweede termijn.

Mevr. A. Broersma/OoststellingwerfsBelang doet een ordevoorstel om de raad te adviseren het voorstel niet in behandeling te nemen. De raadcommissie stemt in met dit voorstel. Het advies wordt toegevoegd aan het raadsvoorstel voor de raadsvergadering van 27 oktober.

Toezegging wethouder B. van ’t Klooster
Wethouder B. van ’t Klooster zegt toe de memo van Staatsbosbeheer, waarin wordt aangegeven welke winst wordt behaald en welke soorten met de uitvoering van het plan worden beschermd, te delen met de gemeenteraad.

Toezegging wethouder B. van ’t Klooster
Wethouder B. van ’t Klooster zegt toe expliciet te kijken of het mogelijk is mondelinge zienswijzen in te dienen.

Advies:
Gehoord hebbende de beraadslaging in de commissie ruimte van 6 oktober 2026, adviseert de raadcommissie de gemeenteraad om het voorstel niet in behandeling te nemen, omdat er nog te veel onduidelijkheden zijn en eerst nog overleg met de gemeente Westerveld moet plaatsvinden.

De fracties OoststellingwerfsBelang, Democratisch Ooststellingwerf, ChristenUnie, VVD en de Vrije Partij Ooststellingwerf steunen het advies.

De fracties CDA, PRO Ooststellingwerf en D66 geven aan dat wat hen betreft het voorstel in twee termijnen door mag naar de gemeenteraad.

10. Huisvesting gemeentewerf
Voorgesteld besluit:

1. De huidige activiteiten van de gemeentewerf onder te brengen in een nieuw te realiseren gebouw op het naastgelegen perceel aan de Nanningaweg 47c.
2. Het door de raad op 30 november 2021 beschikbaar gestelde krediet voor civieltechnische werken van € 3.527.000 met € 79.000 te verhogen naar € 3.606.000

3. Het door de raad op 30 november 2021 beschikbaar gestelde krediet voor technische installaties van € 656.000 met € 370.000 te verlagen naar € 286.000
4. Een krediet beschikbaar te stellen voor de eerste inrichting van het terrein ter hoogte van €1.710.000 en het te hanteren afschrijvingstermijn vast te stellen op 40 jaar
5. De structurele financiële gevolgen ter hoogte van € 19.000, volgens de uitwerking in de financiële paragraaf, meerjarig te verwerken via de begroting 2027

Commissieleden stellen vragen in de eerste termijn. Wethouder L. Edema beantwoordt de vragen in de eerste termijn. Commissieleden stellen vragen in de tweede termijn. Wethouder L. Edema beantwoordt de vragen in de tweede termijn.

Dhr. S. Derks/Vrije Partij Ooststellingwerf vraagt of de huidige raming die onafhankelijk is getoetst, voorafgaand aan de raadsvergadering van 27 oktober, inzichtelijk kan worden gemaakt voor de gemeenteraad. Wethouder L. Edema geeft aan dat dit niet gebruikelijk is, maar dat het rapport ter inzage wordt gelegd bij de griffie waarbij een tekenlijst wordt gehanteerd. Daarbij wordt afgesproken dat er geen kopieën van het rapport worden gemaakt en dat de informatie niet naar buiten wordt gebracht. Dit zou de aanbesteding in 2027 kunnen belemmeren.

Advies:
De commissie adviseert de raad om het onderwerp als twee termijnen te agenderen voor de raadsvergadering van 27 oktober 2026.

11. Sluiting
De vergadering wordt 23.10 uur gesloten.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 24 november 2026.

, griffier. , voorzitter.

ID	Onderwerp	Agendapunt	Portefeuillehouder	Toezegging	Uiterste datum antwoord	Antwoord
507	Sociale voedseltuinen structureel ondersteunen	Raadsvergadering 03-11-2026 7. Programmabegroting 2027-2030	Lisa Edema	Wethouder L. Edema zegt toe bij de behandeling van de kaderbrief 2028 een nadere duiding te geven op de wijze waarop het initiatief de sociale voedseltuinen structureel ondersteunt kan worden.		
506	Werkgroep Exploitatie Bosbad	Raadsvergadering 03-11-2026 7. Programmabegroting 2027-2030	Bram van 't Klooster	Wethouder B. van 't Klooster zegt toe (naar aanleiding van Motie M-017) dat hij, indien hier behoefte aan is, in de aanloop naar een nieuwe exploitatie, bereid is een werkgroep met de raad samen te stellen om hierover vooraf met elkaar in gesprek te gaan.		
505	ICT	Raadsvergadering 03-11-2026 7. Programmabegroting 2027-2030	Jack Werkman	Wethouder J. Werkman zegt toe bij de jaarrekening een paragraaf op te nemen over de ontwikkelingen op ICT-gebied, waaronder informatiemanagement, informatiebeveiliging en (digitale) weerbaarheid.		
504	Mobiliteitsmogelijkheden	Raadsvergadering 03-11-2026 7.	Cees Pieter van	Wethouder C.P. van Burgsteden zegt de mobiliteitsmogelijkheden voor specifieke		Tijdens de raadsvergadering op dinsdag 3 november 2026, stelde Ooststellingwerfs Belang een vraag over de ondersteuning van jongeren in

		Programmabegroting 2027-2030	Burgsteden	doelgroepen op papier te zetten en deze te delen met de raad.		de mobiliteitskosten naar beroepsopleidingen bijvoorbeeld Oekraïense jongeren. Wethouder Van Burgsteden heeft deze vraag tijdens de vergadering beantwoord en toegezegd om het antwoord ook via deze weg te delen. Naast de groep leerlingen die vanwege handicap of passend onderwijs gebruik maakt van openbaar vervoer of aangepast vervoer zijn er nog een aantal andere doelgroepen die hier gebruik van maken: 1.Oekraïners. Voor Oekraïense leerplichtigen, 5-18-jarigen, die wonen in opvanglocaties bekostigd de gemeente het aangepast vervoer voor 5-11-jarigen en openbaar vervoer voor de 12-18-jarigen. Dit wordt bekostigd uit de Oekraïne-middelen. Oekraïense leerlingen en studenten vallen nu nog onder de Richtlijn Tijdelijke Bescherming. Zij hebben daarom geen recht op een gratis landelijke OV-kaart. Deze groep kan mogelijk aanspraak maken op bijzondere bijstand, kortingspas (via WIJmobiel/QBuzz).

						2.COA Voor leerplichtigen die wonen op de COA-locatie Rikkingahof organiseert het COA zelf het reizen naar school (aangepast vervoer en OV). 3.Statushouders Voor statushouder die woonachtig zijn in onze gemeente gelden de reguliere richtlijnen. Dus de verordening leerlingenvervoer 2022 en voor mbo-leerlingen geldt dat zij een OV kunnen aanvragen.
503	Aanbeveling 4 onderzoek Rekenkamer kwaliteit raadsvoorstellen	Raadsvergadering 27-10-2026 9. Rekenkameronderzoek kwaliteit raadsvoorstellen	Jack Werkman	4. Organiseer voor nieuwe medewerkers aanvullend op de schrijftraining een cursus/training politiek-bestuurlijke sensitiviteit.		
502	Aanbeveling 3 onderzoek Rekenkamer kwaliteit raadsvoorstellen	Raadsvergadering 27-10-2026 9. Rekenkameronderzoek kwaliteit raadsvoorstellen	Jack Werkman	3. Stel in samenspraak met een vertegenwoordiging uit de raad en de griffie een overzichtelijke beschrijving op van het bestuurlijk proces van initiatief tot besluit, met daarin de verantwoordelijkheden, taken van		

				betrokkenen en de kwaliteitscriteria die voor raadsvoorstellen gelden.		
501	Aanbeveling 2 onderzoek Rekenkamer kwaliteit raadsvoorstellen	Raadsvergadering 27-10-2026 9. Rekenkameronderzoek kwaliteit raadsvoorstellen	Jack Werkman	2. Stel een format op voor startnotities met de volgende onderdelen: a. Probleembeschrijving/beschrijving van het maatschappelijk vraagstuk a. Relevante juridische kaders en beschrijving van de beleidsruimte van de gemeente b. Relevante stakeholders c. Relevante besluiten die de gemeenteraad eerder heeft genomen d. Conclusies naar aanleiding van beleidsevaluatie e. Beschrijving van het voorgenomen besluitvormingsproces inclusief de rol van inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties.		
500	Aanbeveling 1 Onderzoek rekenkamer kwaliteit	Raadsvergadering 27-10-2026 9. Rekenkamerond	Jack Werkman	1. Het aanvullen van het format van raadsvoorstellen (in samenspraak met de griffie) met de drie hieronder beschreven onderbelichte kwaliteitscriteria		

	raadsvoorstellen	erzoek kwaliteit raadsvoorstellen		en train de ambtelijke organisatie hierop: a. Het raadsvoorstel bevat een probleemstelling als aanleiding voor het voorstel. b. Het raadsvoorstel maakt de beleidsruimte van de gemeente zichtbaar, eventueel aan de hand van een juridisch kader. c. Het raadsvoorstel beschrijft de afweging tussen beleidsalternatieven, politiek - bestuurlijke keuzes, belangen en dilemma's zoals het college deze met voorstel maakt, de met het voorstel te verwachten positieve en negatieve consequenties voor de samenleving.		
499	In gesprek met CAR 3.0	Raadsvergadering 27-10-2026 7. Ontwerpbesluit fietspaden Drents-Friese Wold onttrekken	Bram van 't Klooster	Wethouder B. van 't Klooster zegt toe in gesprek te gaan met CAR 3.0 om hen aangehaakt te krijgen bij het fietspadenplan.		

		aan de openbaarheid				
498	Wandelpadenplan	Raadsvergadering 27-10-2026 7. Ontwerpbesluit fietspaden Drents-Friese Wold onttrekken aan de openbaarheid	Bram van 't Klooster	Wethouder B. van ’t Klooster zegt toe dat het wandelpadenplan met de raad te delen voordat over de onttrekking van de paden een definitief besluit wordt genomen.		
497	Recreatieve sessies	Raadsvergadering 27-10-2026 7. Ontwerpbesluit fietspaden Drents-Friese Wold onttrekken aan de openbaarheid	Bram van 't Klooster	Wethouder B. van ’t Klooster zegt toe recreatieve sessies te organiseren met de raad van Ooststellingwerf, de raad van de gemeente Westerveld en Staatsbosbeheer om te brainstormen over mogelijkheden om de recreatieve component in het gebied te versterken.		
496	Nieuwe uitkijktoren	Raadsvergadering 27-10-2026 7. Ontwerpbesluit	Bram van 't Klooster	Wethouder B. van ’t Klooster zegt toe zich actief in te zetten voor/betrokken te blijven bij het project voor de nieuwe uitkijktoren op Fries grondgebied.		

		fietspaden Drents-Friese Wold onttrekken aan de openbaarheid				
495	Financiële bijdrage voor natuurherstel	Raadsvergadering 27-10-2026 7. Ontwerpbesluit fietspaden Drents-Friese Wold onttrekken aan de openbaarheid	Bram van 't Klooster	Wethouder B. van ’t Klooster zegt toe bij de provincie Fryslân te blijven aandringen op een financiële bijdrage voor natuurherstel.		
493	Raad informeren over ontwikkelingen CPO-project Oldeberkoop	Raadscommissie Planning & Control 20-10-2026 6. Vragenkwartier	Cees Pieter van Burgsteden	Wethouder A. Broersma zegt toe dat de raad op de hoogte wordt gesteld van de verdere ontwikkelingen van het CPO-project in Oldeberkoop zodra het college in de positie is om hier inhoudelijk mededelingen over te doen.		
491	Verkeers- en fietsveiligheid	Raadsvergadering 15-09-2026 9. Vaststelling wijziging	Cees Pieter van	Wethouder C.P. van Burgsteden zegt toe Plaatselijk Belang Haulerwijk te betrekken bij de inrichting van de verkeers-		

		omgevingsplan H21 Woningbouwontwikkeling Haulerveld	Burgsteden	fietsveiligheid rondom de ontsluiting van Haulerveld inclusief de naastgelegen weg.		
485	Haagsoorten	Raadscommissie Ruimte 01-09-2026 8. Vaststelling wijziging omgevingsplan H21 Woningbouwontwikkeling Haulerveld	Cees Pieter van Burgsteden	Wethouder C.P. van Burgsteden zegt toe, naar aanleiding van de oproep van dhr. M. Hoogenveen om bij de aan te leggen hagenstructuur ook aandacht te hebben voor meer inheemse hagensoorten, nader te onderzoeken welke (inheemse) haagsoorten toepasbaar zijn binnen de aan te leggen hagenstructuur.		
484	Onderzoek naar mogelijkheden en consequenties openbaar vervoer	Raadsvergadering 30-06-2026 9. Kaderbrief 2027-2030	Cees Pieter van Burgsteden	Wethouder C.P. van Burgsteden zegt toe dat de gemeente blijft onderzoeken welke mogelijkheden en consequenties de gemeente heeft met betrekking tot gratis openbaar vervoer.	01-03-2027	Stand van zaken 19 oktober 2026: De Provincie geeft uitvoering aan de in Provinciale Staten op 24 juni 2026 aangenomen motie "Verder met gratis ov voor minima in Fryslàn". De Provincie heeft alle gemeenten in Fryslàn hiervoor benaderd. De gemeente Ooststellingwerf is inmiddels betrokken hierbij. Hiermee wordt invulling gegeven aan de toezegging.

482	kunstgrasveld geen belemmering	Raadsvergadering 30-06-2026 9. Kaderbrief 2027-2030	Lisa Edema	Wethouder L. Edema zegt toe dat het nieuw aan te leggen kustgrasveld geen belemmering vormt voor een eventuele toekomstige sportaccommodatie	01-01-2030	
476	Verkeersdrukte weekenden	Raadscommissie Ruimte 26-05-2026 12. Scenarioanalyse weg Fochteloerveen	Lisa Edema	Wethouder L. Edema zegt toe dat de cijfers met betrekking tot de verkeersdrukte in de weekenden uit het verkeersonderzoek bij de uitwerking van het voorstel met de raad worden gedeeld.	01-12-2026	
472	Onderhandelingen met Actium	Raadsvergadering 12-05-2026 8. Tijdelijke woningen Nanningaweg 46 Oosterwolde	Cees Pieter van Burgsteden	Wethouder J. Nijboer zegt toe dat: mocht de onderhandeling met Actium vastlopen op het Flexwoningenproject, dan komt het college bij de raad terug.	01-06-2027	Momenteel wordt laatste hand gelegd aan samenwerkingsafspraken met Actium, verwachting dat dit in 2026 leidt tot overeenkomst.
471	materialenpaspoort	Raadsvergadering 12-05-2026 8. Tijdelijke woningen Nanningaweg 46 Oosterwolde	Cees Pieter van Burgsteden	Wethouder J. Nijboer zegt toe dat het materialenpaspoort wordt meegenomen in de aanbesteding	01-01-2028	Afgedaan. Op basis van het gemaakte schetsontwerp voor de woonbuurt worden ambities en minimumeisen geformuleerd voor de kwaliteit, duurzaamheid en circulariteit van de toe te passen materialen. Deze eisen en de manier waarop inschrijvers inzicht moeten geven in de toegepaste materialen (bv via een

						materialenpaspoort) nemen we mee in de aanbesteding.
470	Motie M-003 CDA, VPO, DO, OB, PRO - Verkeersveiligheid Nanningaweg	Raadsvergadering 12-05-2026 8.d. Motie M-003 CDA, VPO, DO, OB, PRO - Verkeersveiligheid Nanningaweg	Cees Pieter van Burgsteden		01-01-2027	Afgedaan. Het verkeerskundig onderzoek is uitgevoerd en de conclusies hierover zijn bekend. We koppelen deze terug via een mededeling aan de raad over de stand van zaken van het bouwproject aan de Nanningaweg, uiterlijk in december 2026.
469	In gesprek met gemeente Midden - Drenthe	Raadscommissie Ruimte 21-04-2026 8. Tijdelijke woningen Nanningaweg 46 Oosterwolde	Cees Pieter van Burgsteden	Wethouder J. Nijboer zegt toe in gesprek te gaan met de gemeente Midden - Drenthe over de ontwikkelingen in Hoogersmilde, over de situatie daar en hoe men daarmee omgaat.	01-01-2027	Afgedaan. Er is ook een motie over ingediend, die behandeld is in de raad. De gemeente Midden Drenthe gaf aan dat in Hoogersmilde geen sprake is van toestemming aan een ondernemer om vakantiechalets te plaatsen met het doel deze te verhuren aan woningzoekenden.
467	Evaluatie	Raadscommissie Ruimte 21-04-2026 8. Tijdelijke woningen Nanningaweg 46 Oosterwolde	Cees Pieter van Burgsteden	Wethouder J. Nijboer zegt toe dat alle betrokkenen worden meegenomen in de evaluatie.	01-01-2030	

466	Gesprek met de omwonende	Raadscommissie Ruimte 21-04-2026 8. Tijdelijke woningen Nanningaweg 46 Oosterwolde	Cees Pieter van Burgsteden	Wethouder J. Nijboer zegt toe om voor de besluitvorming in gesprek te gaan met de omwonenden.	01-01-2027	Deze toezegging kan worden afgedaan; er zijn diverse gesprekken gevoerd met de omwonenden voordat de besluitvorming plaatsvond.
465	Verkeersveiligheid	Raadscommissie Ruimte 21-04-2026 8. Tijdelijke woningen Nanningaweg 46 Oosterwolde	Cees Pieter van Burgsteden	Wethouder J. Nijboer zegt toe dat te onderzoeken of er een mogelijkheid is om de verkeersveiligheid te vergoten, waarbij ook wordt meegenomen of er een mogelijkheid is om een aansluiting te maken op de rotonde bij de filppobrug.	01-12-2026	Het verkeerskundig onderzoek is uitgevoerd en de conclusies hierover zijn bekend. We koppelen deze terug via een mededeling aan de raad over de stand van zaken van het bouwproject aan de Nanningaweg, uiterlijk in december 2026.
464	Toewijzingsprocedure	Raadscommissie Ruimte 21-04-2026 8. Tijdelijke woningen Nanningaweg 46 Oosterwolde	Cees Pieter van Burgsteden	Wethouder J. Nijboer zegt toe dat er in overleg met de verhuurder (waarschijnlijk Actium) afspraken worden gemaakt over het toewijzingsbeleid en toewijzingsprocedure. uitgangspunt is dat 1/3e van de woningen wort toegewezen aan statushouderes en ontheemden uit Oekraïne en 2/3e aan lokale starters en spoedzoekers. (zoals mensen die na een scheiding snel een woning nodig hebben)	01-01-2028	Deze afspraken worden onderdeel van de samenwerkingsovereenkomst die we met Actium gaan afsluiten.

463	landschappelijke inpassing	Raadscommissie Ruimte 21-04-2026 8. Tijdelijke woningen Nanningaweg 46 Oosterwolde	Cees Pieter van Burgsteden	Wethouder J. Nijboer zegt toe dat de raad, na de participatie met omwonenden, wordt meegenomen in het voortraject over hoe de toekomstige plannen eruit komen te zien (look and feel), met aandacht voor de landschappelijke inpassing.	01-01-2027	Uiterlijk in december 2026 krijgt de raad een mededeling over de stand van zaken van het bouwproject aan de Nanningaweg, inclusief het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp.
461	30% sociale huurwoningen	Raadscommissie Ruimte 21-04-2026 8. Tijdelijke woningen Nanningaweg 46 Oosterwolde	Cees Pieter van Burgsteden	Wethouder J. Nijboer zegt toe dat het bestaande doel hetzelfde blijft, 30% sociale woningbouw voor reguliere woningen. De tijdelijke sociale huurwoningen aan de Nanningaweg komen daar bovenop en tellen niet mee in de 30%	01-01-2030	Deze toezegging kan worden afgedaan. De woningen leiden niet tot aanpassing/vermindering van de plannen voor sociale woningbouw van de woningcorporaties in onze gemeente.
460	Huisvesting asielzoekers	Raadsvergadering 03-03-2026 12. Besluit adviesrecht en verplichte participatie bij bopa	Jack Werkman	Wethouder J. Nijboer zegt toe de raad altijd in kennis te stellen van eventuele huisvesting van asielzoekers, de raad zal actief worden meegenomen in het proces.	01-01-2030	
459	Evaluatie Bindend Adviesrecht	Raadsvergadering 03-03-2026 12. Besluit	Cees Pieter van	Wethouder J. Nijboer zegt toe om na twee jaar te evalueren in plaats van na drie jaar zoals opgenomen in het raadsvoorstel.	01-03-2028	

		adviesrecht en verplichte participatie bij bopa	Burgsted en			
458	Motie M-126 CDA, OB, GL - Continuïteit voor sport en zwemmen tijdens de herbouw	Raadsvergadering 27-01-2026 9.c. Motie M-126 CDA, OB, GL - Continuïteit voor sport en zwemmen tijdens de herbouw	Bram van 't Klooster		01-10-2027	
457	M-125 OBelang, PvdA, GL, D66 - Kunstgrasveld Sv Oosterwolde	Raadsvergadering 27-01-2026 9.d. Motie M-125 OBelang, PvdA, GL, D66 - Kunstgrasveld Sv Oosterwolde	Lisa Edema		01-01-2027	
456	Motie M-132 GL, OBelang, LO, LTH -	Raadsvergadering 03-03-2026 18. Motie	Bram van 't Klooster		01-01-2027	

	Motie tijdelijke beperking lelieteelt met ruimte voor innovatie	vreemd M-132 GL, OBelang, D66, LO, LTH - Motie tijdelijke beperking lelieteelt met ruimte voor innovatie				
455	Motie vreemd M-131 GL, VVD, D66, VPO - Motie Baukje	Raadsvergadering 03-03-2026 17. Motie vreemd M-131 GL, VVD, D66, VPO - Baukje	Jack Werkman		01-01-2027	
449	Beheersplan	Raadscommissie Ruimte 10-02-2026 7.a. Mededeling aan de raad - Eindevaluatie Monitoring weg Fochteloerveen	Bram van 't Klooster	Wethouder J. van Weperen zegt toe dat de raad door middel van een Mededeling aan de Raad wordt geïnformeerd over het nieuwe beheersplan met de peilaanpassing.	30-11-2026	

432	Ervaring nieuwe verordening	Raadsvergadering 25-11-2025 11. Algemene subsidieverordening Ooststellingwerf 2026	Cees Pieter van Burgsteden	Wethouder J. van Weperen zegt toe bij de nieuwe verordening te inventariseren wat de ervaringen van mensen zijn. Mocht dit aanleiding geven tot een versnelde evaluatie, dan zal deze ingezet worden.	31-12-2026	
404	Urgentieverklaring	Raadscommissie Ruimte 08-04-2025 8. Ontwerp-Huisvestingsverordening urgent woningzoekenden Fryslân (urgentieverordening) & ontwerp Centrumgemeenteregeling samenwerking inzake deze verordening.	Cees Pieter van Burgsteden	Wethouder J. Nijboer zegt toe, zodra er cijfers bekend zijn over hoeveel mensen gebruik hebben gemaakt van de regeling Urgentieverklaring in Ooststellingwerf, de cijfers te delen met de raad.	31-12-2026	De raad is met een mededeling (MadR) geïnformeerd over de vertraging van de invoering van de urgentieverordening in afwachting van uitspraak van de RvS. afgedaan
402	uitvoeringsplan	Raadsvergadering 17-12-2024	Lisa Edema	Wethouder G. But zegt toe om over twee jaar te gaan evalueren, in hoeverre wij de doelen	01-01-2027	

	Energietransitie	14. Uitvoeringsplan Energietransitie Ooststellingwerf 2025-2030		in de uitvoering gaan halen danwel de uitvoering moeten bijstellen om de doelen van het uitvoeringsplan Energietransitie te halen.		
361	Kwaliteitsafwegingskaders toetsen op andere parken	Raadsvergadering 27-03-2024 7. Pilotproject “Vitale Vakantieparken” op Buitenplaats De Hildenberg in Appelscha	Bram van 't Klooster	Wethouder J. van Weperen zegt, naar aanleiding van het verzoek van dhr. S. ter Heide/Lokaal Sociaal Ooststellingwerf, of het college kan toezeggen wanneer zij het kwaliteitsafwegingskader willen toetsen op andere parken, toe dat dit op zijn snelst begin volgend jaar zal worden. Dit wordt ingegeven door het feit dat de evaluatie van de pilot en ook de consequenties van mogelijke handhaving en kwesties die daaruit voortkomen goed in beeld moeten zijn voordat wij zo’n stap kunnen en willen zetten.	31-12-2027	Door het landelijke beleid staat dit onderwerp op dit moment op slot. Zodra er nieuwe ontwikkelingen zijn zullen wij de raad op de hoogte brengen.

Verzoek voor behandeling ingekomen stuk tijdens algemene commissievergadering	
Onderwerp	ID-nummer: 2294 Datum: 07-09-2026 Onderwerp: Brief inwoner - Klacht wegens weigering handhavings- en zorgplicht door college inzake misstanden Hooge-Lage Esch
Datum verzoek:	*9 november 2026*
Voorgelegd ter agendering door:	*B. Oostra/Lijst Oostra*
Reden van de agendering: *(waarom wil men dit stuk agenderen)*	Gezien de gesprekken die we hebben gevoerd en in deze case de leefomstandigheden en gezondheid in het geding komt van inwoners woonachtig aan de hoge /lage esch waarbij de woningstichting niet thuis geeft maar ook de gemeente haar rol op handhaving niet naleeft volgens ingezonden stukken zouden we graag hier informatie over willen hebben vanuit de organisatie en het college. Het kan toch niet zo zijn dat wij mensen en helemaal kinderen laten leven in een ongezonde woonomgeving. Asbest in de daken, lekkages, schimmels etc.
Doel van de agendering: *(Waartoe zou de agendering kunnen of moeten leiden? Is het bijvoorbeeld om nader geïnformeerd te worden door college? Wil men burgers horen?*	Graag zouden we zien dat de gemeente een onafhankelijk onderzoek laat uitvoeren naar de leefomgeving en de bewoonbaarheid van deze woning(en) qua gezondheidsrisico's , een uitgebreide risico-inventarisatie en daarnaast handhaving uitvoeren op verbetering van deze woonomgevingen t.b.v de gezondheid van deze bewoners naar aanleiding van de gebreken in deze woningen.
Personen, organisaties die naast de raadsleden worden uitgenodigd: *(Geef hierbij ook aan of het onderwerp uitsluitend tussen commissieleden wordt besproken of dat het college hierbij wordt betrokken.)*	Commissieleden, ambtelijk apparaat en sturing college , verantwoordelijke wethouder(s). tevens inspraak mogelijkheid van betrokken inwoners.

[redacted]

Aan:

De Gemeenteraad van de Gemeente Ooststellingwerf

t.a.v.: De Griffie / De Raadsleden

‘t Oost 11

8431 LE Oosterwolde, [

Oosterwolde, 4 september 2026

Betreft: Signaal aan de gemeenteraad / Klacht wegens weigering handhavings- en zorgplicht door college inzake misstanden Hooge/Lage Esch [redacted]

Geachte raadsleden,

Middels deze brief wend ik mij rechtstreeks tot u als volksvertegenwoordigers van de gemeente Ooststellingwerf. Ik doe dit omdat de ambtelijke afdeling Handhaving weigert haar wettelijke zorgplicht na te komen, waardoor mijn jonge gezin momenteel ernstige gezondheidsrisico's loopt in onze huurwoning in Oosterwolde.

Het volledige dossier ligt bij de gemeente. Mijn huurwoning (bouwjaar 1955) kampt met een opstapeling van ernstige bouwkundige en hygiënische gebreken, waaronder een instabiele 'zwevende' vloer, houtrot, rottende plinten, ongedierte en schimmel.

Het meest acute risico betreft de afgesloten zolder waar een ernstige lekkage is geweest. Woningcorporatie Actium weigert pertinent om hier bouwkundig- en

asbestonderzoek te doen; een weigering die ik onomstotelijk op audio-opname heb vastgelegd.

Nadat ik de gemeente om hulp en handhaving heb gevraagd, ontving ik gisteren een kortaf bericht van de ambtelijke dienst waarin simpelweg wordt gesteld dat de gemeente 'niets voor mij kan doen'.

Gelijktijdig met deze brief aan u, verstuur ik vandaag een officiële, formele ingebrekestelling naar Actium, waarin ik hen een allerlaatste termijn van 14 dagen geef om alsnog een gecertificeerd onderzoeksbureau in te schakelen.

De Hooge Esch maakt weliswaar deel uit van de gezamenlijke visie van Actium en de gemeente voor de woningbouwopgave tot 2030, maar concrete plannen of sloopbesluiten voor onze straat zijn er momenteel nog niet. Juist daarom mag Actium toekomstige projecten absoluut niet misbruiken om acuut onderhoud en noodzakelijk onderzoek nu te weigeren. Het mag niet zo zijn dat belangen rondom toekomstige gebiedsontwikkeling zwaarder wegen dan de actuele volksgezondheid en de veiligheid van jonge gezinnen in uw gemeente.

Het college heeft op basis van de landelijke wetgeving (de Omgevingswet en het Besluit bouwwerken leefomgeving) een keiharde wettelijke handhavingsplicht wanneer de veiligheid en volksgezondheid in het geding is. Toekomstige herontwikkelingsplannen ontslaan de corporatie én de gemeente niet van hun huidige zorgplicht jegens een jong gezin (waarbij ikzelf momenteel herstellende ben in de ziektewet).

Ik heb de gemeente reeds formeel hoofdelijk aansprakelijk gesteld voor eventuele gezondheids- en materiële schade. Omdat ik op ambtelijk niveau tegen een muur loop, leg ik deze misstand nu voor aan u als gemeenteraad. Ik vraag u om deze bewuste weigering van handhaving kritisch te bevragen bij de verantwoordelijke wethouder.

Ik verzoek u binnen 5 werkdagen na het ontvangen van deze brief een motie of handhavingstraject vanuit de gemeente op te starten naar de verhuurder (Actium).

Ik vertrouw erop dat u als gemeenteraad de acute gezondheid en veiligheid van zittende inwoners in Oosterwolde zwaarder laat wegen dan ambtelijke onwil en politieke toekomstplannen, en dat u deze zaak per direct agendeert.

Met vriendelijke groet,



Raadsvoorstel

Commissievergadering	**:**	Ruimte
Titel	:	Rapportage lopende grondexploitaties 2026
Portefeuillehouder/Teamleider	:	Cees Pieter van Burgsteden/Walter Buijs
Extern zaak ID (zaakcode)	:	0085282824

Datum collegevergadering
3 november 2026

Voorgesteld besluit
De rapportage lopende grondexploitatie 2026 vast te stellen en hiermee:
1. Akkoord te gaan met de geactualiseerde lopende grondexploitaties per 1-1-2026
2. De begrotingswijziging 2026 vast te stellen

Openbaar
Ja, passief via openbaar verslag

Inleiding
De gemeente Ooststellingwerf heeft bewust gekozen voor een situationeel grondbeleid, waarmee per ontwikkeling een afweging wordt gemaakt over de meest passende gemeentelijke rol. Dit betekent dat per project wordt afgewogen of de gemeente zelf de regie neemt (actief grondbeleid) of de ontwikkeling laat aan de marktpartij/corporatie. De ontwikkelaar ontwikkelt het project dan binnen de door de gemeente gestelde kaders (faciliterend grondbeleid). Deze benadering sluit aan bij de ruimtelijke opgaven op het gebied van wonen, economie, duurzaamheid en leefomgeving. Eén van die rollen is dat wij zelf de regie houden (actief grondbeleid) over de ontwikkeling van woningbouw. Dit houdt in dat de gemeente zelf bouwgrond verwerft, zorg draagt voor het bouw- en woonrijp maken en de gronduitgifte verzorgt. Actief grondbeleid geeft de gemeente veel sturingsinstrumenten. Daarentegen worden de risico's ook volledig zelf gedragen.

Voorheen werden de actualisaties van de grondexploitaties na de jaarrekening verwerkt in 1 van de rapportages van de gemeente. Sinds dit jaar werken we met een aparte rapportage voor de grondexploitatie omdat het aantal grondexploitaties de komende jaren gaat toenemen. Dit geeft meer inzicht. Het heeft enige tijd gevraagd om te komen tot een goede opzet van deze rapportage. Daardoor is de rapportage later in het jaar dan in de komende jaren gebruikelijk zal zijn. Met ingang van 2027 zal de rapportage tegelijkertijd worden aangeboden aan u met de Jaarstukken (halverwege het jaar). Dus bij de Jaarstukken 2026 zal een rapportage 2027 worden aangeboden waarin wordt ingegaan op de resultaten 2026 en de gevolgen van de actualisaties voor de lopende grondexploitatie.

Bij de vaststelling van de Jaarstukken zijn de grondexploitaties per 31 december 2025 vastgesteld. In deze rapportage wordt verder ingegaan op de actualisatie van de grondexploitaties en dit wordt dan verwerkt in de begroting.

Argumenten
1.1 Versterking van de controlerende rol van de gemeenteraad
Tot op heden vindt er geen expliciete vaststelling plaats van de grondexploitaties in het proces van de jaarstukken door de gemeenteraad. Dit vond impliciet plaats door de vaststelling van de jaarstukken, waarin de stand van de grondexploitaties is opgenomen. Door de rapportage wordt dit een expliciet besluit, wat de controlerende rol (en zo nodig ook de kaderstellende rol) van de gemeenteraad op het gebied van het

grondbeleid versterkt. Ook een gevolg van dit expliciete besluit is dat de controle van de accountant vereenvoudigd wordt, omdat het duidelijk is waarop de uitwerking in de jaarrekening is gebaseerd.

1.2 Draagt bij een efficiënte besluitvorming
Op één moment worden de grondexploitaties geactualiseerd en vastgesteld. Op dit moment (1 januari van het jaar) worden de gemaakte kosten (boekwaarde) en de voorspelling (budgetten grondexploitatie) met elkaar beschouwt, waardoor ze op elkaar aansluiten. Het document is verder een belangrijke bron van informatie van de financiële stand van de lopende grondexploitaties en voor de sturing van de (financiële) resultaten.

2.1 De begrotingswijziging te verwerken in de begroting 2026 e.v.
De grondexploitaties zijn bij de vaststelling van de Jaarstukken 2025 al vastgesteld. Nu stelt u de geactualiseerde grondexploitaties vast die als gevolg heeft een begrotingswijziging die wordt verwerkt in de begroting 2026 en verder.

Kanttekeningen

1.1 Dit betreft de stand per 1 januari 2026
De rapportage beschrijft de stand per 1 januari 2026. Toch dient erop gewezen te worden dat dit niet zomaar vanzelfsprekend is en blijft. Boven de woningmarkt zweven diverse onzekerheden die in meer of mindere mate de komende tijd impact kunnen hebben op de projecten. Te denken valt aan regelgeving rondom stikstofdepositie en duurzaamheid, beschikbaarheid van stroom (netcongestie), geopolitieke onrust, hoge bouwkosten, stijgende hypotheekrente, beschikbaarheid van bouwgrond etc. Het blijft zaak de risico's te monitoren en indien nodig bij te sturen op de projecten. Dit is een continu proces.

Financiële toelichting

Verwerking van de grondexploitaties in de begroting gebeurt budgettair neutraal. Dat betekent dat er geen gevolg is voor het begrotingsresultaat. Het saldo van de baten en lasten (inclusief mutaties aan/van reserve) wordt verrekend met de boekwaarde op de balans (onderdeel Voorraden, onderhanden werk waaronder bouwgrond).

De actualisatie heeft de volgende begrotingswijziging tot gevolg:

					bedragen x€ 1.000	
Taakveld	**Omschrijving**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**
Industrieterreinen						
3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur	lasten	-51	-35	0	0	0
3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur	baten	1.059	863	0	0	0
3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur	lasten (mutatie boekwaarde)	-776	-383	0	0	0
0.10 Mutatie reserves	last (toevoeging aan reserve)	-232	-444	0	0	0
Woningbouw						
8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)	lasten	-817	-873	-91	0	0
8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)	baten	519	4.294	813	0	0
8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)	lasten (mutatie boekwaarde)	375	-2.310	-106	0	0
0.10 Mutatie reserves	last (toevoeging aan reserve)	-77	-1.111	-616	0	0
0.11 Resultaat van de rekening van baten en lasten	begrotingsresultaat	0	0	0	0	0

Op dit moment zijn er geen bedragen voor de grondexploitatie opgenomen in de begroting. In de oude situatie werd altijd bij de voorjaarsrapportage de actualisatie verwerkt. Sinds dit jaar gebeurt dit via een aparte rapportage over de grondexploitaties. Deze rapportage is nog in ontwikkeling. Op dit moment is informatievoorziening flink verbeterd. We streven ernaar om de informatievoorziening bij de volgende actualisatie (per 1 januari 2027) nog verder te verbeteren. Zoals eerder gesteld is de rapportage verlaat. Dat zal met ingang van 2027 gelijktijdig gebeuren met de behandeling van de Jaarstukken (juni/juli). Dus de hierboven getoonde bedragen zijn opgebouwd uit restant raming bij vaststelling exploitatie plus mutatie als gevolg van actualisatie.

Sustainable Development Goals (SDG's)



De grondexploitatie (de financiële en ruimtelijke opzet voor het bouwrijp maken van grond) heeft een grote, directe impact op verschillende Sustainable Development Goals (SDG's) van de Verenigde Naties. Omdat grondexploitatie de basis vormt voor stedelijke ontwikkeling, woningbouw en infrastructuur, beïnvloedt het zowel ecologische als maatschappelijke en economische doelen. Het levert een bijdrage aan SDG 6 Schoon water en sanitair, SDG 8 Eerlijk werk en economische groei, SDG 9 Industrie, innovatie en infrastructuur, SDG 11 Duurzame steden en gemeenschappen, SDG 12 Verantwoorde consumptie en productie, SDG 13 Klimaatactie en SDG 15 Leven op het land.

Inwonersparticipatie
Bij het ontwikkelen en uitvoeren van woningbouwontwikkeling is er inwonersparticipatie.

Publicatie voor bekendmaking
De raad heeft de geactualiseerde grondexploitatie vastgesteld en de begroting 2026 e.v. is aangepast.

Vervolg
De begrotingswijziging wordt verwerkt en bij de vaststelling van de Jaarstukken volgt de volgende rapportage.

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf,

, secretaris , burgemeester.

Bijlagen
1.

Geheime stukken
1. Rapportage lopende grondexploitaties 2026

Extern zaak ID (zaakcode) :

De raad van de gemeente Ooststellingwerf;

nr.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 november 2026

Besluit

De rapportage lopende grondexploitatie 2026 vast te stellen en hiermee:
1. Akkoord te gaan met de geactualiseerde lopende grondexploitaties per 1-1-2026
2. De begrotingswijziging 2026 vast te stellen:

					bedragen x€ 1.000	
Taakveld	**Omschrijving**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**
Industrieterreinen						
3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur	lasten	-51	-35	0	0	0
3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur	baten	1.059	863	0	0	0
3.2 Fysieke bedrijfsinfrastructuur	lasten (mutatie boekwaarde)	-776	-383	0	0	0
0.10 Mutatie reserves	last (toevoeging aan reserve)	-232	-444	0	0	0
Woningbouw						
8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)	lasten	-817	-873	-91	0	0
8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)	baten	519	4.294	813	0	0
8.2 Grondexploitatie (niet-bedrijventerreinen)	lasten (mutatie boekwaarde)	375	-2.310	-106	0	0
0.10 Mutatie reserves	last (toevoeging aan reserve)	-77	-1.111	-616	0	0
0.11 Resultaat van de rekening van baten en lasten	begrotingsresultaat	0	0	0	0	0

Besloten in de openbare vergadering van 8 december 2026

, griffier. , voorzitter.

Raadsvoorstel

Commissievergadering	**:**	**Ruimte**
Titel	:	Grondexploitatie Schoolstraat Donkerbroek - Fase 1
Portefeuillehouder/Teamleider	:	Cees Pieter van Burgsteden / Walter Buijs
Extern zaak ID (zaakcode)	:	0085283096

Datum collegevergadering

3 november 2026

Voorgesteld besluit

1. De ‘Grondexploitatie Schoolstraat Donkerbroek - Fase 1’ vast te stellen.
2. Een verliesvoorziening te treffen ter grootte van het verwachte negatieve resultaat van € 144.000,- en deze te dekken uit de Algemene Reserve Grondexploitatie (ARG).
3. De looptijd van de ‘Grondexploitatie Schoolstraat Donkerbroek - Fase 1’ vast te stellen op 1 jaar.

Openbaar

Ja, passief via openbaar verslag

Inleiding

Voor de 1e fase van de woningbouwontwikkeling aan de Schoolstraat in Donkerbroek, bestaande uit de realisatie van 15 sociale huurwoningen, is een grondexploitatie opgesteld. De uitvoering van de ontwikkeling is inmiddels in gang gezet. De grondexploitatie voorziet in de financiële verantwoording van de met de ontwikkeling samenhangende gemeentelijke kosten en opbrengsten. Uit de grondexploitatie blijkt een verwacht negatief financieel resultaat. Met dit voorstel wordt de gemeenteraad gevraagd de grondexploitatie vast te stellen en te besluiten over de financiële verwerking van dit resultaat.

Argumenten

1.1 De grondexploitatie vormt het financiële kader voor de woningbouwontwikkeling.

Voor de woningbouwontwikkeling aan de Schoolstraat in Donkerbroek worden gemeentelijke kosten gemaakt en opbrengsten gerealiseerd. Met het vaststellen van de 'Grondexploitatie Schoolstraat Donkerbroek - fase 1' legt uw raad de financiële uitgangspunten, kosten, opbrengsten en het verwachte eindresultaat van deze ontwikkeling vast.

1.2 De grondexploitatie ondersteunt de realisatie van gemeentelijke beleidsdoelen.

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van 15 sociale huurwoningen en draagt daarmee bij aan de uitvoering van de Woon(zorg)visie Ooststellingwerf 2022-2026 en de landelijke woningbouwopgave. Hiermee wordt invulling gegeven aan de gemeentelijke ambitie om voldoende betaalbare woningen beschikbaar te stellen.

2.1 Het treffen van een verliesvoorziening is verplicht op grond van de BBV-richtlijnen.

Uit de grondexploitatie blijkt een verwacht negatief eindresultaat. Op grond van de financiële verslaggevingsvoorschriften vanuit het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) dient voor het volledige geprognosticeerde tekort direct een verliesvoorziening te worden getroffen. De benodigde voorziening van € 144.000,- kan worden gedekt uit de Algemene Reserve Grondexploitatie.

2.2. Het negatieve resultaat vloeit voort uit de maatschappelijke keuze voor sociale woningbouw.

De grondopbrengsten zijn afgestemd op de realisatie van sociale huurwoningen en passen binnen de gemeentelijke grondprijsuitgangspunten. De opbrengsten zijn daardoor lager dan bij marktconforme koopwoningen, terwijl de gemeentelijke kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie grotendeels gelijk blijven.

3.1 De looptijd van de grondexploitatie is gebaseerd op de actuele projectplanning.

De grondexploitatie gaat uit van afronding van de ontwikkeling per 31 december 2027. Door de looptijd hierop af te stemmen sluiten de financiële ramingen en de planning van het project op elkaar aan.

Kanttekeningen

1.1 De grondexploitatie bevat financieel en strategisch gevoelige informatie.

De grondexploitatie bevat informatie over onder meer grondwaarden, kostenramingen en gemeentelijke uitgangspunten. Openbaarmaking kan de economische en onderhandelingspositie van de gemeente schaden. Om die reden wordt de grondexploitatie vertrouwelijk aan uw raad voorgelegd. De geheimhouding kan worden opgeheven zodra de grondexploitatie is afgesloten en de betreffende informatie niet langer concurrentie- of onderhandelingsgevoelig is.

1.2 De voorliggende grondexploitatie heeft uitsluitend betrekking op fase 1 van de gebiedsontwikkeling.

De voorliggende grondexploitatie heeft betrekking op de huidige fase van de woningbouwontwikkeling, bestaande uit de realisatie van 15 sociale huurwoningen. Binnen het plangebied resteert nog een ontwikkellocatie waarvoor op een later moment onder meer appartementen, rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen worden voorzien. Omdat deze fase(n) nog niet voldoende concreet is uitgewerkt, zijn

de kosten en opbrengsten hiervan niet opgenomen in de voorliggende grondexploitatie. Voor de vervolgfase(n) zal te zijner tijd een afzonderlijke grondexploitatie aan uw raad worden voorgelegd.

1.3 *Een financieel gunstiger woningbouwprogramma zou minder aansluiten bij de lokale woningbehoefte.*
De negatieve eindwaarde van de grondexploitatie hangt mede samen met de keuze om sociale huurwoningen te realiseren. Een woningbouwprogramma met uitsluitend vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen zou naar verwachting leiden tot hogere grondopbrengsten en een gunstiger financieel resultaat. Een dergelijke invulling zou echter onvoldoende bijdragen aan de lokale woningbehoefte en staat op gespannen voet met zowel de ambities uit de gemeentelijke Woon(zorg)visie als de landelijke woningbouwopgave, die uitgaat van een substantieel aandeel sociale en betaalbare woningbouw.

Financiële toelichting

1.1 *Grondexploitatie.*
De financiële uitgangspunten, kostenramingen, opbrengstenramingen en het geprognosticeerde eindresultaat van de ‘Grondexploitatie Schoolstraat Donkerbroek - Fase 1’ zijn opgenomen in de vertrouwelijke bijlagen 1 en 2. De grondexploitatie heeft betrekking op de gemeentelijke kosten en opbrengsten die samenhangen met de realisatie van 15 sociale huurwoningen. De geraamde kavelopbrengsten zijn marktconform en passen binnen de kaders van de Nota Grondprijzen 2026.

2.1 *Verantwoording verliesvoorziening.*
Het geprognosticeerde negatieve resultaat bestaat uit het verschil tussen de geraamde gemeentelijke kosten en de te realiseren grondopbrengsten binnen de ‘Grondexploitatie Schoolstraat Donkerbroek - Fase 1’. Omdat sprake is van een verwacht tekort dient hiervoor conform de BBV-richtlijnen een verliesvoorziening van € 144.000,- te worden getroffen. Deze voorziening wordt als incidentele last verwerkt in de jaarrekening 2026 en gedekt uit de Algemene Reserve Grondexploitatie (ARG).

Sustainable Development Goals (SDG’s)



SDG 11 - Duurzame steden en gemeenschappen
De ontwikkeling aan de Schoolstraat draagt bij aan een voldoende en gevarieerd woningaanbod in Donkerbroek. Met de realisatie van 15 sociale huurwoningen wordt voorzien in een lokale woningbehoefte en wordt de leefbaarheid van het dorp versterkt.

Inwonersparticipatie

Niet van toepassing.

Publicatie voor bekendmaking

Om de woningbouwontwikkeling aan de Schoolstraat in Donkerbroek financieel te verantwoorden, wordt conform de BBV-richtlijnen de ‘Grondexploitatie Schoolstraat Donkerbroek - Fase 1’ vastgesteld.

Vervolg

Na vaststelling van de ‘Grondexploitatie Schoolstraat Donkerbroek - Fase 1’ worden de met deze ontwikkeling samenhangende kosten en opbrengsten binnen deze grondexploitatie verantwoord. Eventuele wijzigingen in de financiële uitgangspunten of het verwachte eindresultaat worden verwerkt via de reguliere actualisaties van de grondexploitatie.

Planning & communicatie
De woningbouwontwikkeling aan de Schoolstraat is inmiddels in uitvoering. De financiële voortgang van de grondexploitatie wordt periodiek gemonitord en verwerkt binnen de gemeentelijke planning- en controlcyclus. Indien sprake is van wezenlijke afwijkingen in het financiële resultaat, wordt de gemeenteraad hierover geïnformeerd via een actualisatie van de grondexploitatie.

Evaluatie
De financiële voortgang en het geprognosticeerde eindresultaat van de grondexploitatie worden jaarlijks beoordeeld en verantwoord via de planning- en controlcyclus. Na afronding van de ontwikkeling wordt de grondexploitatie financieel afgesloten en geëvalueerd.

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf,

, secretaris , burgemeester.

Bijlagen
1. Exploitatieoverzicht Schoolstraat Donkerbroek (fase 1)

Geheime stukken
1. Grondexploitatie Schoolstraat Donkerbroek - Fase 1
2. Managementsamenvatting Schoolstraat Donkerbroek - Fase 1

Extern zaak ID (zaakcode) : 0085283096

De raad van de gemeente Ooststellingwerf;

nr.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 november 2026;

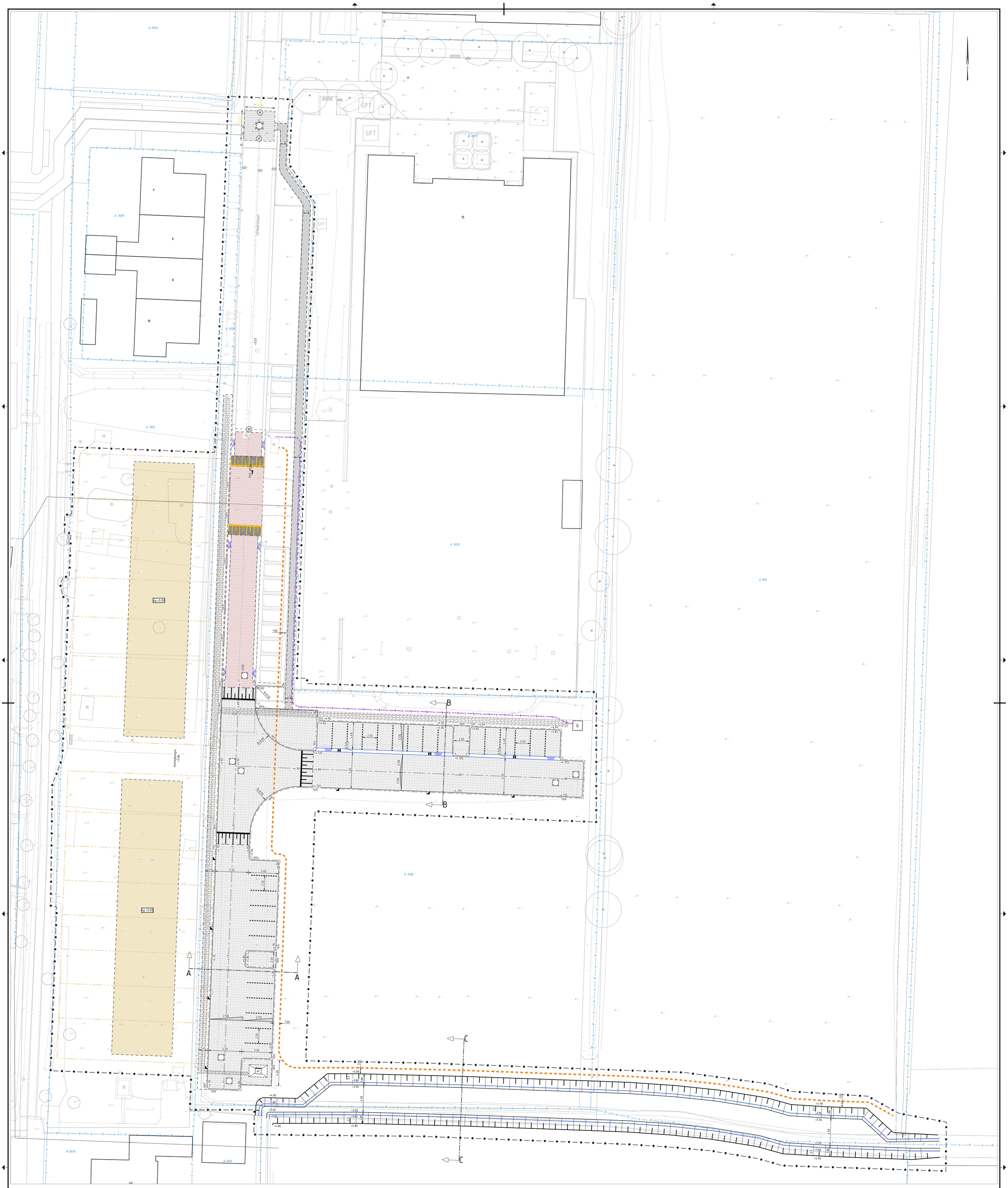
gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;

Besluit

1. De ‘Grondexploitatie Schoolstraat Donkerbroek - Fase 1’ vast te stellen.
2. Een verliesvoorziening te treffen ter grootte van het verwachte negatieve resultaat van € 144.000,- en deze te dekken uit de Algemene Reserve Grondexploitatie (ARG).
3. De looptijd van de ‘Grondexploitatie Schoolstraat Donkerbroek - Fase 1’ vast te stellen op 1 jaar.

Besloten in de openbare vergadering van 8 december 2026.

, griffier. , voorzitter.



Bouwrijp situatie

SCHAAL 1 : 200

LEGENDA

Bestaande situatie

- Bestaande situatie (BGT) + DTM
- A7226 — Kadastrale grens met perceelnummer
- vp.+5.00 — Toekomstige bebouwing met vloerpeil en nieuwe perceelsgrens
- Bestaande hoogte
- Bestaande boom
- Werkgrens

Ontwerp

- +3.00 — Nieuwe hoogte
- Nieuwe as rijbaan
- Materiaalgrens
- TBI5 — Aanbrengen trottoirband 130/150x200 mm, kleur: grijs
- OB10 — Aanbrengen opsluitband 100x200 mm, kleur: grijs
- OB15 — Aanbrengen opsluitband 150x250 mm, kleur: grijs
- Aanbrengen trottoirband hoekblok, R=0.50 m, inwendig en uitwendig
- Aanbrengen betonstraatstenen, kf, keperverband, kleur: rood (hergebruik)
- Aanbrengen gebruikte betonstraatstenen, kf, blokverband
- Aanbrengen betontegels, 300x300x60 mm, halfsteensverband, kleur: grijs
- Aanbrengen betontegels, 300x300x45 mm, stroomlagen, kleur: grijs (hergebruik)
- Aanbrengen betontegels, 300x300x60 mm, halfsteensverband, kleur: grijs (hergebruik)
- Aanbrengen verkeersdrempel, hergebruik betonstraatstenen, keiformaat, blokverband kleur: zwart / geel (taludstrepen = geel)
- Aanbrengen verkeersdrempel, hergebruik betonstraatstenen, keiformaat, blokverband kleur: grijs
- Aanbrengen betonstraatstenen, kf, parkeervakscheiding, kleur: wit
- Aanbrengen molgoot, 5 strek betonstraatstenen, kleur: grijs, kf
- Aanbrengen schijngoot, 5 strek betonstraatstenen kf, kleur: geel (hergebruik)
- Aanbrengen putafdekking DWA en HWA
- Aanbrengen straatkolk / trottoirkolk
- Ruimtereservering trafostation
- Nieuwe kabels- en leidingenstrook
- Verkanting verharding
- H — Herstraten/herstellen bestaande verharding, bestaand verband doorzetten
- Te graven watergang

Maten in meters tenzij anders vermeld
Materialen in millimeters
Hoogtematen in meters t.o.v. N.A.P.

0 2 4 6 8m

Nr	Datum	Wijziging	Tek
D3	04-06-2025	Drempels aangepast	R.P.
D2	13-05-2025	Aangepast na opmerkingen Gemeente	R.P.
D1	18-02-2025	Aangepast na opmerkingen Gemeente	RB
D0	10-01-2025	DEFINITIEF	RB
C1	09-10-2024	Aanpassingen na opmerkingen Gemeente	RB
C0	31-07-2024	CONCEPT	RB

Opdrachtgever
Gemeente Ooststellingwerf

Projectomschrijving
Bouwrijpmaken Schoolstraat
te Donkerbroek

Tekeningomschrijving
Bestekstekening
Bouwrijp situatie

Tekeningnummer
0493953.100-BRM_S-3-0101

Tekenaar: R. Beerlage
Schaal: 1:200
Projectleider: J. Renkema
Formaat: A0
Blad in bladen: 1 IN 1
Status: DEFINITIEF
Wijz. nr.: D3

www.anteagroup.nl

P:\0049000\0049395\Werkmap\gpwt\250528-D3\0493953.100-BRM_S-3-0101.dwg

Raadsvoorstel

Commissievergadering	**:**	**Ruimte**
Titel	:	Nota Grondprijzen 2027
Portefeuillehouder/Teamleider	:	Cees Pieter van Burgsteden / Walter Buijs
Extern zaak ID (zaakcode)	:	0085283092

Datum collegevergadering

3 november 2026

Voorgesteld besluit

1. De Nota Grondprijzen 2027 in te zetten als beleidskader voor de uitgifte en verkoop van gemeentelijke gronden.

   Daarvoor:
2. De Nota Grondprijzen 2027 vast te stellen.
3. De Nota te laten gelden tot en met 31 december 2027.

Openbaar

Ja, passief via openbaar verslag

Inleiding

Met de vaststelling van de Nota Grondprijzen 2026 heeft de gemeenteraad een vernieuwde systematiek voor het gemeentelijk grondprijsbeleid vastgesteld. Deze systematiek wordt in 2027 ongewijzigd voortgezet. Om aan te blijven sluiten bij actuele marktontwikkelingen en stijgende kosten binnen gebiedsontwikkelingen zijn de grondprijzen geactualiseerd. Hiermee blijft sprake van marktconforme grondprijzen en een actueel en transparant beleidskader voor gemeentelijke grondtransacties. Voor een overzicht van de grondprijzen en parameters wordt verwezen naar de bijgesloten Nota Grondprijzen 2027.

Argumenten

1.1 De nota biedt een actuele, transparante en voorspelbare basis voor gemeentelijke gronduitgifte

De systematiek in de Nota Grondprijzen 2027 sluit aan bij de uitgangspunten van het gemeentelijk grondbeleid en is afgestemd op actuele marktontwikkelingen en volkshuisvestelijke doelen. Door vooraf op een open en transparante wijze grondprijzen en maatwerkmogelijkheden te communiceren, ontstaat duidelijkheid voor inwoners, ondernemers, woningcorporaties en ontwikkelaars. Dit bevordert klantgericht werken, ondersteunt ruimtelijke ontwikkelingen en biedt een toetsbaar kader voor de uitvoering.

1.2 Het college handelt binnen de kaders van de nota

Na vaststelling door de raad vormt de Nota Grondprijzen 2027 het uitvoeringskader voor het college van burgemeester en wethouders. Het college is bevoegd om, binnen deze kaders, gronduitgiftebesluiten te nemen en toe te passen in de praktijk.

2.1 De raad is bevoegd om de nota vast te stellen

De gemeenteraad is op grond van de Gemeentewet en de Wet dualisering bevoegd om te besluiten over het financiële beleid van de gemeente. Het vaststellen van de Nota Grondprijzen valt onder deze kaderstellende rol, omdat het invloed heeft op de opbrengsten uit gronduitgifte en de financiële uitgangspunten van ruimtelijke ontwikkelingen.

2.2 Vaststelling van de nota is noodzakelijk om het grondprijsbeleid voor 2027 toe te passen

De Nota Grondprijzen 2027 vormt het beleidsmatige en financiële kader voor de uitgifte van gemeentelijke gronden in 2027. Met vaststelling van de nota worden de uitgangspunten en grondprijzen vastgesteld die het college hanteert bij de uitvoering van het grondbeleid.

2.3 De vaststelling borgt de rechtmatigheid en financiële verantwoording

Op grond van het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) stelt de raad de financiële kaders van het grondbeleid vast. De accountant betrekt deze kaders bij de jaarlijkse controle. Vaststelling van de Nota Grondprijzen 2027 draagt daarmee bij aan een rechtmatige, transparante en controleerbare uitvoering van het gemeentelijk grondbeleid.

2.4 De actualisatie van de grondprijzen draagt bij aan marktconforme gronduitgifte

De in de Nota Grondprijzen 2026 vastgestelde systematiek wordt in 2027 ongewijzigd voortgezet. De grondprijzen zijn geactualiseerd op basis van een actualisatie door Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling. Hiermee blijven de gehanteerde grondprijzen aansluiten bij actuele marktontwikkelingen en de stijgende kosten die samenhangen met gebiedsontwikkelingen, zoals bouw- en woonrijp maken, infrastructurele voorzieningen en de inrichting van de openbare ruimte. Hierdoor blijft sprake van marktconforme grondprijzen en een financieel verantwoord uitgangspunt voor gemeentelijke gronduitgifte.

3.1 Een looptijd van één jaar houdt het grondprijsbeleid actueel

Door de Nota Grondprijzen jaarlijks vast te stellen kan worden ingespeeld op gewijzigde marktomstandigheden, economische ontwikkelingen en beleidsmatige inzichten. Hiermee blijft het gemeentelijk grondprijsbeleid actueel en behoudt de gemeenteraad haar kaderstellende rol.

Kanttekeningen

1.1 De nota biedt een algemeen kader en kan niet voorzien in iedere specifieke situatie

De Nota Grondprijzen 2027 biedt een transparant en eenduidig kader voor gemeentelijke gronduitgifte. Bij bijzondere ontwikkelingen, maatschappelijke voorzieningen of complexe gebiedsontwikkelingen kan het noodzakelijk zijn om maatwerk toe te passen of een aanvullende taxatie uit te voeren.

2.1 Vaststelling van de nota betekent niet dat grondprijzen gedurende het jaar ongewijzigd markconform blijven

De opgenomen grondprijzen zijn gebaseerd op de marktomstandigheden ten tijde van het opstellen van de nota. Ontwikkelingen op de woningmarkt, rentemarkt of in de bouwsector kunnen ertoe leiden dat marktomstandigheden gedurende 2027 wijzigen.

3.1 Een looptijd van één jaar vraagt om jaarlijkse actualisatie van de nota

Door de Nota Grondprijzen voor één kalenderjaar vast te stellen is jaarlijks actualisatie en bestuurlijke besluitvorming noodzakelijk. Daar staat tegenover dat het grondprijsbeleid hierdoor actueel blijft en kan inspelen op gewijzigde marktontwikkelingen en kostenontwikkelingen.

Financiële toelichting

De jaarlijkse actualisatie van de nota wordt uitgevoerd binnen de bestaande ambtelijke capaciteit.

Sustainable Development Goals (SDG's)



SDG 10 - Ongelijkheid verminderen:

De nota ondersteunt het gemeentelijk beleid om sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen te realiseren. Door het hanteren van transparante en marktconforme grondprijzen blijft ruimte bestaan om invulling te geven aan gemeentelijke volkshuisvestelijke doelstellingen.

SDG 11 - Duurzame steden en gemeenschappen:

De nota biedt een transparant kader voor gemeentelijke gronduitgifte en draagt daarmee bij aan de realisatie van woningbouwontwikkelingen en andere ruimtelijke initiatieven die bijdragen aan leefbare en toekomstbestendige dorpen en wijken.

Inwonersparticipatie

Niet van toepassing.

Publicatie voor bekendmaking

De gemeenteraad van Ooststellingwerf heeft op 8 december 2026 de Nota Grondprijzen 2027 vastgesteld. Deze nota geldt als beleidskader voor de uitgifte en verkoop van gemeentelijke gronden in het jaar 2027. De in 2026 vastgestelde grondprijssystematiek wordt ongewijzigd voortgezet. De in de nota opgenomen grondprijzen zijn geactualiseerd om aan te blijven sluiten bij actuele marktontwikkelingen en kostenontwikkelingen binnen gebiedsontwikkelingen. De actualisatie van de grondprijzen is uitgevoerd door Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling. De nota is geldig tot en met 31 december 2027 en wordt jaarlijks geactualiseerd.

Vervolg

Na vaststelling wordt de Nota Grondprijzen 2027 toegepast als beleidskader voor alle vormen van gemeentelijke gronduitgifte. De nota wordt gedeeld met interne afdelingen en relevante externe partijen.

Planning & communicatie

De nota treedt in werking op 1 januari 2027 en geldt tot en met 31 december 2027. De nota is een openbaar document en wordt in ieder geval gepubliceerd op de gemeentelijke website.

Evaluatie

Evaluatie vindt plaats in het vierde kwartaal van 2027. De uitkomsten vormen input voor de Nota Grondprijzen 2028.

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf,

, secretaris , burgemeester.

Bijlagen

1. Nota Grondprijzen 2027

Geheime stukken

Niet van toepassing.

Extern zaak ID (zaakcode) : 0085283092

De raad van de gemeente Ooststellingwerf;

nr.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 november 2026;

gelet op:
- artikel 160 van de Gemeentewet;
- het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV);
- de gemeentelijke Nota Grondbeleid;
- het marktonderzoek uitgevoerd door Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling;

Besluit

1. De Nota Grondprijzen 2027 in te zetten als beleidskader voor de uitgifte en verkoop van gemeentelijke gronden.

   Daarvoor:
2. De Nota Grondprijzen 2027 vast te stellen.
3. De Nota te laten gelden tot en met 31 december 2027.

Besloten in de openbare vergadering van 8 december 2026.

, griffier. , voorzitter.

METAFOOR
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

gemeente ooststellingwerf

Nota Grondprijzen 2027

Gemeente Ooststellingwerf

8 december 2026

Metafoor Ruimtelijke Ontwikkeling B.V.

Bolderweg 2
1332 AT Almere

T 036-5300211

info@metafoor.nl
www.metafoorro.nl

Nota Grondprijzen
Gemeente Ooststellingwerf

Opdrachtgever:	Gemeente Ooststellingwerf
Datum:	28 oktober 2026
Status/Versie:	Definitief
Auteur(s):	R. Karstens
	J. Zeef

1. Inleiding

De Nota Grondprijzen is een beleidsnota die ter vaststelling is voorgelegd aan de gemeenteraad en die het college van burgemeester en wethouders bevoegd stelt tot uitvoering binnen de gestelde kaders. Deze beleidsnota sluit aan bij de Nota Grondbeleid gemeente Ooststellingwerf. De Nota Grondprijzen maakt inzichtelijk tegen welke prijzen vanaf de inwerkingtreding van deze nota de gronden ten behoeve van bebouwing worden uitgegeven en hoe deze grondprijzen worden bepaald. Met de vaststelling van de Nota Grondprijzen 2027 wordt de Nota Grondprijzen 2026 ingetrokken en komt deze te vervallen.

Marktconforme grondprijzen
De gemeente Ooststellingwerf hanteert de reële marktwaarde als uitgangspunt bij de vaststelling van haar grondprijzen. Daarmee legt de gemeente een zo reëel mogelijk beslag op de gemeentelijke financiële middelen voor de uitvoering van de ruimtelijke ontwikkelingen en wordt tevens (onbedoelde) staatssteun vermeden.

De (marktconforme) grondprijs wordt bepaald op basis van actuele marktinformatie van verkocht vastgoed in diverse projecten in de gemeente Ooststellingwerf en de relevante regio (gegevens van NVM en Kadaster). Deze prijzen worden geïndexeerd met de NVM-indexcijfers over de periode van transactiedatum tot de actuele prijspeildatum. Het residu van de gerealiseerde transactieprijzen en de ingeschatte actuele bouwkosten levert de kavelprijs per object.

Naast deze residuele bepaling van de marktconforme grondprijs wordt tevens de comparatieve methode toegepast. Daarbij wordt gekeken naar de gehanteerde grondprijzen in vergelijkbare gemeenten, veelal in de directe regio. Een nadere toelichting op de methodes van grondwaardebepaling is opgenomen als bijlage 1.

Daarnaast hebben de volgende basisuitgangspunten betrekking tot het hierna volgende grondprijsbeleid:

- Alle genoemde grondprijzen zijn exclusief BTW en kosten koper en gelden per prijspeil 1 januari 2027, tenzij expliciet anders vermeld; alle genoemde vrij op naam prijzen (VON-prijzen) voor de woningen zijn inclusief BTW.
- Uitgangspunt bij verkoop van bouwgrond is dat de gemeente de grond bouwrijp levert aan de afnemer.
- Incidenteel kan de gemeente kavels (door)leveren in de staat waarin deze zich op dat moment bevinden.
- Incidenteel kan de gemeente gronden met opstal leveren in de staat waarin deze zich op dat moment bevinden. Hieraan kunnen sanering-, sloop en ontwikkelverplichtingen worden verbonden.
- Indien de grond in kwestie buiten de gestelde kaders uit deze nota valt, zal de grondprijs worden vastgesteld aan de hand van een onafhankelijke taxatie.
- Bij uitgifte van grond zijn de “Algemene Voorwaarden gemeente Ooststellingwerf 2025” van toepassing.

Leeswijzer
Aan de inhoud van deze nota is door de gemeente uiterste zorg besteed. De gemeente Ooststellingwerf aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele type, druk en zetfouten. Indien grond wordt uitgegeven ten behoeve van een functie die niet in deze nota is beschreven, stelt het college de grondprijs vast. Uitgangspunt blijft een marktconforme grondprijs.

2 Woningbouw

2.1 Sociale woningbouw

Voor de sociale woningbouw worden twee categorieën onderscheiden:

- sociale huurwoningen (te exploiteren door een corporatie)
- sociale koopwoningen (koopwoningen tot een vast te stellen verkoopprijs, bereikbaar voor startende kopers op de woningmarkt)

Voor sociale woningbouw hanteert de gemeente een vaste grondprijs per woning, onafhankelijk van de exacte VON-prijs van de desbetreffende woning (zolang deze binnen de vastgestelde prijsmarge voor bedoelde typen ligt). Hier wordt onderscheid gemaakt naar zowel voornoemde categorieën, alsmede tussen grond voor eengezinswoningen en meergezinswoningen.
De grondprijs voor sociale huurappartementen (gestapelde bouw) wordt gecorrigeerd met de (landelijk gebruikelijke) factor 0,7 voor de lagen boven de tweede bouwlaag.

		Kavelprijs
Sociale huur, appartement	€	16.500
Sociale huur, grondgebonden	€	19.000
Sociale koop		Residueel

De kavelprijzen voor sociale huurwoningen zijn geïndexeerd op basis van prijspeil 1 oktober 2026.

De grondprijs van de sociale koopwoning zal per project residueel worden bepaald. Dit hangt samen met het te ontwikkelen product en daaraan gekoppelde VON som.

2.2 Middenhuur en vrije sector huurwoningen

Onder de Wet betaalbare huur is er voor het middenhuur segment landelijk een maximale huurwaarde van € 1.263,32 vastgesteld voor 2027. Deze regulering geldt voor woningen tot en met 186 punten volgens het woningwaarderingsstelsel, alle woningen daarboven vallen in de (dure) vrije sector.

Voor de grondprijs onder middenhuur woningen hanteert de gemeente Ooststellingwerf een vaste kavelprijs (eenheidsprijs), onafhankelijk van de exacte VON-prijs van de desbetreffende woning (zolang deze binnen de vastgestelde prijsmarge ligt).
De grondprijs voor middenhuur wordt voor appartementen (gestapelde bouw) gecorrigeerd met de (landelijk gebruikelijke) factor 0,7 voor de lagen boven de tweede bouwlaag.

		Kavelprijs
Middenhuur, appartement	€	25.500
Middenhuur, grondgebonden	€	36.500

Voor huurwoningen in de vrije sector wordt de grondprijs berekend op basis van de verkoopwaarde van het betreffende woningtype (zie paragraaf 2.3).

De kavelprijzen voor middenhuur woningen zijn gebaseerd op de gemiddelde beleggingswaarde en een voor de regio reëel (aanvangs)rendement. Daarvoor kunnen geen grote huurwoningen worden gerealiseerd (niet rendabel), maar zal de ontwikkelende belegger op zoek moeten gaan naar een geschikte product-markt-combinatie.

2.3. Woningbouw uitgifte door gemeente

De gemeente werkt met een vaste systematiek om grondwaardes vast te stellen bij gronduitgifte voor woningbouw. Hierdoor ontstaat op voorhand meer duidelijkheid en transparantie naar initiatiefnemer(s).

De vierkante meterprijs van de grond onder een woning wordt in belangrijke mate bepaald door de verhouding tussen de verwachte marktwaarde van het te realiseren vastgoed en de omvang van de bouwkavel. Om die reden is het logisch om te kiezen voor vaste kavelprijzen of grondquotes, op deze manier wordt meer zwaarte toegekend aan het te realiseren vastgoed en wordt de invloed van kaveloppervlak beperkt. Deze methoden sluiten beter aan op de feitelijke waarde van de grond.

De te verwachten marktwaarde van het te realiseren vastgoed verschilt per kern van de gemeente. Op basis van onderzoek naar gerealiseerde vastgoedtransacties, onderscheidt de gemeente Ooststellingwerf daarbij drie categorieën:

1. De kern Oosterwolde
2. De kernen Appelscha, Haulerwijk en Donkerbroek
3. De overige kernen en verspreidde percelen

Voor deze categorieën gelden de volgende gemiddelde basis Vrij-Op-Naam prijzen per vierkante meter en per type woning:

	Categorie 1	Categorie 2	Categorie 3
Tussenwoning	€ 3.700	€ 3.600	€ 3.550
Hoekwoning	€ 3.800	€ 3.600	€ 3.600
2^1-kap woning	€ 3.950	€ 3.850	€ 3.750
Vrijstaande woning	€ 4.200	€ 4.100	€ 4.000
Appartement	€ 4.700	€ 4.500	€ 4.300

Op basis van residuele waarde berekeningen kunnen per categorie grondprijzen worden herleid. Door deze grondprijzen te vertalen naar een percentage van de vastgoedwaarde, wordt altijd naadloos aangesloten bij de reële marktwaarde van de grond.

2.3.1. Projectmatige woningbouw

Bij woningbouwprojecten waarbij de gemeente één of meerdere kavels verkoopt aan een marktpartij die de woningen voor eigen rekening en risico ontwikkelt, realiseert en verkoopt, wordt een grondquote gehanteerd. Voor elke categorie en type woning dient deze grondquote binnen de onderstaande bandbreedtes te vallen.

De bandbreedtes in de grondquotes per woningtype zijn gebaseerd op actueel regionaal marktonderzoek. Hieruit blijkt dat de marktprijzen van woningen met een vergelijkbaar vloeroppervlak en kaveloppervlak toch in marktwaarde kunnen verschillen. Dit waardeverschil heeft dan een directe weerslag op de grondwaarde en wordt veroorzaakt door specifieke kenmerken van het vastgoed of de locatie:

- de ligging op dorpsniveau
- de ligging binnen het plangebied
- de aantrekkelijkheid (geprognosticeerd) van het plan
- de aanwezigheid van specifieke omstandigheden in het plan of op de kavel
- de architectonische kwaliteit van het vastgoed
- de gebruikte materialen in het vastgoed en eventuele extra maatregelen en toevoegingen bovenop het geldende bouwbesluit

Categorie 1	Oppervlakte		VON-prijs				Grondquote
Tussenwoning	80-140	m² GBO	€	296.000	- €	518.000	15-18%
Hoekwoning	110-150	m² GBO	€	418.000	- €	570.000	15-18%
2^1-kap woning	120-160	m² GBO	€	474.000	- €	632.000	16-19%
Vrijstaande woning	140-200	m² GBO	€	588.000	- €	840.000	19-23%
Appartement	70-110	m² GBO	€	329.000	- €	517.000	13-17%
Categorie 2	**Oppervlakte**		**VON-prijs**				**Grondquote**
Tussenwoning	80-140	m² GBO	€	288.000	- €	504.000	15-18%
Hoekwoning	110-150	m² GBO	€	396.000	- €	540.000	15-18%
2^1-kap woning	120-160	m² GBO	€	462.000	- €	616.000	16-19%
Vrijstaande woning	140-200	m² GBO	€	574.000	- €	820.000	19-23%
Appartement	70-110	m² GBO	€	315.000	- €	495.000	13-17%
Categorie 3	**Oppervlakte**		**VON-prijs**				**Grondquote**
Tussenwoning	80-140	m² GBO	€	284.000	- €	497.000	15-18%
Hoekwoning	110-150	m² GBO	€	396.000	- €	540.000	15-18%
2^1-kap woning	120-160	m² GBO	€	450.000	- €	600.000	16-19%
Vrijstaande woning	140-200	m² GBO	€	560.000	- €	800.000	19-23%
Appartement	70-110	m² GBO	€	301.000	- €	473.000	13-17%

2.3.2. Vrije kavels

Voor de uitgifte van vrije kavels aan particuliere individuen of in geval van particulier opdrachtgeverschap hanteert de gemeente Ooststellingwerf vaste kavelprijzen, met een meerprijs voor grotere kavels. De prijs van een basiskavel is gebaseerd op de gemiddelde residuele waarde en oppervlakte per woningtype volgens regionale marktanalyse. Per categorie verschilt deze prijs door marktwaardeverschillen in het vastgoed (waarbij de bouwkosten gelijk zijn). De residuele waarde wordt berekend als marktwaarde minus bouw- en bijkomende kosten.

In de praktijk zullen beoogde te realiseren woningen afwijken van dit gemiddelde, kopers kunnen immers zelf hun woonoppervlakte bepalen en eventueel in de toekomst ook uitbreiden; dit is verrekend in de kavelprijs.

De gemiddelde kaveloppervlakte is gebaseerd op regionaal onderzoek naar kaveloppervlaktes per woningtype. Wanneer plannen worden ontwikkeld met kavels die groter zijn dan dit gemiddelde, dan heeft dat een waarde vermeerderend effect. Daarom geldt voor kavels groter dan gemiddeld een meerprijs per extra vierkante meter, die hoger is dan snippergroen maar lager dan de gemiddelde vierkante meterprijs van een basiskavel. Dit omdat een grotere kavel enerzijds wel meer ruimte voor de te realiseren woning biedt, maar anderzijds de waarde van de basiswoning niet wijzigt.

Voor de uitgifte van vrije kavels groter dan 1.000 vierkante meter geldt dat de grondprijs wordt vastgesteld op basis van een onafhankelijke taxatie.

Type	GBO	Basiskavel	Basisprijs cat. 1	Basisprijs cat. 2	Basisprijs cat. 3	Meerprijs per m²
Tussenwoning	80-140 m²	125	€ 69.000	€ 58.000	€ 53.000	€ 135
Hoekwoning	110-150 m²	175	€ 77.000	€ 60.000	€ 54.000	€ 146
2^1-kap woning	130-170 m²	300	€ 108.000	€ 96.000	€ 83.000	€ 161
Vrijstaande woning	160-200 m²	500	€ 154.000	€ 138.000	€ 123.000	€ 182

3 Commercieel vastgoed

3.1 Kantoren

De grondprijs van kantorenlocaties kunnen afhankelijk van factoren (ligging, bereikbaarheid met zowel auto als openbaar vervoer, parkeermogelijkheden en algehele uitstraling van de locatie) sterk uiteenlopen. Het is zodoende niet mogelijk om een locatieonafhankelijke grondprijs voor kantoren te bepalen. De grondprijs voor kantoorlocaties in de gemeente Ooststellingwerf wordt daarom bepaald op basis van “residuele” waardebepaling per specifieke locatie.

3.2 Bedrijventerreinen

Voor bedrijventerreinen is de comparatieve methode gebruikt om tot een marktconforme grondprijs te komen. De grondprijs is bepaald aan de hand van de waarde van vergelijkbare bedrijventerreinen in omliggende gemeenten en gerealiseerde verkopen in Ooststellingwerf zelf. De ligging van een kavel binnen het bedrijventerrein veroorzaakt een beperkte differentiatie (bijvoorbeeld een zichtlocatie en eventuele specifieke omstandigheden welke van invloed kunnen zijn op de waardering van de kavel). De prijzen zijn exclusief BTW.

	Minimaal	Maximaal
Gemengd bedrijventerrein	€ 62	€ 83

3.3 Winkels en horeca

De aantrekkelijkheid van een locatie voor winkels en horeca wordt bepaald door verschillende factoren. Door de diversiteit tussen locaties en ontwikkelingen berekent de gemeente voor iedere ontwikkeling afzonderlijk de grondprijs. Het is niet mogelijk om één uniforme grondprijs toe te passen voor alle winkel- en horecalocaties. De gemeente Ooststellingwerf stelt de grondprijs voor deze locaties daarom vast op basis van onafhankelijke taxaties per specifieke locatie of via een comparatieve methodiek.

4 Maatschappelijke en overige voorzieningen

4.1 Niet-commerciële en semi-maatschappelijke voorzieningen

Onder deze categorie schaart de gemeente uitgiften van grond die een ideële en/of publieke functie dienen en waarbij bedrijfsvoering zonder winstoogmerk plaatsvindt. Het gaat daarbij onder andere om de uitgifte van grond ten behoeve van scholen, kerken, politiebureaus, brandweerkazernes en welzijnsvoorzieningen. Ook niet-commercieel geëxploiteerde sportaccommodaties vallen hieronder.

Een groeiend aantal maatschappelijke voorzieningen wordt echter, onder meer als gevolg van de toenemende marktwerking in de zorg, commercieel geëxploiteerd.

De gemeente Ooststellingwerf hanteert voor deze voorzieningen een grondprijs binnen de bandbreedte tussen € 94,- en € 114,- per vierkante meter exclusief BTW. Waarbij de bovenzijde van deze bandbreedte voor commerciële maatschappelijke voorzieningen geldt.

	Minimaal	Maximaal
Niet-commercieële voorziening	€ 94	€ 114

4.2 Nutsvoorzieningen

Voor grond bestemd voor nutsvoorzieningen (opp. <12 m2) geldt een vaste basisprijs van € 1.560,- Voor een oppervlakte boven de 12 m^2 geldt een meerprijs van € 130,- per vierkante meter.

	Opp. < 12 m²	Opp. > 12 m²
Nutsvoorzieningen	€ 1.560	€ 130 per m²

4.3 Snippergroen

Voor uitgifte van snippergroen geldt een vaste basisprijs van € 1.560,-. Vanaf 20 m^2 geldt een meerprijs van € 42,- per vierkante meter, van toepassing op kavels met een oppervlak groter dan 20 m^2 en kleiner dan 100 m^2. Voor al het oppervlak boven de 100 m^2 geldt een vaste prijs van € 52,- per vierkante meter.

	Opp. < 20 m²	Opp. 20-100 m²	Opp. > 100 m²
Snippergroen	€ 1.560	€ 42 per m²	€ 52 per m²

4.4 Erfpacht en opstalrecht

Indien de gemeente in de toekomst te maken krijgt met erfpacht dan gelden de volgende uitgangspunten. Bij het bepalen van de jaarlijkse hoogte van de erfpachtcanon en de retributie is de reële marktwaarde van de grond (waarde in het economisch verkeer) vermenigvuldigd met 5%. De vastgestelde erfpachtcanon of retributie wordt jaarlijks geïndexeerd met de consumentenprijsindex huishoudens (CPI).

Bij verhuur van gronden is het uitgangspunt dat de hoogte van de jaarlijkse huursom wordt bepaald door de reële marktwaarde van de grond te vermenigvuldigen met 5%. Per overeenkomst geldt een minimale prijs van € 260,- (rente en beheer- en administratiekosten).

Zendmasten

Voor zendmasten wordt een recht van opstal gevestigd met bijbehorende retributie van € 5.200,- per jaar met een kaveloppervlak van 40 m^2. Indien een grotere kavel benodigd is dan 40 m^2 wordt een toeslag van € 104,- per extra vierkante meter gerekend.

Reclamemasten

Voor het plaatsen en in stand houden van reclamemasten wordt een recht van opstal gevestigd. De grondwaarde wordt per situatie (residueel) bepaald. Het bepalen van de retributie is maatwerk.

Windturbines / Zonneparken

Voor zonneparken en windturbines wordt afhankelijk van de situatie een recht van opstal of een erfpachtrecht gevestigd. Omdat het om specifieke en niet eenduidige vraagstukken gaat, betreft grondwaardebepaling maatwerk en zal deze op basis van taxatie berekend worden. Het bepalen van de retributie/canon is maatwerk.

BIJLAGE 1: Grondprijsmethodieken

Residuele grondwaarde methode

Volgens deze methode wordt de grondwaarde afgeleid van de opbrengsten van het te realiseren vastgoed en de stichtingskosten (bouwsom inclusief bijkomende kosten zoals advieskosten, overheadkosten van de ontwikkelaar en zijn ontwikkel lasten). Het verschil tussen de opbrengsten en de kosten (het residu) is de prijs die de ontwikkelaar maximaal kan te betalen voor de grond. Deze werkwijze wordt in onderstaande figuur toegelicht.

VON-prijs, incl.BTW	€ 350.000		
BTW	€ 60.744		
VON-prijs excl. BTW		€ 289.256	-/-
Bouwkosten	€ 180.000		
Bijkomende kosten	€ 46.800		
Incl. AK en Winst en risico			
Stichtingskosten excl. BTW		€ 226.800	-/-
Residuele grondwaarde		€ 62.456	

Figuur 1: Voorbeeld residuele grondwaardeberekening.

Om per categorie de gemiddelde VON-prijs te bepalen kan gebruik gemaakt worden verschillende gegevensbronnen, zoals Funda (beschikbaar aanbod) en NVM (algemene marktgegevens). Met deze gegevensbronnen zijn gemiddelde kaveloppervlaktes, woonoppervlaktes en verkoopprijzen per m^2 gebruiksoppervlakte per woningtype te bepalen. De stichtingskosten worden gevormd door de bouwkosten en de bijkomende kosten. Voor de bouwkosten per woningcategorie is Bouwkostenkompas een vaak gehanteerde bron.

Comparatieve methode

Hierbij worden de grondprijzen bepaald door te kijken naar de grondprijzen van referentieprojecten in omliggende of vergelijkbare gemeenten. Vervolgens kunnen nog enkele correcties worden toegepast, bijvoorbeeld vanwege omgevingsfactoren als een betere bereikbaarheid of objectkenmerken als een betere bouwkwaliteit (zowel technisch als architectonisch). De grondprijs is met deze methode snel bepaald. De uitkomsten kunnen echter tot discussie leiden. Het al dan niet hanteren van bepaalde referentieprojecten is niet volledig objectief.

Grondquote

Gemeente heeft reeds aangegeven te willen verkennen of er mogelijk andere vormen van grondprijsvaststelling mogelijk zijn voor de grondprijzenbrief. Het gebruik van een grondquote kan gunstig zijn in het gestandaardiseerd en geoptimaliseerd ontwikkelen. Er zijn ook nadelen, omwille dat het de flexibiliteit van projecten zeer indamt, geen rekening houdt met de kwaliteit van de bebouwing en weinig rekening kan houden met de locatie van de bebouwing. Het gebruik van een grondquote kan daarom altijd als indicator gedaan worden, maar niet als het op terug te vallen instrument van grondprijzenbepaling.

Kern	Categorie	VON-prijs	Grondquote	Grondprijs
Oosterwolde	1	€ 697.000	23%	€ 160.310
Donkerbroek	2	€ 680.000	23%	€ 156.400
Fochteloo	3	€ 663.000	23%	€ 152.490

Figuur 2: Rekenvoorbeeld grondwaardeberekening woningbouw uitgifte projectmatige woningbouw.

Kern	Categorie	Basisprijs/toeslag	Extra m²	Grondprijs	
Oosterwolde	1	€ 154.000		€ 154.000	
		€ 182	50	€ 9.104	-/-
				€ 163.104	
Donkerbroek	2	€ 138.000		€ 138.000	
		€ 182	50	€ 9.104	-/-
				€ 147.104	
Fochteloo	3	€ 123.000		€ 123.000	
		€ 182	50	€ 9.104	-/-
				€ 132.104	

Figuur 3: Rekenvoorbeeld grondwaardeberekening woningbouw uitgifte aan particulieren.

Raadsvoorstel

Commissievergadering	:	**Ruimte**
Titel	:	Evaluatie subsidierelatie Biosintrum 2023-2026
Portefeuillehouder/Teamleider	:	Cees Pieter van Burgsteden/Walter Buijs
Extern zaak ID (zaakcode)	:	0085282617

Datum collegevergadering
3 november 2026

Voorgesteld besluit
1. Kennis te nemen van de evaluatie van de subsidierelatie met Stichting De Pionier en Stichting Biosintrum over de periode 2023 tot en met 2026
2. Vast te stellen dat de subsidierelatie in belangrijke mate heeft bijgedragen aan de doelstellingen die ten grondslag lagen aan het raadsbesluit van 2023
3. De subsidierelatie ter hoogte van € 84.000, 00 per jaar met Stichting De Pionier voor de periode 2027 tot en met 2032 voort te zetten

Openbaar
Ja, passief via openbaar verslag

Inleiding


In 2023 heeft uw raad besloten te kiezen voor het scenario waarbij het Biosintrum door de gemeente wordt verhuurd. Onderdeel van deze keuze was het aangaan van een meerjarige subsidierelatie voor de periode 2023 tot en met 2026. Daarbij is afgesproken de samenwerking na afloop van deze periode te evalueren. Deze evaluatie is inmiddels uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het Biosintrum haar maatschappelijke functie de afgelopen jaren verder heeft ontwikkeld. Met dit voorstel wordt uitvoering gegeven aan de in 2023 gemaakte afspraak om de subsidierelatie te evalueren en wordt de raad gevraagd een besluit te nemen over de voortzetting van deze relatie voor de periode 2027-2032.

Argumenten
1.1 De evaluatie geeft uitvoering aan het raadsbesluit uit 2023
Bij de besluitvorming over de toekomst van het Biosintrum in 2023 is afgesproken de subsidierelatie na afloop van de periode 2023-2026 te evalueren. Met het voorliggende evaluatiedocument (bijlage 1) wordt uitvoering gegeven aan deze afspraak en wordt de raad in staat gesteld zijn kaderstellende en controlerende rol te vervullen.

1.2 De evaluatie biedt inzicht in de resultaten van de subsidierelatie
Met de evaluatie wordt inzichtelijk gemaakt in welke mate de maatschappelijke doelstellingen die ten grondslag lagen aan het raadsbesluit uit 2023 zijn gerealiseerd. Daarmee vormt de evaluatie een belangrijke basis voor de besluitvorming over de periode na 2026.

1.3 De evaluatie biedt een transparante basis voor vervolgkeuzes
Door kennis te nemen van de evaluatie en vervolgens een besluit te nemen over de voortzetting van de subsidierelatie, wordt de besluitvorming gebaseerd op resultaten en ervaringen uit de praktijk van he Biosintrum. Dit draagt bij aan een zorgvuldige afweging.

2.1 De subsidie heeft bijgedragen aan de doelstellingen van het raadsbesluit uit 2023
Bij de besluitvorming in 2023 heeft de raad ervoor gekozen de maatschappelijke doelstellingen van het Biosintrum te behouden en tegelijkertijd het beheer en de exploitatie duurzaam en toekomstbestendig te organiseren. De evaluatie laat zien dat het Biosintrum deze maatschappelijke functie is blijven vervullen en verder heeft ontwikkeld. Naast de ontmoetingsfunctie voor onderwijs, overheid, ondernemers en maatschappelijke organisaties is de rol van het Biosintrum als kennis- en samenwerkingscentrum de afgelopen jaren verder versterkt.

2.2 Het Biosintrum vervult een unieke maatschappelijke functie binnen Ooststellingwerf en de regio
Het Biosintrum is meer dan een gebouw. Het vormt een fysieke plek waar onderwijsinstellingen, bedrijven, overheden, maatschappelijke organisaties en inwoners elkaar ontmoeten. Door deze combinatie van functies levert het Biosintrum een bijdrage aan kennisontwikkeling, netwerkvorming en samenwerking rondom maatschappelijke en economische vraagstukken. Een vergelijkbare voorziening is binnen de gemeente en de regio niet aanwezig.

3.1 Voortzetting van de subsidierelatie draagt bij aan actuele gemeentelijke beleidsdoelen
De evaluatie laat zien dat het Biosintrum een actieve bijdrage levert aan thema's die ook voor de gemeente Ooststellingwerf van belang zijn, zoals bodemkwaliteit, circulaire economie, biobased toepassingen, kennisontwikkeling en toekomstbestendige landbouw. Door partijen uit onderwijs, bedrijfsleven, overheid en onderzoek met elkaar te verbinden, ondersteunt het Biosintrum de uitvoering van deze beleidsdoelen.

3.2 Een meerjarige subsidierelatie biedt continuïteit voor de maatschappelijke functie van het Biosintrum
Om projecten te ontwikkelen, samenwerkingen aan te gaan en activiteiten te organiseren is een zekere mate van financiële stabiliteit noodzakelijk. Een meerjarige subsidierelatie biedt Stichting De Pionier de mogelijkheid om de exploitatie van het Biosintrum planmatig door te ontwikkelen en de maatschappelijke functie van het gebouw duurzaam en toekomstbestendig te borgen.

3.3 Voortzetting van de subsidierelatie is juridisch uitvoerbaar
De subsidie is gericht op het in stand houden van een voorziening met een overwegend lokaal en regionaal verzorgingsgebied. De subsidie wordt niet verstrekt ten behoeve van internationale marktactiviteiten of commerciële expansie. Daarmee wordt niet voldaan aan het criterium dat sprake moet zijn van een merkbare beïnvloeding van het handelsverkeer tussen lidstaten als bedoeld in artikel 107, eerste lid, van het VWEU. Het college is dan ook van oordeel dat er geen sprake is van staatssteun.

3.4 De financiële positie van de exploitant rechtvaardigt voortzetting van de subsidierelatie
Uit de evaluatie blijkt dat de financiële positie van Stichting De Pionier voldoende basis biedt voor een duurzame voortzetting van de maatschappelijke functie van het Biosintrum. Er is niet sprake van een zodanige vermogenspositie dat de noodzaak van de gemeentelijke ondersteuning is komen te vervallen. De opgebouwde reserves en de huidige solvabiliteit passen bij de exploitatierisico’s van de exploitatie en bij de behoefte aan financiële continuïteit.

Kanttekeningen

1.1 De maatschappelijke effecten van het Biosintrum zijn niet altijd objectief meetbaar
Een belangrijk deel van de meerwaarde van het Biosintrum bestaat uit kennisontwikkeling, netwerkvorming en samenwerking tussen onderwijs, ondernemers, overheden en maatschappelijke organisaties. Deze effecten laten zich niet altijd direct vertalen in de financiën of het aantal bezoekers van het Biosintrum. De beoordeling van de maatschappelijke meerwaarde blijft daarom voor een deel gebaseerd op kwalitatieve informatie, in dit geval het Koersdocument van het Biosintrum (bijlage 2), gesprekken met betrokken partijen en de uitgevoerde evaluatie.

2.1 De behaalde resultaten zijn mede mogelijk gemaakt door gemeentelijke ondersteuning
De positieve conclusies uit de evaluatie kunnen niet los worden gezien van de subsidie van de gemeente in de periode 2023-2026. Zonder die bijdrage zouden de exploitatie en de maatschappelijke activiteiten in de huidige vorm niet mogelijk zijn geweest.

3.1 De maatschappelijke functie blijft gedeeltelijk afhankelijk van gemeentelijke financiering
Uit de evaluatie blijkt dat de exploitatie van het Biosintrum op dit moment niet volledig kostendekkend is zonder gemeentelijke ondersteuning. De maatschappelijke activiteiten die binnen het Biosintrum worden

georganiseerd zorgen niet in alle gevallen voor voldoende inkomsten om de kosten volledig te dekken. Voortzetting van de subsidierelatie betekent daarom dat de gemeente ook de komende jaren financieel blijft bijdragen aan de instandhouding van deze maatschappelijke functie. Het college acht deze bijdrage gerechtvaardigd gelet op de bijdrage die het Biosintrum levert aan gemeentelijke beleidsdoelen op het gebied van duurzaamheid, innovatie, kennisontwikkeling en circulaire economie.

3.2 Aandacht voor financiële zelfstandigheid blijft noodzakelijk
Hoewel de financiële positie van Stichting De Pionier op dit moment geen aanleiding geeft de subsidierelatie te herzien, blijft het van belang de ontwikkeling van eigen inkomsten, reserves en solvabiliteit te monitoren. Gemeentelijke ondersteuning is bedoeld voor het in stand houden van de maatschappelijke functie van het Biosintrum en niet voor onbeperkte vermogensvorming.

Financiële toelichting

In de programmabegroting 2027-2030 is een bedrag van € 84.000,00 structureel opgenomen als begrotingssubsidie voor de exploitatie van het Biosintrum. Zie hiervoor bijlage E, Subsidieontvangers van de programmabegroting 2027-2030 (pagina 123). Er is daarmee geen sprake van een budgetuitbreiding als gevolg van dit besluit. De subsidie is bedoeld voor het ondersteunen van de maatschappelijke functie van het Biosintrum en niet voor onbeperkte vermogensvorming. Het college betrekt daarom bij de jaarlijkse subsidieverlening en subsidievaststelling de ontwikkeling van de financiële positie van de exploitant van het Biosintrum, waaronder de continuïteitsreserve, de solvabiliteit en de ontwikkeling van eigen inkomsten. Wanneer er op termijn sprake is van een duurzaam hogere vermogenspositie dan voor een gezonde exploitatie redelijkerwijs noodzakelijk is, kan dit aanleiding zijn de omvang van de subsidie te heroverwegen.

Sustainable Development Goals (SDG's)



SDG 4 – Kwaliteitsonderwijs
Het Biosintrum faciliteert samenwerking tussen onderwijsinstellingen, ondernemers, overheden en kennisorganisaties. Daarnaast vinden kennisdeling, educatie en praktijkgericht onderzoek plaats binnen het Biosintrum.

SDG 8 – Waardig werk en economische groei
Het Biosintrum draagt bij aan innovatie, ondernemerschap, kennisontwikkeling en de versterking van de regionale economie. Ook ondersteunt het nieuwe economische activiteiten binnen de Biobased en circulaire sector.

SDG 9 – Industrie, innovatie en infrastructuur
Het Biosintrum functioneert als innovatie- en kenniscentrum waar onderzoek, praktijk en beleid samenkomen rondom circulaire economie, Biobased toepassingen, bodemvraagstukken en nieuwe landbouwconcepten.

SDG 11 – Duurzame steden en gemeenschappen
Het Biosintrum vervult een maatschappelijke functie als ontmoetingsplaats en samenwerkingscentrum en draagt bij aan de leefbaarheid en duurzame ontwikkeling van Ooststellingwerf en de regio.

SDG 12 – Verantwoorde consumptie en productie
Veel activiteiten in en rond het Biosintrum richten zich op circulaire economie, hernieuwbare grondstoffen, B Biobased toepassingen en duurzaam grondstoffengebruik.

SDG 13 – Klimaatactie
Projecten op het gebied van bodem, klimaatadaptatie, veenweideontwikkeling, natte teelten en duurzaam landgebruik leveren een bijdrage aan klimaatdoelstellingen.

SDG 15 – Leven op het land
Het Biosintrum houdt zich bezig met bodemkwaliteit, biodiversiteit, duurzaam landgebruik en toekomstbestendige landbouw, onderwerpen die direct raken aan SDG 15.

Inwonersparticipatie

Als onderdeel van de evaluatie is overleg gevoerd met Stichting De Pionier en Stichting Biosintrum als direct betrokken partijen. Aangezien dit voorstel betrekking heeft op de evaluatie en voortzetting van een bestaande subsidierelatie, is geen afzonderlijk participatietraject met inwoners doorlopen.

Publicatie voor bekendmaking

De gemeenteraad van Ooststellingwerf heeft kennisgenomen van de evaluatie van de subsidierelatie met de exploitant van het Biosintrum over de periode 2023-2026. De raad heeft vastgesteld dat de subsidierelatie in belangrijke mate heeft bijgedragen aan de doelstellingen van het raadsbesluit uit 2023 en heeft besloten de subsidierelatie met Stichting De Pionier voor de periode 2027-2032 voort te zetten.

Vervolg

Na besluitvorming door de raad wordt door het college uitvoering gegeven aan het besluit door middel van de jaarlijkse subsidieverlening aan Stichting De Pionier binnen de daarvoor beschikbare begrotingsmiddelen. De subsidieverlening vindt plaats overeenkomstig de geldende subsidieverordening en de nader vast te stellen subsidiebeschikking.

Planning & communicatie

Na besluitvorming wordt Stichting De Pionier geïnformeerd over het genomen besluit.

Evaluatie

Voor afloop van de nieuwe subsidieperiode wordt een integrale evaluatie uitgevoerd naar de maatschappelijke resultaten van het Biosintrum en de ontwikkeling van de financiële positie van de exploitant. De evaluatie wordt aan de raad aangeboden, zodat de raad een afgewogen besluit kan nemen over eventuele voortzetting van de subsidierelatie na 2032.

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf,

, secretaris , burgemeester.

Bijlagen

1. Evaluatie Biosintrum
2. Koersdocument Biosintrum juni 2026

Geheime stukken

1. N.v.t.

Extern zaak ID (zaakcode) :

De raad van de gemeente Ooststellingwerf;

nr.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 november 2026;

gelet op gelet op artikel 147 van de Gemeentewet en de Algemene subsidieverordening Ooststellingwerf 2026;

Besluit

1. Kennis te nemen van de evaluatie van de subsidierelatie met Stichting De Pionier en Stichting Biosintrum over de periode 2023 tot en met 2026
2. Vast te stellen dat de subsidierelatie in belangrijke mate heeft bijgedragen aan de doelstellingen die ten grondslag lagen aan het raadsbesluit van 2023
3. De subsidierelatie ter hoogte van € 84.000, 00 per jaar met Stichting De Pionier voor de periode 2027 tot en met 2032 voort te zetten

Besloten in de openbare vergadering van 8 december 2026.

, griffier. , voorzitter.

EVALUATIE BIOSINTRUM 2023-2026

1. Aanleiding

In juni 2023 heeft de gemeenteraad gekozen voor verhuur van het Biosintrum. Om de maatschappelijke functie van het Biosintrum te blijven ondersteunen, heeft de raad ook gekozen voor een begrotingssubsidie ter ondersteuning van de exploitatie van het gebouw. Daarmee was de gemeente geen exploitant van het gebouw meer, maar levert wel een belangrijke bijdrage aan de instandhouding van het Biosintrum en de maatschappelijke functie van het gebouw. Daarbij is aangegeven dat de subsidie, de huur en de samenwerking op een later moment geëvalueerd kunnen worden. Deze evaluatie geeft inzicht in de mate waarin de doelstellingen van het besluit zijn gerealiseerd en vormt de basis voor besluitvorming over de voortzetting van de subsidierelatie vanaf 2027. Ten tijde van de bouw van het Biosintrum lag de nadruk vooral op het realiseren van een bijzonder duurzaam gebouw en het creëren van een plek waar ondernemers, onderwijsinstellingen en overheden elkaar konden ontmoeten. In de afgelopen jaren is het zwaartepunt geleidelijk verschoven. Het Biosintrum profileert zich tegenwoordig steeds meer als platform en ontmoetingsplek voor kennisontwikkeling, innovatie en samenwerking rond vraagstukken die voor Ooststellingwerf en de regio relevant zijn. Deze ontwikkeling blijkt uit het koersdocument dat in 2026 door het Biosintrum is opgesteld. Daarin wordt niet gesproken over de exploitatie van een congres- of vergadercentrum als doel op zichzelf, maar over de rol van het Biosintrum als centrum voor kennisontwikkeling rondom bodemvraagstukken, circulaire economie, Biobased toepassingen en de toekomst van het landelijk gebied. Het Biosintrum positioneert zich daarbij nadrukkelijk als een plek waar onderzoek, praktijk en beleid samenkomen.

2. Doel en uitgangspunten van het raadsbesluit uit 2023

In vervolg op het besluit van juni 2023 is het Biosintrum met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2023 verhuurd, gecombineerd met een gemeentelijke bijdrage voor de uitvoering van de maatschappelijke functie van het Biosintrum. Daarbij stond centraal dat de maatschappelijke betekenis van het Biosintrum behouden zou blijven, terwijl de dagelijkse exploitatie niet langer door de gemeente zelf zou worden uitgevoerd. Aan dit besluit lagen verschillende inhoudelijke doelstellingen ten grondslag. In de eerste plaats werd beoogd de continuïteit van het Biosintrum te waarborgen, zodat de opgebouwde kennis, netwerken en activiteiten behouden konden blijven. Daarnaast werd belang gehecht aan het behouden en verder ontwikkelen van de functie van het Biosintrum als verbindende schakel tussen onderwijs, ondernemers, overheden en maatschappelijke organisaties. Het Biosintrum werd daarbij nadrukkelijk gezien als een voorziening die een bijdrage levert aan kennisontwikkeling en innovatie op het gebied van de Biobased Economy en duurzame ontwikkeling. De gemeente zou niet langer zelf verantwoordelijk zijn voor de dagelijkse exploitatie, maar zou vanuit haar publieke verantwoordelijkheid blijven sturen op de maatschappelijke doelen die met het Biosintrum worden nagestreefd.

3. Ontwikkelingen sinds het raadsbesluit

Sinds juli 2024 is de exploitatie van het Biosintrum ondergebracht bij Stichting De Pionier. Deze wijziging vloeit voort uit een herinrichting van de organisatiestructuur die mede verband houdt met de fiscale behandeling van activiteiten binnen het Biosintrum. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen de exploitatie van het gebouw enerzijds en de maatschappelijke, onderwijs- en kennisactiviteiten anderzijds. Deze laatste activiteiten blijven plaatsvinden vanuit Stichting Biosintrum. Zowel Stichting De Pionier als Stichting Biosintrum kennen daarbij dezelfde bestuurders (personele unie). Daarmee is sprake van een gewijzigde juridische structuur, maar niet van een wijziging van de inhoudelijke doelstellingen of de bestuurlijke aansturing van het Biosintrum. Het Biosintrum heeft in 2026 een nieuw koersdocument opgesteld. Dit document laat zien dat het Biosintrum zich de afgelopen jaren sterker is gaan richten op onder meer vraagstukken rond bodemkwaliteit, circulaire economie en Biobased toepassingen. Ook is de samenwerking met kennisinstellingen, ondernemers, onderwijs en overheden verder uitgebouwd. Vanuit het Biosintrum wordt inmiddels gewerkt

aan projecten zoals BIO BUILT, BBoBB, Paludi & Markt en het TKI Fieldlab Natte Teelten en Biocomposieten. Ook is het Kenniscentrum Bodem vanuit het Biosintrum actief. Deze ontwikkelingen laten zien dat het Biosintrum zich sinds 2023 verder heeft ontwikkeld van een ontmoetings- en congreslocatie naar een kennis- en samenwerkingscentrum dat actief bijdraagt aan vraagstukken die voor Ooststellingwerf en de regio van belang zijn.

4. Beoordeling van de maatschappelijke doelstellingen
Door in 2023 te kiezen voor verhuur van het gebouw is gekozen voor behoud van de maatschappelijke functie van het Biosintrum. Daarbij is nadrukkelijk ingezet op kennisontwikkeling, innovatie en het versterken van de samenwerking tussen onderwijs, ondernemers, overheden en maatschappelijke organisaties. Het Biosintrum brengt verschillende partijen bij elkaar rondom vraagstukken op het gebied van duurzaamheid, circulaire economie, landbouw, bodem en innovatie. Daarmee vervult het nog steeds de verbindende rol die de raad in 2023 voor ogen had. De netwerkfunctie vormt bovendien een belangrijk uitgangspunt van het koersdocument voor de komende jaren. Ook op het gebied van kennisontwikkeling en innovatie sluit de huidige praktijk aan bij de oorspronkelijke doelstellingen. Het Biosintrum participeert in diverse onderzoeks-, kennis- en innovatieprojecten en werkt samen met onderwijsinstellingen, bedrijven, kennisorganisaties en overheden. Het Biosintrum ontwikkelt zich daarmee verder als plek waar kennisontwikkeling en praktische toepassing samenkomen. Ook sluiten de activiteiten van het Biosintrum steeds sterker aan bij de maatschappelijke opgaven waarvoor de gemeente Ooststellingwerf zich de komende jaren gesteld ziet. Thema's als duurzaam landgebruik, bodemkwaliteit, klimaatadaptatie, circulaire economie en toekomstbestendige landbouw nemen zowel in het gemeentelijke beleid als in het koersdocument een belangrijke plaats in. Het Biosintrum levert via onderzoek, kennisdeling, educatie en samenwerking een bijdrage aan deze opgaven en vervult daarmee een rol die verder gaat dan die van een reguliere vergader- of ontmoetingslocatie. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het Biosintrum nog steeds uitvoering geeft aan de maatschappelijke doelstellingen die aan het raadsbesluit van 2023 ten grondslag lagen.

5. Aansluiting op het coalitieakkoord en het koersdocument
Een belangrijke vraag in deze evaluatie is in hoeverre het Biosintrum nog aansluit bij de beleidsdoelstellingen van de gemeente Ooststellingwerf. In het coalitieakkoord zijn duurzaamheid, circulaire economie, innovatie, bodemvraagstukken, toekomstbestendige landbouw en kennisontwikkeling benoemd als belangrijke opgaven voor de komende jaren. Daarbij wordt het Biosintrum expliciet genoemd als icoon voor de Biobased en circulaire economie en als centrum voor bodemvraagstukken en daarmee een voorbeeld van innovatie, samenwerking en duurzame ontwikkeling binnen gemeente Ooststellingwerf. Daarmee heeft het Biosintrum een duidelijke rol binnen de actuele beleidsagenda van de gemeente. Het in 2026 door het Biosintrum opgestelde koersdocument sluit hier nauw bij aan. Het document laat zien dat het Biosintrum zich ontwikkelt tot een kennis- en samenwerkingscentrum waar overheden, onderwijsinstellingen, ondernemers en maatschappelijke organisaties samenwerken aan vraagstukken rond bodemkwaliteit, circulaire economie, natte teelten, duurzaam landgebruik en de verdere ontwikkeling van de Biobased Economy. Het Biosintrum biedt ruimte aan kennisontwikkeling, praktijkonderzoek, educatie en samenwerking op terreinen die rechtstreeks raken aan de ambities uit het coalitieakkoord. Daarmee is sprake van een duidelijke inhoudelijke samenhang tussen de doelstellingen van het Biosintrum en de beleidsdoelstellingen van de gemeente. Het koersdocument laat zien op welke wijze het Biosintrum de komende jaren invulling wil geven aan deze maatschappelijke opgaven en vormt daarmee een bruikbaar kader voor toekomstige subsidieverlening en verantwoording.

6. Financiële beschouwing
De financiële beoordeling van het Biosintrum kan dan ook niet uitsluitend plaatsvinden op basis van de exploitatie van het gebouw. Anders dan bij een reguliere commerciële

accommodatie wordt een belangrijk deel van de opbrengst van het Biosintrum gerealiseerd in de vorm van kennisdeling, innovatie, samenwerking en maatschappelijke meerwaarde. Deze opbrengsten laten zich niet altijd rechtstreeks vertalen in financiële resultaten, maar vormen wel een wezenlijk onderdeel van de reden waarom de gemeente het Biosintrum ondersteunt. Dat neemt niet weg dat een gezonde financiële positie van belang blijft. Bij toekomstige subsidieverlening blijft het daarom noodzakelijk aandacht te houden voor de ontwikkeling van eigen inkomsten, het aantrekken van externe projectmiddelen, de omvang van reserves en voorzieningen en de wijze waarop beschikbare middelen worden ingezet voor de maatschappelijke doelstellingen van het Biosintrum. Gelet op de resultaten van deze evaluatie kan worden geconcludeerd dat de afweging over een toekomstige gemeentelijke bijdrage niet uitsluitend moet worden gebaseerd op de exploitatie van het gebouw, maar vooral op de vraag in hoeverre het Biosintrum blijft bijdragen aan de maatschappelijke en beleidsmatige doelstellingen. Hoewel in de afgelopen jaren sprake was van een beperkt positief resultaat, zou zonder de gemeentelijke subsidie een exploitatietekort zijn ontstaan. De positieve resultaten hebben geleid tot de opbouw van een beperkt weerstandsvermogen. Gelet op de financiële risico's van de organisatie als gevolg van de verschuiving van flexibele inhuur naar structurelere arbeidsrelaties en de onzekerheid van diverse inkomstenbronnen wordt een dergelijke financiële buffer als verantwoord en wenselijk beschouwd. Een positieve vermogensontwikkeling hoeft daarbij niet zonder meer te betekenen dat de gemeentelijke bijdrage als gevolg daarvan direct verminderd kan worden. Het is voor de continuïteit van belang dat de exploitant van het Biosintrum beschikt over een financieel weerstandsvermogen dat past bij de omvang en de risico's van de organisatie. Gezien de aard van de activiteiten, de onzekerheid van toekomstige inkomstenstromen en de omvang van de financiële risico's is een zekere vermogensvorming gerechtvaardigd. Daarbij kan een solvabiliteitsratio van ongeveer 35% worden beschouwd als een indicatie van een financieel gezonde organisatie. Daarnaast is het wenselijk dat de exploitant beschikt over continuïteitsreserve waarmee tijdelijke tegenvallers en het wegvallen van inkomsten opgevangen kunnen worden. Hiermee wordt voorkomen dat de continuïteit van de maatschappelijke activiteiten niet direct onder druk komt te staan. Pas wanneer sprake is van een duurzaam hogere vermogenspositie dan voor een gezonde bedrijfsvoering redelijkerwijs noodzakelijk is, kan aanleiding bestaan de omvang van de gemeentelijke bijdrage te heroverwegen.

7. Conclusie

Het Biosintrum geeft anno 2026 nog steeds uitvoering aan de maatschappelijke doelstellingen die aan het raadsbesluit van 2023 ten grondslag lagen. Het Biosintrum vervult een functie als kenniscentrum, ontmoetingsplaats en samenwerkingsplatform voor ondernemers, onderwijsinstellingen, overheden en maatschappelijke organisaties. Daarbij richt het zich op thema's als bodemkwaliteit, circulaire economie, Biobased toepassingen, duurzame landbouw en kennisontwikkeling. Daarnaast blijven de activiteiten van het Biosintrum nauw aansluiten bij de huidige beleidsdoelstellingen van gemeente Ooststellingwerf. De thema's die centraal staan in het coalitieakkoord 2026-2030, waaronder circulaire economie, bodemvraagstukken, duurzaam landgebruik, innovatie en toekomstbestendige landbouw, komen eveneens terug in de activiteiten en ambities van het Biosintrum. Het Koersdocument 2026 geeft een duidelijke inhoudelijke en strategische uitwerking hiervan. De wijziging van exploitant sinds 2024 heeft niet geleid tot een wezenlijke verandering van de maatschappelijke functie van het Biosintrum. De evaluatie geeft daarom geen aanleiding om te concluderen dat de grondslag voor gemeentelijke betrokkenheid is vervallen. Integendeel, de verbinding tussen de activiteiten van het Biosintrum en de gemeentelijke beleidsdoelen is de afgelopen jaren verder versterkt. Het Biosintrum levert een belangrijke bijdrage aan de maatschappelijke en beleidsmatige doelstellingen van gemeente Ooststellingwerf op het gebied van duurzaamheid, bodem, landbouw, circulaire economie, onderwijs en innovatie. Gemeentelijke ondersteuning blijft daarom gerechtvaardigd, mits deze ondersteuning noodzakelijk is en blijvend wordt verbonden aan de maatschappelijke

functie van het Biosintrum en de bijdrage die het levert aan de gemeentelijke opgaven op het gebied van duurzaamheid, kennisontwikkeling, innovatie, bodem en landbouw.

biosintrum

koersdocument Biosintrum

juni 2026



1. Inleiding

Biosintrum, “Het kloppend hart van de biobased economy”, ligt centraal in Noord Nederland in de Gemeente Ooststellingwerf, met unieke natuur, landbouw, dorpen en leefgemeenschappen gelegen op het inspirerende ecologische werklandschap, Ecomunitypark.
Sinds de start van Biosintrum is er gewerkt aan netwerkvorming, kennisopbouw, concrete projecten en aan de interne organisatie. Er is veel bereikt, Biosintrum is nu een erkende en gewaardeerde partner in de netwerken en projecten rond de *biobased economy,* veranderend landgebruik en klimaatmitigatie. Het centrum wordt benut door vele organisaties en diverse media[1] presenteren Biosintrum als inspirerend voorbeeld voor de diverse transities. Hét onderscheidend aspect is dat Biosintrum concrete stappen voorwaarts mogelijk maakt, het vormt daarbij een schakel tussen onderzoek met de kleinschalige experimenten en de uiteindelijke marktintroductie. Daarin is het Biosintrum de afgelopen jaren succesvol geweest.
Deze positie zal de komende jaren worden versterkt en we ontwikkelen door op de ingeslagen weg en borgen verder de relatie met vooroplopende bedrijven, onderwijsinstellingen, burgers, overheden en organisaties als Vereniging Circulair Friesland , Circulair Drenthe en Circulair Groningen

2. Wat willen we?

Meerwaarde voor de regio

We willen van belang zijn voor onze regio. Daarom sluiten wij aan en bieden wij een toegevoegde waarde voor het lokaal en provinciaal beleid. Het Programma Duurzaamheid Ooststellingwerf 2026-2030 en het programma Veenweide van de Provincie Fryslân (Freangreideprogramma, Ynnovaasje en sirkulêrer ekonomy als reade tried nei 2030) biedt ons veel kansen om of als partner of als (mede) initiatiefnemer een rol te vervullen.
Samen met overheden, boeren, onderwijs, onderzoekers, burgers en bedrijven willen wij:

- Kennis ontwikkelen: hoe maken we nieuwe biobased waarde ketens, nieuwe biobased en circulaire producten in een gezond duurzaam landschap
- Kennis delen: Via opleidingen, bijeenkomsten, lezingen en demonstraties;
- Kennis toepassen: Met praktijkproeven, o.a. in samenwerking met stichting Kenniscentrum Bodem kantoorhoudend in het Biosintrum.

Samen met anderen zal de kennis benut worden om te komen tot nieuwe landschapsontwerpen waarin economie, ecologie en cultuur samenkomen in een duurzaam verdienmodel.

---

1 Zie-luister o.a.
https://drift.eur.nl/nl/publicaties/podcastaflevering-6-1-leren-van-lisdodden/
bouwen met de boer | VPRO Tegenlicht

Het Biosintrum biedt meerwaarde op de volgende thema's:

- **Duurzaam Landelijk gebied**; hier kan de bestaande samenwerking met het Kenniscentrumbodem verder worden ontwikkeld om oplossingen te vinden en te laten zien. Bijvoorbeeld door uitbreiding van de bodemonderzoekstuin met proefvlakken en voedsel bossen.

- **Duurzaam landgebruik** als oplossing: Door innovatieve vormen van grondgebruik worden emissies beperkt en wordt bijgedragen aan klimaatdoelen.

- **Nieuwe teelten en technieken** dragen bij aan CO_2-opslag en de inzet van hernieuwbare grondstoffen. Denk aan het Fochtelooerveen waar waterretentie onder druk staat; een hoogveen gebied met kansen voor natte teelt. Slim ingericht landgebruik kan bijdragen aan het opvangen van extremere weersomstandigheden zoals wateroverlast of droogte. (Fochtelooerveen, Koningsdiep).Samen met Natuurmonumenten en de lokale bevolking zal een plantingsproject met oa. Veenmos worden gestart.

- **Sociale Duurzaamheid**; Het Biosintrum is al jaren vaste partner van het programma *Wortels & Vleugels*, een samenwerking tussen de scholen koepels en vereniging *Kunst & Coo*, waarin het Biosintrum actuele duurzame onderwerpen aanreikt voor lesmateriaal .

- **Biodiversiteit**; Biosintrum ondersteunt met haar projecten en activiteiten, zoals de jaarlijkse "Tuindag" in kennis ontwikkeling hoe dit te vergroten. Nadruk op natuurlijke systemen versterkt de weerbaarheid en kennis van je eigen leef omgeving en helpt de biodiversiteit te verhogen.

- **Circulaire Economie**; Het Biosintrum is een biobased centrum dat een voorbeeld is van hoe om te gaan met reststromen en die her te waarderen. In een nieuwe tijd waar er een grondstoffen schaarste ontstaat functioneert het Biosintrum als inspiratie voor circulaire en biobased oplossingen.

Door nieuw landgebruik ontstaan er kansen voor het ontwikkelen van nieuwe biobased producten en diensten. Denk aan bouwmateriaal, veenvrije potgrond en voldoende schoon, zoetwater. We werken samen met Panelen Holland om te onderzoeken of er een sandwichpaneel ontwikkeld kan worden op basis van vlas. Daarnaast verkennen we met Iedema Projectstoffering de mogelijkheden van lange vlasvezels voor industriële gordijnen, met als doel een plasticvrije toekomst.
Samen met diverse bouwbedrijven kijken we naar de toepassing van isolatiemateriaal en plaatmateriaal gemaakt van vezels uit de natte

teelt. Hierbij werken we onder andere samen met Bouwgroep Dijkstra Draisma, Hekstra Rietdekkers en technisch tekenaar bureau Jorrit Kok. De benodigde proeven voeren we uit in samenwerking met diverse boerenbedrijven, waarmee we actief op zoek zijn naar nieuwe en duurzame verdienmodellen voor de agrarische sector.
Samen kunnen we als regio bijdragen aan landelijke klimaatdoelen en de circulaire economie door te investeren in innovatieve vormen van landbouw, landgebruik en duurzame gebiedsontwikkeling. Wat eerst als uitdaging wordt gezien, kan juist een kans zijn – voor landschap, klimaat én de lokale economie.

Meerwaarde door internationale samenwerking

Biosintrum draagt in verschillende internationale projecten actief bij aan de ontwikkeling van de biobased economie, met een specifieke expertise op het gebied van vernatten en natte teelten. Vanuit deze kennis werkt Biosintrum samen met partners uit onderwijs, onderzoek, overheid en bedrijfsleven aan het versterken van duurzame waardeketens en nieuwe toepassingen van biobased materialen.
Binnen het internationale project BBoBB (Building Based on Biobased) werkt Biosintrum samen met 16 partners uit vijf landen aan de opschaling van biobased bouwen. Biosintrum neemt hierin deel vanuit haar expertise op het gebied van natte teelten en werkt samen met regio's en landen waar vernatten eveneens een grote maatschappelijke en ecologische opgave is. Binnen het project staat de ontwikkeling van sterke ketens centraal: van teelt en verwerking tot toepassing van biobased materialen in de bouwsector.
In het project BIO BUILT richt Biosintrum zich samen met partners uit Spanje en Griekenland op onderwijs en vaardigheden voor de biobased transitie. Door middel van trainingen, lesprogramma's en praktijkgerichte activiteiten met jongeren wordt gewerkt aan nieuwe kennis en competenties rondom natuurgebaseerde oplossingen en biobased toepassingen.
Daarnaast speelt Biosintrum een belangrijke rol in het project Paludi & Markt, waarin wordt gewerkt aan de opschaling van lisdoddeteelt op natte veengronden. De focus ligt hierbij op het ontwikkelen van duurzame alternatieven voor turf in substraatproductie. Vanuit haar expertise op het gebied van vernatten en natte teelten draagt Biosintrum bij aan de ontwikkeling van nieuwe economische kansen én oplossingen voor klimaat- en bodemdalingvraagstukken. Een belangrijk onderdeel van het project is daarnaast kennisdisseminatie: het delen van kennis, praktijkervaringen en resultaten binnen netwerken van telers, onderzoekers, bedrijven en overheden om de toepassing van natte teelten verder te versnellen.

Biosintrum:
Hotspot voor Samenwerking, innovatie en participatie

Het Biosintrum wil gezien worden als een ontmoetingsplaats en een aanjager en ondersteuner van samenwerking, innovatie en participatie Dit willen we nog meer zichtbaar maken op het terrein, door naast het circulaire Biosintrum gebouw het outdoor lab door te ontwikkelen naar een onderzoekstuin van ca 5 ha. Hier is volop ruimte voor praktijkgericht onderzoek.
Praktijkprojecten en educatieve programma's zorgen voor kennisdeling, bewustwording en handelingsperspectief. Lokale ondernemers en inwoners worden geactiveerd om mee te doen in het ontwikkelen en toepassen van duurzame oplossingen – participatie staat centraal in de aanpak.
Biosintrum ontwikkelt zich samen met het Kenniscentrum Bodem tot een centrale plek binnen de Bodem Campus Noord-Nederland, waar onderwijs, praktijkonderzoek en publieksvoorlichting samenkomen rond bodemvraagstukken. De druk op bodem en landschap vraagt om integrale oplossingen voor klimaat, water en landbouw.
Studenten uit het MBO en HBO leren hier in een praktijkgerichte omgeving, in samenwerking met onderwijsinstellingen en regionale partners. Actuele vraagstukken worden vertaald naar concrete leer- en onderzoeksopgaven.
Daarnaast maakt het Biosintrum bodemkennis toegankelijk voor een breed publiek via excursies en educatieve activiteiten. Zo levert het een concrete bijdrage aan de bodemopgaven van Noord-Nederland.

3. Prioritaire thema's

Natte teelten

Het Biosintrum als lid van het kenniscentrum bodem heeft een focus op Natte teelten en vernatten van veenweide. In een tijd waarin klimaatverandering, bodemdaling en biodiversiteitsverlies onze leefomgeving onder druk zetten, ziet het Biosintrum een urgente en waardevolle rol voor zichzelf weggelegd. Wij willen uitgroeien tot hét expertisecentrum voor veenweidegebieden en natte teelten in Noord-Nederland, met een stevige worteling in de praktijk, de wetenschap én de regio.

Waarom?
De noodzaak tot vernatten is evident. In Friesland bestaat circa 40% van het landoppervlak uit veenweidegebied – gebieden die essentieel zijn voor tal van ecosysteemdiensten. Door deze landschappen te vernatten dragen we oa. bij aan:

- CO_2-opslag in zowel bodem als vegetatie;
- Behoud en herstel van biodiversiteit;

- Voorkomen van bodemdaling;
- Bescherming tegen verzilting op de kleischil;
- Waterberging bij extreme neerslag;

En nog vele andere natuurlijke en maatschappelijke baten. Tegelijkertijd betekent dit een ingrijpende verandering in het landschap en de agrarische sector. Hoe richten we het veenweidelandschap opnieuw in? Wat kunnen we verbouwen in natte omstandigheden? En belangrijker nog: wat betekent dit voor het verdienmodel van de boer? Op al deze vragen willen wij vanuit het Biosintrum antwoorden helpen formuleren

Hoe doen we dat?

1. Praktijkgericht onderzoek & living Labs

We richten fysieke proeftuinen en veldproeven in op en rond het Biosintrum (in samenwerking met o.a. het Kenniscentrum Bodem ook gevestigd in Biosintrum). Denk aan:

- Proeven met natte teelten zoals lisdodde, riet, met het Mesokosmosoutdoorlab
- Monitoring van CO_2-opslag, biodiversiteit, waterkwaliteit (drinkwaterbedrijf Vitens) en bodemdaling
- Pilots en ketenontwikkeling voor toepassingen van natte teelten in biobased bouwmateriaal,

2. Kennisdeling, educatie & participatie

We bouwen aan een sterk programma voor educatie en bewustwording:

- Organiseren van workshops, excursies, lezingen en demonstratiedagen;
- Ontwikkelen van lesmodules, stages en afstudeerprojecten voor mbo, hbo en professionals;
- Voorlichting aan boeren, beleidsmakers, natuurbeheerders en burgers;
- Co-creatieprocessen met boeren en andere gebiedspartners voor landschapsinrichting.

3. Ontwikkeling van nieuwe verdienmodellen

We verkennen en stimuleren nieuwe economische perspectieven voor boeren en ondernemers in natte gebieden:

- Verdienmodellen rondom vernatten en natte teelten;
- Vergoedingen voor ecosysteemdiensten (CO_2-opslag, waterberging, biodiversiteit);
- Nieuwe samenwerkingen in korte ketens en met biobased industrie;

biosintrum

Beleidsontwikkeling & gebiedsgerichte samenwerking

Het Biosintrum fungeert als neutrale plek waar beleid, praktijk , onderwijs en wetenschap elkaar vinden:

- Betrekken van gemeente Ooststellingwerf en andere overheden bij gebiedsgerichte aanpak;
- Doorontwikkelen Biosintrum als hotspot en proeftuin voor bodem en nieuwe teelten
- Initiëren van coalities voor integrale gebiedsontwikkeling. Een stevig netwerk van overheden, onderwijs, ondernemers en maatschappelijke organisaties

Het Biosintrum wordt herkend en gezien als een; Veranderaar!; Integer; Innovatief; Betrouwbaar; Onafhankelijk en een Deskundige partij met een groot netwerk.

De aansluiting bij regionale nationale programma's en subsidiestromen zoals de Groeifonds of SNN regelingen (zoals D.E.I.) en de internationale regelingen als bv Interreg North Sea, Interreg Duitsland -Nederland, Erasmus, is goed ontwikkeld. Vanuit deze basis zal de komende jaren verdere versterking worden gerealiseerd.
Een plaats waar voor studenten van basisonderwijs tot en met W.O stages kunnen uitvoeren, projecten mee kunnen uitvoeren of deelnemen an speciaal voor hen georganiseerde activiteiten.

Wat hebben we nodig?

Voor het doorontwikkelen van het Biosintrum en het realiseren van de ambities is een betrokken team nodig dat inhoudelijk gedreven is en de kansen die er zijn op wil pakken samen met de verschillende partners. Directie en bestuur zijn zeer gemotiveerd om deze handschoen op te pakken.
De doorontwikkeling vereist echter ook dat overheden zich bewust zijn van de potentie van het Biosintrum en bereid zijn hierin te investeren. Met name voor de gemeente Ooststellingwerf en de Provinsje Fryslân zijn er veel mogelijkheden om het beleid op bovengenoemde terreinen samen met het Biosintrum uit te voeren.
Dit Koersdocument is voor directie en bestuur de leidraad voor de komende vier jaar. Wij delen dit graag met onze samenwerkingspartners en de overheden.

Raadsvoorstel

Commissievergadering	**:** Ruimte
Titel	: Verlenging Woon(zorg)visie en Addendum 2025-2026
Portefeuillehouder/Teamleider	: C.P. van Burgsteden**,** W. Buijs
Extern zaak ID (zaakcode)	: 0085282536

Datum collegevergadering

3 november 2026

Voorgesteld besluit

1. De Woon(zorg)visie en het addendum ongewijzigd te verlengen tot de vaststelling van een nieuwe Omgevingsvisie, dan wel een voorbereidende woonvisie op grond van de Omgevingswet.

Openbaar

Ja, passief via openbaar verslag

Inleiding

De Woon(zorg)visie van de gemeente Ooststellingwerf is op 25 januari 2022 door u vastgesteld. De Woon(zorg)visie vormt de koers voor wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid in de gemeente. De visie was geldig tot en met 31 december 2025. In 2025 is een addendum aan u voorgelegd waardoor de visie geldig is tot en met 31 december 2026. Met dit addendum werd de visie geactualiseerd op basis van actuele landelijke (Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting) en regionale ontwikkelingen (Woondeal).
De regiewet is inmiddels aangenomen en draagt de gemeente op om een nieuwe Omgevingsvisie op te stellen. De voorbereidingen daarvoor zijn in volle gang.
Totdat de Omgevingsvisie is vastgesteld stellen wij voor de Woon(zorg)visie, inclusief het Addendum 2025-2026, te verlengen. Zo blijft de beleidsmatige continuïteit gewaarborgd en ontstaat geen juridisch of beleidsmatig vacuüm. De Woon(zorg)visie blijft daarmee het actuele kader voor de onderbouwing en uitvoering van woonzorgopgaven en voor de prestatieafspraken met de woningcorporaties en de huurdersbelangenorganisaties.

Argumenten

1.1. De verlenging geldt totdat de nieuwe Omgevingsvisie op grond van de Omgevingswet is vastgesteld.
De wettelijke eis voor vaststelling van het volkshuisvestingsprogramma is 1 juli 2027. In de thema-avond van 1 oktober 2026 is aan u medegedeeld dat wonen wordt opgenomen in de Omgevingsvisie.
Mocht de Omgevingsvisie nog niet gereed zijn op 1 juli 2027 dan wordt een afzonderlijke visie op wonen aan u voorgelegd. De visie op wonen moet vooraf aan het volkshuisvestingsprogramma worden vastgesteld.

1.2 De verlenging van de Woon(zorg)visie tot aan de invoering van de nieuwe Omgevingsvisie geeft juridische en bestuurlijke zekerheid.
De Woon(zorg)visie met Addendum blijft het actuele beleidskader voor de samenhang tussen wonen, zorg en welzijn. Verlenging voorkomt een beleidsvacuüm zolang het volkshuisvestingsprogramma nog niet is vastgesteld en zorgt ervoor dat lopende afspraken met corporaties, huurdersbelangenorganisaties en zorgpartijen juridisch en procedureel voldoende zijn onderbouwd.

1.3 De Woon(zorg)visie met addendum 2025-2026 blijft bij verlenging vigerend beleid.
De Woon(zorg)visie en het addendum 2025-2026 vormen bestaand beleid. De doelen en uitgangspunten zijn nog relevant en zijn niet aangepast. De verlenging waarborgt de continuïteit van de gemeentelijke beleidsvoering en bestuurlijke besluitvorming. Voor de onderbouwing van de Omgevingsvisie en het volkshuisvestingsprogramma worden de benodigde onderzoeken waar nodig geactualiseerd.

1.4 De gemeenteraad is bevoegd te besluiten over de visie op de volkshuisvesting.
Het volkshuisvestingsprogramma vormt de juridische uitwerking van de Omgevingsvisie op het gebied van wonen. De Omgevingsvisie moet door u worden besloten en u geeft daarmee de opdracht aan het college dit uit te werken in het volkshuisvestingsprogramma. Het programma is de bevoegdheid van het college.

1.5 Ook bij onvoorziene vertraging biedt dit besluit juridische zekerheid.
De regiewet versterking volkshuisvesting is vastgesteld op 1 juli 2026. De gemeente heeft de tijd tot 1 juli 2027 om het volkshuisvestingsprogramma in te voeren. De voorbereidingen hiervoor zijn in volle gang en u bent in themabijeenkomst(en) op de hoogte gebracht van de (wettelijk verplichte) inhoud en tijdspad van de invoering.

Kanttekeningen
Nvt

Financiële toelichting
Het besluit heeft geen directe financiële consequenties.

Sustainable Development Goals (SDG's)





Sustainable Development Goal 16 (Vrede, Justitie en Sterke Publieke Diensten) draagt bij aan de volkshuisvesting door te zorgen voor eerlijke besluitvorming, transparant beleid en gelijke toegang tot betaalbare en veilige woningen voor iedereen.

Sustainable Development Goal 17 (Partnerschap om Doelstellingen te Bereiken) ondersteunt de volkshuisvesting door samenwerking tussen overheid, woningcorporaties en maatschappelijke (zorg)organisaties te stimuleren om voldoende, betaalbare en duurzame woningen te realiseren.

Publicatie voor bekendmaking
De Woon(zorg)visie en het Addendum 2025-2026 gelden ongewijzigd totdat de nieuwe Woonvisie op grond van de Omgevingswet is vastgesteld.

Vervolg

Planning & communicatie

Evaluatie

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf,

, secretaris , burgemeester.

Bijlagen
1. Woonzorgvisie en addendum

Geheime stukken
1. nvt

Extern zaak ID (zaakcode) : 0085282536

De raad van de gemeente Ooststellingwerf;

nr.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 november 2026.

gelet op:
Het feit dat;
- de regiewet versterking volkshuisvesting is vastgesteld op 1 juli 2026.
- de gemeente de tijd heeft tot 1 juli 2027 om het volkshuisvestingsprogramma in te voeren.
- het volkshuisvestingsprogramma de uitwerking is van de nog op te stellen Omgevingsvisie op grond van de Omgevingswet.
- dit besluit betrekking heeft op de tussen liggende periode van 1 januari 2027 tot aan de vaststelling van de nieuwe Omgevingsvisie dan wel een voorbereidende woonvisie.

Besluit

1. De Woon(zorg)visie en het addendum ongewijzigd te verlengen tot de vaststelling van een nieuwe Omgevingsvisie, dan wel een voorbereidende woonvisie op grond van de Omgevingswet.

Besloten in de openbare vergadering van 8 december 2026.

, griffier. , voorzitter.

Woon(zorg)visie 2022-2026

14 december 2021

gemeente ooststellingwerf



COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM	14 december 2021
TITEL	Woon(zorg)visie 2022-2026
OPDRACHTGEVER	Gemeente Ooststellingwerf
AUTEUR(S)	Bram Klouwen Jan van Deursen
PROJECTNUMMER	085.106/G
STATUS	Rapportage

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl
www.companen.nl
(026) 351 25 32

BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291

Inhoud

1	Inleiding	2
2	Thema 1: Groeiscenario’s	7
3	Thema 2: Mismatch tussen vraag en aanbod	12
4	Thema 3 Wonen en zorg	22
5	Thema 4: Leefbaarheid en duurzaamheid	33
Bijlage 1: Toetsingskader woningbouw		39
Bijlage 2: woningmarktonderzoek		42
Bijlage 3: Cijferbijlage woningmarktonderzoek		49

1 Inleiding

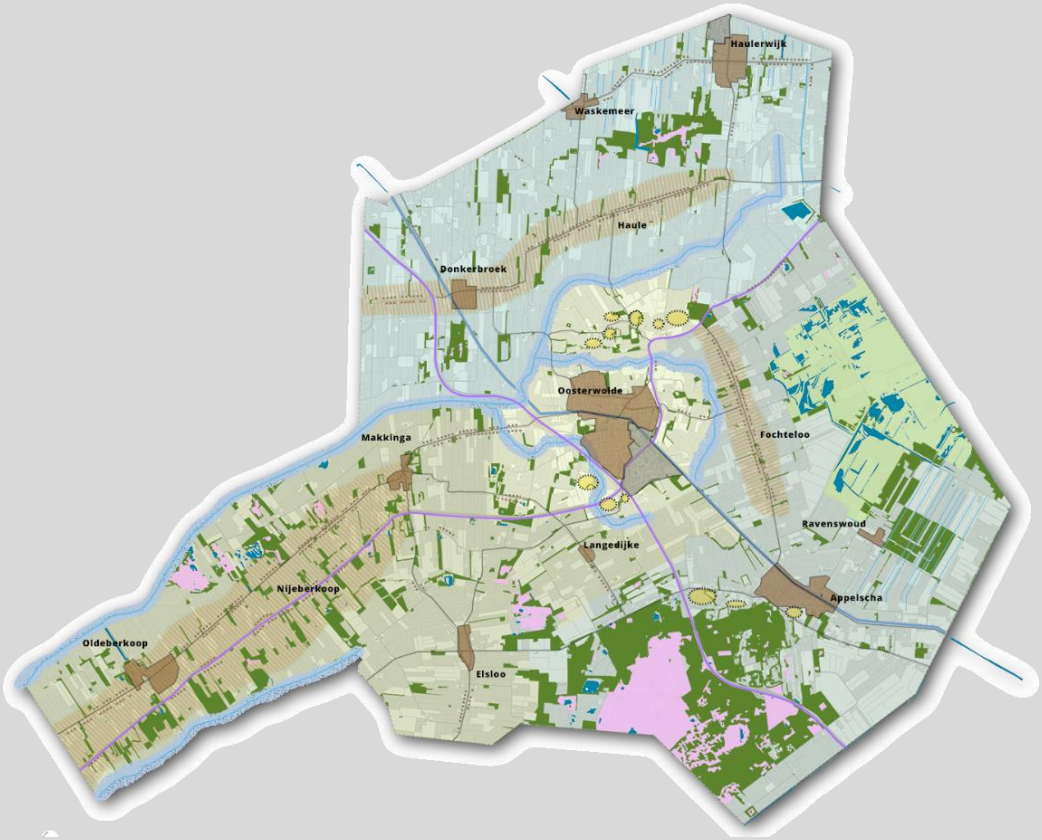
Ooststellingwerf wil een fijne plek zijn voor iedereen, jong en oud. Een plek om te zijn en te blijven. Dat is nu niet altijd mogelijk. De druk op de woningmarkt neemt ook in Ooststellingwerf toe. De sterk gestegen huizenprijzen maken het voor bepaalde groepen steeds lastiger om een betaalbare en passende woning te vinden. Bovendien verandert de woningvraag. De gemeente heeft te maken met nieuwe woningmarktopgaven.

Zo vinden jongeren met vaak een beperkt inkomen door de gestegen huizenprijzen steeds moeilijker een woning. Tegelijkertijd is Ooststellingwerf steeds meer in trek bij mensen van buiten de gemeente vanwege de verbeterde bereikbaarheid en de kwaliteit van het landschap. Hierdoor neemt de schaarste aan woningen verder toe. Ook wonen meer mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag langer of weer zelfstandig thuis. Dit vraagt levensloopgeschikte woningen, dorpen waar mensen er voor elkaar zijn, (ontmoetings-)voorzieningen en zorgaanbod. Verder ligt er een belangrijke opgave om de woningvoorraad te verduurzamen, voldoende standplaatsen te bieden aan woonwagenbewoners, adequate huisvesting te realiseren voor arbeidsmigranten, en voor het toenemend aantal statushouders.

De gemeente Ooststellingwerf wil deze opgaven aanpakken. Hiertoe heeft zij een nieuwe woon(zorg)visie uitgewerkt. In deze visie benoemt zij de ambities rond het wonen in de kernen van Ooststellingwerf, evenals op het onderwerp wonen en zorg. Deze visie kan worden gezien als een uitwerking en verdieping van de Omgevingsvisie (na vaststelling).

De Omgevingsvisie omschrijft Ooststellingwerf als “een prachtige gemeente in het hart van het noorden met grote landschappelijke variatie van zand tot veen en een sterke sociale samenhang waar Drentse trekjes en Friese

Figuur 1: Essentieschets Ooststellingwerf - Omgevingsvisie



invloeden harmonieus met elkaar samengaan.” Vanuit de Omgevingsvisie stuurt de gemeente actief op het behouden van dit karakter.
Tegelijkertijd ligt er het aanbod vanuit Fryslân, Groningen, Drenthe en Flevoland om extra woningen te realiseren boven de eigen behoefte (Deltaplan van het Noorden) om zo het landelijke woningtekort te verminderen. Dit is een groei die moet passen bij het karakter van Ooststellingwerf. Hoe de gemeente Ooststellingwerf hiermee omgaat, is onderwerp van deze woonvisie.

Proces totstandkoming woon(zorg)visie

De woon(zorg)visie is in vier stappen uitgewerkt.

stap 1
- **analyse van het gevoerde beleid** door de gemeente Ooststellingwerf, zoals Omgevingsvisie, het Programma duurzaam Ooststellingwerf 2021-2025, etc. Om aan te sluiten bij de actualiteit zijn ook plannen betrokken die nog niet volledig zijn vastgesteld door de raad.

stap 2
- het **uitvoeren van een woningmarktonderzoek** waarmee de woon(zorg)behoefte in kaart is gebracht. Dit is samen met de huurdersorganisaties en de corporaties gedaan. In bijlage 2 zijn de resultaten weergegeven.

stap 3
- **ophalen van input** bij marktkenners, zorgpartijen en inwoners. Via een enquête onder de inwoners van Ooststellingwerf hebben 436 mensen uit alle dorpen hun mening gegeven over het wonen. In online bewonersavonden hebben inwoners de uitkomsten van de enquête nader geduid. Onze partners namen deel via enkele themabijeenkomsten.

stap 4
- **uitwerken van de visie**. De conceptvisie is afgestemd met verschillende beleidsvelden, marktkenners en zorgpartijen. In een inwonersavond is dit besproken.

Wonen centraal - verbindingen met andere thema’s en beleid

De huidige woonvisie loopt in januari 2022 af. Sinds het wijzigen van de Woningwet (2021) zijn gemeenten verplicht hun woonbeleid in een woonvisie vast te leggen. De druk op de markt is groot. Daarom is het naast de wettelijke verplichting van belang om het beleid tijdig te actualiseren. Daarnaast heeft de Taskforce Wonen en Zorg de ambitie gesteld dat alle gemeenten in 2021 een visie op wonen en zorg hebben. In deze visie werkt de gemeente het woon- en woonzorgbeleid tot 2026 uit met een doorkijk naar 2030.

De Taskforce is een samenwerking van het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, het Ministerie van Binnenlandse Zaken, Aedes, VNG, Actiz en zorgverzekeraars

De gemeente legt in deze visie de noodzakelijke verbindingen met relevante thema’s rond wonen in de brede zin:

- *Aansluiting en aanvullen op de regionale woningbouwplannen:* Vanuit de Regio ligt er een aanbod om 45.000 woningen in te bouwen als onderdeel van het “Deltaplan van het Noorden”. Deze extra groei moet nog een vertaling krijgen naar de verschillende gemeenten. Door scenario’s in beeld te brengen kan de gemeente zich in deze discussie goed positioneren.
- *Verbinding met economie, mobiliteit, duurzaamheid, leefbaarheid, sociaal domein.* De woon(zorg)visie legt waar nodig relaties met andere beleidsvelden en agendeert de gewenste uitwerking op die velden.
- *Dorpsgericht werken:* Wonen is voor inwoners een belangrijk onderwerp. Inwoners beleven het wonen niet op gemeentelijk niveau, maar binnen hun wijk of dorp. Een prettig woon- en leefklimaat in de wijken en dorpen is essentieel. De woon(zorg)visie geeft de aan op richting op clusters binnen de deelgebieden zoals benoemd in de Omgevingsvisie. Daarnaast geeft de visie waar nodig richting op kernniveau.

Onze prioriteiten

De woonvisie beschrijft de visie van de gemeente Ooststellingwerf op de gewenste ontwikkeling van de woningmarkt in de kernen. De gemeente wil een belangrijke sturende en regisserende rol spelen op de woningmarkt, zeker omdat zij op dit moment voor een aantal grote opgaven staan. Als gemeente betekent dit dat we op verschillende manieren invloed uitoefenen: vaak regisserend en stimulerend, soms meer faciliterend (waarmee we aansluiten bij onze roldefinitie in onze Visie op de samenleving). Deze inzet moet eraan bijdragen dat Ooststellingwerf een fijne plek blijft om te wonen voor iedereen. Deze woon(zorg)visie geeft voor de komende jaren hiervoor de kaders aan. De noodzaak en urgentie om deze rol op te pakken, komt terug onder een viertal thema's met prioriteit:

Thema 1: Inzetten op een passend groeiscenario

De druk op de woningmarkt is momenteel zeer hoog. Dat zorgt voor krapte en drijft prijzen op. Ook laat het woningmarktonderzoek zien dat tot 2030 de snelle groei van het aantal huishoudens waarschijnlijk door zal zetten. Daarom gaan we als eerste werken aan een versnelling van de woningbouwopgave. Zo willen we adequaat inspelen op de vraag vanuit de dorpen en van elders.

Thema 2: Mismatch tussen vraag en aanbod

De prijzen van woningen zijn de afgelopen jaren flink gestegen. Hierdoor zijn woningen voor mensen met een laag of middeninkomen soms te duur. Woningzoekenden uit Ooststellingwerf hebben hier extra last van, door de gemiddeld lage sociaal-economische status van inwoners van Ooststellingwerf. Wij willen voorkomen dat zij niet in onze gemeente kunnen wonen. Met name (koop)starters komen in de knel, maar ook jonge gezinnen die uit hun starterswoning zijn gegroeid. Voor ouderen is er beperkt aanbod aan levensloopgeschikte woningen waar zij naartoe kunnen doorstromen. We zien een verschuiving in de vraag van traditionele gezinswoningen naar kleinere levensloopgeschikte woningen. De komende jaren stimuleren we een betere afstemming van het woningaanbod op de vraag; ook door realisatie van betaalbaar woningaanbod. Daarbij bieden we ruimte aan innovatieve woonvormen die deze afstemming dichterbij brengt.

Thema 3: Organiseren van wonen en zorg

We willen dat mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag wonen in een 'gewone woning' in een 'gewone woonwijk' kunnen wonen. In onze woonzorgvisie geven we hier aandacht aan; vanwege de groeiende opgave door de vergrijzing enerzijds, en het weer thuis wonen van mensen die nu in instellingen wonen anderzijds. Vanuit deze woonzorgvisie bevorderen we aanbod toegankelijke woningen, met in nabijheid burenhulp, ontmoeting, en / of ondersteuning en zorg. Dat alles liefst zo dicht mogelijk in de vertrouwde omgeving bij mensen thuis, zodat mensen ook met een zorgvraag prettig en veilig thuis kunnen (blijven) wonen. En als dit door de intensiteit niet meer in de vertrouwde omgeving kan, zo dichtbij mogelijk elders in Ooststellingwerf.

Thema 4: Werken aan leefbaarheid en duurzaamheid

Ooststellingwerf is een landelijke gemeente waar landschappelijke kwaliteiten, gemeenschapszin en duurzaamheid belangrijk zijn. Wij stimuleren prettig wonen in Ooststellingwerf door mee te werken aan een leefbare omgeving en verduurzaamde woningen.

Let op: bij de uitwerking van deze thema's benoemen we oplossingen die bij het schrijven van deze woonvisie actueel zijn en aansluiten bij de vraagstukken die spelen in Ooststellingwerf. Denk bijvoorbeeld aan "tiny houses", "demontabel bouwen" of "knarrenhoven". Initiatieven op de woningmarkt volgen elkaar snel op. Nieuwe ideeën dienen zich constant aan. De benoemde

concepten in deze visie dienen als voorbeeld / illustratie en sluiten andere initiatieven die zich in de toekomst aandienen niet uit.

Onze rol

Bij de uitwerking van het woonbeleid werkt de gemeente samen met inwoners, corporaties, bouwbedrijven. Zij zijn primair de investeerders in een goed woonklimaat. De gemeente faciliteert hun zo nodig. De woonvisie vormt de basis waarop we met woningcorporaties en huurdersorganisaties (meer)jaarlijkse prestatieafspraken maken. We sturen via toetsing van woningbouwplannen het gewenste programma en ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.

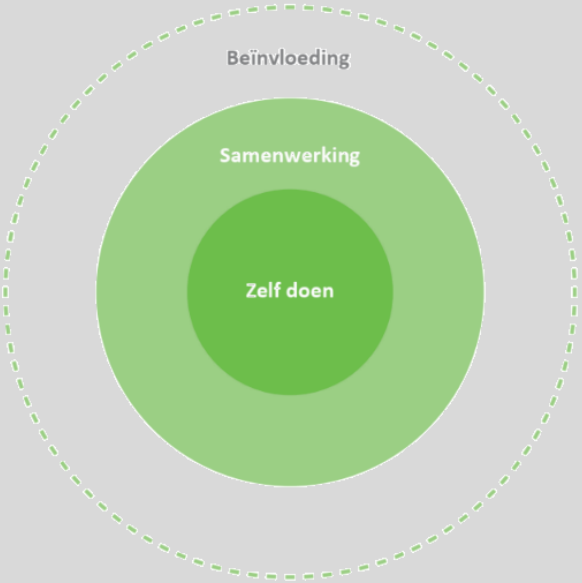
We kiezen daarbij waar nodig een sturende of regisserende rol. We richten ons daarbij op die thema's en opgaven waar we invloed op kunnen uitoefenen. We onderscheiden de invloed van de gemeente op drie niveaus: wat kan de gemeente zelf doen, wat kan de gemeente in samenwerking met partners doen en wat kan de gemeente beïnvloeden? Op al deze niveaus speelt de gemeente een rol.

Actiegericht: Van visie naar concrete uitvoeringsafspraken

De woonvisie kan gezien worden als een uitwerking van de Omgevingsvisie (na vaststelling) en bevat daartoe een deel 'visievorming'. In de Omgevingsvisie is een aantal ambities en opgaven ten aanzien van wonen (en zorg) benoemd. Deze worden in de woon(zorg)visie op basis van de hiervoor beschreven thema's nader uitgewerkt.

De woonvisie is daarnaast vooral actiegericht met concrete opgaven voor de komende jaren (looptijd tot en met 2026, met een doorkijk naar 2030). Aan deze opgaven wordt in de woonvisie een uitvoeringsprogramma gekoppeld (zie figuur 3).

Figuur 3: Cirkels van invloed



Figuur 2: Structuur van de Woon(zorg)visie




BOUWBEDRIJF
DOORNENBAL
N381

2 Thema 1: Groeiscenario's

Uit het woningmarktonderzoek blijkt dat het aantal huishoudens tot 2030 sneller lijkt te groeien dan werd aangenomen. Door de snelle huishoudensgroei in de afgelopen jaren is de druk op de woningmarkt sterk toegenomen. Dit vraagt om een versnelling in de woningbouw.

Ambitie:

Het aantal huishoudens in Ooststellingwerf zal blijven groeien. Daarom werken we aan een versnelling van de woningbouw. Tot 2030 zetten we in op een groeiscenario van 520 woningen om de druk op de huidige markt te verlichten en kansen van economische voorspoed te verzilveren. We zoeken mogelijkheden voor versnelling in productie op korte termijn. Vervolgens voegen we woningen gefaseerd toe zodat we tijdig kunnen op- en afschalen, afhankelijk van de behoefte.

Planmatige nieuwbouw vindt vooral plaats in de kerndorpen (Oosterwolde, Appelscha, Haulerwijk), Donkerbroek en Oldeberkoop. Met de overige dorpen zoeken we kansen voor toevoegingen aansluitend bij de ruimtelijke mogelijkheden en aard en schaal van het dorp.

Opgaven groeiscenario's

Om deze ambities waar te maken wil de gemeente de komende jaren samen met corporaties, ontwikkelaars en particulieren werken aan onderstaande opgaven.

Opgave 1: Groeien naar onze capaciteit

De druk op de woningmarkt in Ooststellingwerf is flink toegenomen de afgelopen jaren. Het woningmarktonderzoek, de enquête en de gevoerde gesprekken met bewoners en marktkenners bevestigen dit beeld. Tot 2030 verwacht de gemeente een extra behoefte van 320 tot 520 woningen. Dit is een stuk meer dan de 190 extra woningen waar vanuit de provinciale prognose rekening mee wordt gehouden. De sterkere huishoudensgroei komt vooral door de huidige periode van economische voorspoed die de afgelopen 5 jaar heeft gezorgd voor een hogere migratie vanuit binnen- en buitenland naar Ooststellingwerf. We gaan aan de bovenkant van de bandbreedte zitten en richten ons op toevoeging van 520 woningen. Zo houden we rekening met de verhoogde instroom vanuit binnen- en buitenland, maar ook met mensen die met spoed een woning zoeken en nu wonen op (bijvoorbeeld) vakantieparken.

Het bouwen van voldoende woningen is niet alleen belangrijk om de druk op de woningmarkt te verlichten en de voorraad aan te passen op een veranderende vraag. Het is ook een belangrijk middel om de groei van de lokale economie te ondersteunen. De gemeente ligt centraal in Noord Nederland en heeft via de N381 en N919 snelle verbindingen met omliggende grotere kernen zoals Drachten en Assen. Via de N351 is er goede aansluiting met het Zuiden en Westen van Nederland. Een goede beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen kan ervoor zorgen dat gezinnen uit deze gemeenten die op zoek zijn naar meer ruimte in een landelijke omgeving, zich zullen vestigen in Ooststellingwerf. Daarnaast helpt woningbouw de gemeente in haar doel om een goed vestigingsklimaat te creëren voor bedrijven. Dit is een groot voordeel in sectoren waar arbeidskrachten schaars zijn.

De groei helpt ook om variatie in de bevolkingsopbouw te behouden, door het aantrekken van gezinnen die in Ooststellingwerf werken. Dit zal ook effect hebben op zo veel mogelijk behoud van het huidige voorzieningenniveau (basisscholen en verenigingen).

Om de druk op de woningmarkt op de korte termijn te verzachten zetten we in op het versneld beschikbaar krijgen van ontwikkellocaties. Met deze locaties ontstaat ruimte voor de toevoeging van 520 woningen tot 2030. Hiermee kunnen we anticiperen op de verwachte extra huishoudensgroei. Wel is het belangrijk om bij de realisatie van deze plannen de vinger aan de pols te houden. De demografische analyse laat zien dat binnenlandse en buitenlandse migratie van en naar Ooststellingwerf afhankelijk is van de actuele economische situatie. Ofwel, de woningmarkt in Ooststellingwerf is conjunctuurgevoelig. Het is dus belangrijk dat de gemeente periodiek kan op- of afschalen afhankelijk van hoe de economie en de huishoudensgroei zich ontwikkelt.

Het vastgestelde uitvoeringsprogramma woningbouw van Ooststellingwerf is inmiddels grotendeels gerealiseerd. Van dit uitvoeringsprogramma resteren nog ongeveer 150 woningen om te bouwen. Dit aantal is veel lager dan de 520 geambieerde woningen. Daarom zal op korte termijn de uitvoering van de resterende plannen uit het uitvoeringsprogramma gestalte moeten krijgen. Daarnaast moeten we nieuwe plannen toevoegen. Hier ligt een rol voor de gemeente om actief op zoek te gaan naar nieuwe locaties voor woningbouw met behulp van ontwikkelaars en inwoners zodat nieuwe woonmilieus kunnen worden aangewezen.

Opgave 2: Verdeling van de opgave over de dorpen

Naast het bepalen van het aantal woningen, is het belangrijk te kiezen waar nieuwe woningen gebouwd kunnen worden. Vanuit het



woningmarktonderzoek zien we dat ruimte voor planmatige nieuwbouw vooral ligt in kerndorpen Oosterwolde, Appelscha en Haulerwijk, maar ook in Donkerbroek en Oldeberkoop.

Naast de vijf dorpen die hiervoor genoemd zijn, is er ook in de overige dorpen behoefte aan nieuwe woningen. Hier is het van belang om in te spelen op ruimtelijke kansen passend bij de behoefte en de aard en schaal van het dorp. Hierbij zoeken we actief de samenwerking met de kleinere dorpen door in gesprek te gaan met inwoners en plaatselijke belangen om zo tot geschikte locaties voor woningbouw te komen. Ook geven bewoners tijdens bijeenkomsten aan dat zij zoeken naar mogelijkheden om eigen initiatieven te ontplooien. Dit stimuleren we aan de hand van het toetsingskader woningbouw en het verstrekken van informatie over en begeleiding bij het doorlopen van gemeentelijke procedures.

Beleidsrichtingen groeiscenario’s

Om deze twee opgaven binnen Thema 1: Groeiscenario's te realiseren heeft de gemeente het volgende actieplan opgesteld. Dit plan is geordend op basis van de drie niveaus van de cirkels van invloed.
Per activiteit geven we met een kleur weer aan welke opgave die bijdraagt. Soms is dat een van beide opgaven onder dit thema, soms beide opgaven tegelijkertijd.

Uitvoeringsagenda thema 1: Groeien naar onze capaciteit

Zelf doen

		Opgaven	
		1	2
1.	We stimuleren en faciliteren in de toevoeging van 520 woningen tot 2030. We doen dit door actief nieuwe plannen toe te voegen en bestaande plannen hard te maken. We evalueren de resultaten elke twee jaar en stellen indien nodig de planning naar boven of naar beneden bij.	■	
2.	De gemeente is momenteel bezig met het opzetten van een Taskforce woningbouw. Als eerste taak inventariseert de taskforce in de kerndorpen (Oosterwolde, Appelscha en Haulerwijk) geschikte plekken voor inbreiding of uitbreiding die geschikt zijn om een groot aantal woningen tegelijk te bouwen.	■	■
3.	Naast het toevoegen van grotere planlocaties in de kerndorpen, is het belangrijk actief met de overige dorpen in gesprek te gaan over mogelijke bouwlocaties die passen bij de aard en schaal van deze dorpen. Daarnaast stimuleren we eigen initiatief. Vanuit gesprekken met bewoners komt naar voren dat er vaak al veel ideeën zijn hoe woningbouw op een creatieve manier gerealiseerd kan worden (denk aan splitsing of een meergeneratiewoning). Door bewoners te informeren en te faciliteren bij het aanvragen van vergunningen en doorlopen van procedures komen we ook in deze dorpen tot maatwerk.	■	■
4.	De gemeente heeft momenteel een Afwegingskader woningbouw. Dit kader is vrij technisch van aard en niet altijd even makkelijk te doorgronden voor initiatiefnemers. Daarom vervangen we dit door een toetsingskader voor nieuwbouwplannen. Zo kan de gemeente een actievere sturende rol nemen op de gewenste projecten. Het toetsingskader is opgenomen in bijlage 1.	■	
5.	We monitoren de woningbehoefte periodiek en plannen flexibel om aan de nieuwbouwbehoefte te voldoen. We maken daarbij gebruik van de mogelijkheid om voorzienbaarheid te creëren, zodat we zo nodig afscheid kunnen nemen van plannen die niet (meer) passen of die in een vroeg stadium niet haalbaar blijken. Zo blijft de focus op het hard maken van realistische en gewenste plannen.	■	■

Samenwerking

		Opgaven	
		1	2
1.	We blijven samenwerken als regio Zuidoost Fryslân bij woningbouwafspraken en actuele ontwikkelingen die van invloed zijn op de woningmarkt. Zo zetten we gezamenlijk in op het realiseren van voldoende woningbouw. Hierbij treden we in overleg met de provincie Fryslân, zodat de provincie in goed overleg de behoefteontwikkeling planologisch kan faciliteren.	■	

2.	Jaarlijks maken we prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties. We maken afspraken over het aantal te bouwen of te vervangen woningen per dorp. Voor meer details over het aantal sociale huurwoningen dat gerealiseerd moet worden, zie hoofdstuk 3: mismatch tussen vraag en aanbod.	Opgaven: 1 ■ 2
3.	Er zijn momenteel plannen voor ongeveer 150 woningen. Omdat dit aantal te weinig is om aan de bouwopgave te voldoen, is het van belang bestaande plannen hard te maken en nieuwe plannen toe te voegen. Naast afspraken met corporaties is het ook belangrijk samenwerking te zoeken en afspraken te maken met ontwikkelaars in de regio om dit te realiseren. Dit kan bijvoorbeeld via de taskforce woningbouw (actie 2 zelf doen) worden opgepakt en vormgegeven.	Opgaven: 1 ■ 2

Beïnvloeding

1.	Er staat een aantal panden leeg in de gemeente. Vanuit de gesprekken met inwoners en marktkenners komt naar voren dat daar mogelijkheden zijn voor wonen. Denk bijvoorbeeld aan winkelpanden in de kernen van dorpen. Waar ruimtelijk passend, faciliteren we bij deze leegstand transformatie naar woningen. Wel houden we hierbij rekening met de kwaliteit van de herontwikkeling. Zo komt de leefbaarheid rondom deze locaties niet in het geding en zorgen we voor een goede woonkwaliteit.	Opgaven: 1 ■ 2



3 Thema 2: Mismatch tussen vraag en aanbod

Door stijgende prijzen en een veranderende vraag naar woningen hebben bepaalde groepen in Ooststellingwerf steeds meer moeite om een geschikte en betaalbare woning te vinden. Toch vinden mensen van elders in onze gemeente nog altijd een woning met een relatief gunstige prijs-kwaliteitverhouding. Voor mensen met een laag inkomen uit Ooststellingwerf betekenen stijgende woningprijzen dat deze woningen voor hen te duur worden. Het is daarom belangrijk dat vraag en aanbod van woningen op elkaar aansluit, zodat starter, doorstromer en vestiger in Ooststellingwerf een woning kan vinden.

Ambitie:

We zetten in op de ontbrekende schakels op de woningmarkt. Zo stimuleren we doorstroom en benutten we de huidige voorraad optimaal. Dit betekent dat we nieuwbouw vooral inzetten om doorstroom op gang te krijgen. Denk hierbij aan het toevoegen van koopwoningen tot de NHG grens[1], middenhuur tot €1.000 en woningen voor senioren.

Aanvullend op het inspelen op de behoefte vanuit vooral starters en doorstromers, voegen we kleinschalig woonmilieus toe die in trek zijn bij vestigers (landschappelijk wonen in een groene omgeving), zodat er meer variatie komt in het woningaanbod in de gemeente en we een kapitaalkrachtige groep aan Ooststellingwerf binden.

Om snel in te kunnen spelen op de veranderende woningvraag stimuleren en ondersteunen we initiatieven uit de gemeenschap, vanuit het principe 'ja mits'[2]. We gaan experimenteren met versnelling in ruimtelijke procedures en het actief begeleiden van initiatieven. We ondersteunen in het bijzonder concepten die bijdragen aan snelle realisatie van woningen.

Het toevoegen van sociale huurwoningen richten we vooral op de kerndorpen (Oosterwolde, Appelscha en Haulerwijk). In de overige dorpen zetten we in op minimaal behoud van de huidige omvang van de sociale huurvoorraad en werken we mee aan kleinschalige initiatieven als deze worden aangedragen vanuit corporaties, ontwikkelaars of de samenleving. Ook spelen we in deze dorpen in op de veranderende vraag door aanpassing in de samenstelling van de woningportefeuille (transformatie door bijvoorbeeld verkoop en sloop-nieuwbouw).

Opgaven mismatch tussen vraag en aanbod

Om deze ambities waar te maken wil de gemeente de komende jaren samen met corporaties, ontwikkelaars en particulieren werken aan onderstaande opgaven.

Opgave 1: Realiseren van voldoende betaalbare woningen in alle segmenten

Uit zowel de woningmarktanalyses als de gesprekken met de marktkenners en inwoners komt naar voren dat voor de komende jaren nog steeds een grote vraag naar betaalbare woningen wordt verwacht. Dit hangt ook samen met de inkomensopbouw in Ooststellingwerf, met verhoudingsgewijs veel lagere inkomensgroepen.

[1] NHG-grens is in 2021 € 324.500, Deze grens stijgt per 1 januari 2022 naar € 355.000

[2] Mits heeft betrekking op de samenstelling van het programma, spreiding over de kernen en de ruimtelijke voorwaarden.

Het overgrote deel van de lokale woningbehoefte bevindt zich in het goedkope en middeldure prijssegment. Het gaat daarbij om middeldure koopwoningen in alle dorpen en goedkope grondgebonden koopwoningen in de kerndorpen Oosterwolde, Appelscha en Haulerwijk. Realisatie van deze woningen is complex. De bouwkosten stijgen waardoor het financieel steeds lastiger is om goedkope koopwoningen te bouwen, zeker als het gaat om woningen met de woonkwaliteit die men gewend is in de gemeente. Daarom stimuleren we goedkopere bouwmethoden zoals prefab-woningen of houtskeletbouw. Om te komen tot oplossingen die structureel voorzien in aanbod van betaalbare woningen, onderzoeken we het instrumentarium dat we als gemeente hiervoor in kunnen zetten. Naast sociale grondprijzen denken we hierbij aan maatschappelijk gebonden eigendom, opkoopbescherming (op basis van de Huivestingswet) of het instellen van een zelfbewoningsplicht.

Naast een vraag naar betaalbare koop, blijft er de komende jaren behoefte aan sociale huurwoningen. Een sociale huurwoning kan worden aangeboden door een toegelaten instelling (corporatie) of een particuliere verhuurder. Echter de ervaring leert dat corporaties sociale huurwoningen langer in bezit houden waardoor deze woningen voor langere tijd beschikbaar blijven voor de doelgroep. De prognose laat een behoefte zien van een netto toevoeging voor de sociale huur in de komende tien jaar tussen de 100 en 145 woningen (ongeveer 25% van het nieuwbouwprogramma). Dit betreft vooral levensloopgeschikte gelijkvloerse woningen. Ook ligt er een transformatie opgave tussen 2025 en 2030 om tot 30 sociale eengezinswoningen te vervangen door levensloopgeschikte woningen of appartementen.

We hebben als gemeente een gewaardeerde samenwerking met de corporaties WoonFriesland en Actium. Beide corporaties zijn (historisch) verbonden met onze gemeente en de gemeenschap. Daarom hechten we er belang aan dat zij beide kunnen investeren in Ooststellingwerf. Doordat de Woningmarktregio's op voorhand investeringen van Actium in de weg staat, kijken we in gesprek met beide corporaties in welke mate de investeringsdoelen gerealiseerd kunnen worden. Daarbij ondersteunen we zo nodig een ontheffingsverzoek voor Actium. In het gezamenlijke gesprek over de prestatieafspraken wegen we dit af, gekoppeld aan de doelstelling uit deze woon(zorg)visie.

Tot slot is er een groep die een te hoog inkomen heeft voor een sociale huurwoning, maar met dat inkomen geen koopwoning kan financieren. Dit betreft jongere huishoudens maar ook senioren die graag zouden willen huren. Voor deze groep is er behoefte aan middeldure huurwoningen (€750 tot €1.000). In ons programma willen we woningen in dit segment toevoegen, waarbij wij (gelet op de actuele verruiming in de Woningwet) naast marktpartijen een rol zien voor de corporaties vanuit hun duurzame verbondenheid met onze gemeente.

Opgave 2: Met nieuwbouw doorstroming bevorderen

De krapte op de woningmarkt wordt vooral gevoeld door starters die een woning willen huren of kopen maar deze niet kunnen betalen en senioren die door willen stromen naar een levensloopgeschikte woning maar deze niet kunnen vinden. De meerderheid van de woningen in de gemeente bestaat uit grondgebonden eengezinswoningen (87%). Deze woningen worden steeds vaker bewoond door kleine huishoudens (1-2 personen) van 65 jaar of ouder. Het woningmarktonderzoek, de enquête en bewonersavonden laten zien dat er een grote behoefte is aan levensloopgeschikte woningen voor senioren. Dit geldt voor zowel huur- als koopwoningen. Ook is het zo dat wanneer senioren doorstromen in de koopsector, de woningen die zij achterlaten in veel gevallen niet betaalbaar zijn voor de huidige starter.

Daarnaast stijgt sinds 2013 het aantal vestigers van buiten de gemeente die in Ooststellingwerf komen wonen, mogelijk als gevolg van de sterke prijsstijgingen in de steden en sinds kort een mogelijk Corona-effect dat zorgt voor een herwaardering van ruimer wonen in een dorpse omgeving. Marktkenners geven aan dat vestigers vooral wat oudere (50+ jaar) kleine huishoudens zijn die landelijk willen wonen nadat hun kinderen de deur uit zijn. Het betreft ook gezinnen die elders in de regio wonen of werken en door de centrale ligging en de relatief goede prijs-kwaliteitverhouding van woningen kiezen voor Ooststellingwerf. Deze instroom heeft veel positieve effecten. Het draagt bij aan draagvlak voor voorzieningen en nieuwbouw versterkt het vestigingsklimaat voor nieuwe bedrijven. Ook brengt het een nieuwe impuls voor het verenigingsleven. Aan de andere kant hebben vestigers vaak meer te besteden dan lokale woningzoekenden. Dit leidt tot extra prijsstijgingen van woningen; ook indirect in het betaalbare segment omdat doorstroming stagneert en schaarste over de volle breedte van de woningmarkt zich laat voelen.

De woningvraag moet zowel in de nieuwbouw als de bestaande voorraad bediend worden. Door in te zetten op nieuwbouw die doorstroming op gang brengt, kunnen we de woningvoorraad zo goed mogelijk benutten. Dan is het belangrijk om juist woningen toe te voegen die nu onvoldoende aanwezig zijn in de woningvoorraad. Dit gaat vooral om nieuwbouw van levensloopgeschikte woningen in de sociale huur- en koopsector en goedkopere eengezinswoningen tot de NHG-grens. De doorstroming die zo ontstaat, biedt ruimte aan gezinnen die groter willen wonen, aan starters en aan vestigers van buiten de gemeente.

Alleen de juiste woningen bouwen brengt de doorstroming nog niet op gang. Daarom sluiten we ook aan bij bestaande initiatieven om huishoudens te verleiden om door te stromen. Denk hierbij aan verhuisteams. Ook willen we afspraken met corporaties maken over het voorkomen van lastenstijging bij verhuizing van senioren (zie hoofdstuk 4 voor de overige maatregelen die we nemen voor het verleiden van senioren om door te stromen).

Naast nieuwbouw voor doorstroming bieden we in beperkte mate ruimte voor nieuwbouw van kleinschalige woonmilieus in het duurdere segment (€300.000+) in een landschappelijke en groene omgeving. Het gaat hierbij om initiatieven van maximaal enkele tientallen woningen. Dit soort woningen is in trek bij vestigers. Zo blijven we ook in de toekomst een aantrekkelijke gemeente voor nieuwkomers en brengen we variatie aan in het nieuwbouwprogramma.

Opgave 1 en 2 vatten we samen in via het toetsingskader woningbouw. Hierin zetten we in op een gemixt nieuwbouwprogramma ten behoeve van betaalbaar wonen en doorstroming:

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

Opgave 3: Voor starters versneld inzetten op flexibele concepten en eigen initiatief uit de dorpen

De groep die de druk op de woningmarkt het sterkst voelt zijn starters. Vanuit inwonersbijeenkomsten en de enquête komt dit zeer duidelijk naar voren. Ondanks dat het bouwen van betaalbare woningen voor starters helpt, kost dit enkele jaren voordat deze gerealiseerd zijn. Tegelijkertijd werd tijdens bijeenkomsten aangegeven dat ruimte bieden aan demontabele woonconcepten op braakliggende terreinen of tiny-houses op de korte

termijn uitkomst aan kan bieden. Dit hoeft niet planmatig, maar kan juist komen vanuit lokale initiatieven en collectief particulier opdrachtgeverschap. Tijdens bijeenkomsten gaven in sommige gevallen ouders aan bereid te zijn hun woning (tijdelijk) te splitsen om zo woonruimte te creëren voor hun kinderen. Wij faciliteren daarom meergeneratiewoningen, zodat ouders hun woning kunnen delen met hun kinderen

De gemeente heeft behoefte aan meer van deze initiatieven. De gemeenteraad heeft dit ook onderkend in de notitie Tiny Houses (vastgesteld januari 2021). We nemen een proactieve houding aan bij het faciliteren van deze initiatieven. Inwoners geven aan dat dit nodig is omdat zij niet altijd weten waar ze moeten beginnen en vastlopen in procedures. Als gemeente gaan we ons daarom inzetten om deze initiatieven beter te ondersteunen. Dit doen we bijvoorbeeld door het organiseren van informatiemarkten en het opstellen van stappenplannen die bewoners kunnen gebruiken bij het in gang zetten van hun idee. Ook benaderen we aanvragen met een 'ja, mits'-houding en gaan we in gesprek met initiatiefnemers om hun woningbouwplan zo goed mogelijk te begeleiden en te faciliteren.

Opgave 4: Kansen blijven creëren voor specifieke aandachtsgroepen.

De gemeente is naast het bieden van woningen voor reguliere woningzoekenden ook (mede)verantwoordelijk voor de huisvesting van specifieke aandachtsgroepen. Zo is in 2018 is door het Ministerie van BZK het nieuwe beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid vastgesteld. Hierin is opgenomen dat gemeenten bij vaststelling van het lokaal woonbeleid rekening moeten houden met de vraag naar woonplekken voor woonwagenbewoners.

Ook krijgt de gemeente jaarlijks een taakstelling van het Rijk voor het huisvesten van statushouders.

Daarnaast zien we een toename van het aantal arbeidsmigranten die bijvoorbeeld werken in de agrarische sector. Een deel van deze arbeidsmigranten blijft permanent in Nederland en komen in aanmerking voor een sociale huurwoning. Voor migranten die tijdelijk voor maximaal enkele jaren in Nederland blijven zijn specifieke huisvestingsoplossingen nodig (logies). Ook deze huisvesting is noodzakelijk, ook ten behoeve van het vestigingsklimaat voor bedrijven.

Woonwagenstandplaatsen

Er zijn momenteel twee locaties met in totaal 11 woonwagenstandplaatsen in de gemeente Ooststellingwerf. Dit betreft de locatie aan de Jan Frankensingel (5 standplaatsen) en de locatie aan het Hoge Stuk (6 standplaatsen). Als onderdeel van de woningmarktanalyse is de vraag naar nieuwe standplaatsen in beeld gebracht in samenwerking met WoonFriesland (de eigenaar van de twee locaties). Uit recente inventarisatie van WoonFriesland blijkt dat de vraag naar nieuwe standplaatsen zeer beperkt is. WoonFriesland heeft recent haar wachtlijsten opgeschoond. WoonFriesland werkt toewijzingsbeleid uit. Bij toewijzing houdt zij rekening met de huidige woonsituatie (locatie, type woning etc.) van de ingeschrevene, evenals mogelijke familiebanden met bewoners op de huidige standplaatslocatie.

Op basis van een inventarisatie onder huidige bewoners en bewoners op de wachtlijst blijkt dat door natuurlijk verloop er de komende 5 jaar waarschijnlijk geen plaatsen vrijkomen. In de komende 10-15 jaar zou dit wel kunnen gebeuren. Alhoewel er momenteel geen vraag is naar nieuwe standplaatsen en uitbreiding dus niet aan de orde is, blijven we dit wel jaarlijks monitoren in samenwerking met WoonFriesland.

Statushouders

In 2021 is de taakstelling voor statushouders verdubbeld. Voor Ooststellingwerf gaat het om 36 statushouders voor 2021. Momenteel zorgt

de gemeente voor huisvesting van deze groep in samenwerking met corporaties. Mocht de komende jaren de instroom verder oplopen, dan gaan we ook op zoek naar alternatieven. Denk hierbij aan tijdelijke woonvormen of samenwerking met particuliere verhuurders.

Arbeidsmigranten en andere nieuwe werknemers
De provincie Fryslân heeft onderzoek gedaan naar de huisvestingsopgave voor arbeidsmigranten. Uit dit onderzoek blijkt dat er in Ooststellingwerf tot 2030 een behoefte zal zijn voor de huisvesting van 50 - 80 arbeidsmigranten die voor korte of middellange termijn in Nederland blijven (maximaal circa 3 jaar). Wij faciliteren initiatiefnemers bij het realiseren van huisvestingsoplossingen, binnen ruimtelijke kaders en aansluitend bij de behoefte in Ooststellingwerf.

Daarnaast is het mogelijk dat (nieuwe) bedrijven in Ooststellingwerf behoefte hebben aan goede huisvesting voor hun werknemers.
De gemeente zoekt dan samenwerking met deze werkgevers om te onderzoeken in welke mate hiervoor aanvullend geschikte woningen nodig zijn, en of dit noodzaakt tot het opschroeven van de woningproductie (zie thema 1 opgave 1).

Beleidsrichtingen mismatch tussen vraag en aanbod

Om deze vier opgaven binnen Thema 2: Mismatch tussen vraag en aanbod te realiseren heeft de gemeente het volgende actieplan opgesteld. Dit plan is geordend op basis van de drie niveaus van de cirkels van invloed. Per activiteit geven we met een kleur weer aan welke opgave die bijdraagt. Soms is dat een van de vier opgaven onder dit thema, soms meerdere opgaven tegelijkertijd.



Uitvoeringsagenda thema 2: Mismatch tussen vraag en aanbod

Zelf doen

1. Om te zorgen voor voldoende betaalbare woningen en het op gang brengen van doorstroming, nemen we een regisserende rol bij nieuwbouw en sturen we op het netto toevoegen van 25% (levensloopgeschikte) woningen in het sociale huursegment, 5% middenhuur en 40% koop tot de NHG grens. Hierbij streven we in het koopsegment naar een grote spreiding in prijsklassen zodat ook woningen met een prijs van €250.000 of lager worden toegevoegd. De overige 30% van het programma is vrij invulbaar, waarbij een deel in de vorm van kleinschalige landschappelijke woonmilieus.

Opgaven			
1	2	3	4
■	■	■	

2. we vervangen het afwegingskader woningbouw door het toetsingskader in bijlage 1 om het werkbaarder te maken voor initiatiefnemers en aan te laten sluiten op deze visie zodat we actiever op gewenste projecten kunnen sturen en eigen initiatieven uit de dorpen kunnen promoten.

Opgaven			
1	2	3	4
■	■	■	■

3. We vergroten onze grondpositie en zetten die strategisch in om woningbouw binnen de gestelde prijsgrenzen mogelijk te maken. Hiertoe hanteren we sociale grondprijzen en erfpachtconstructies.

Opgaven			
1	2	3	4
■			

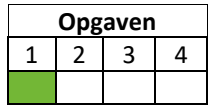
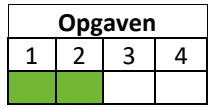
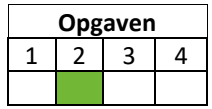
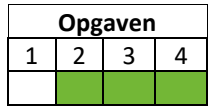
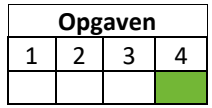
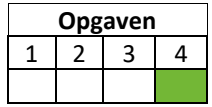
4. Om de betaalbaarheid en beschikbaarheid van betaalbare koop- en huurwoningen te borgen, zetten we instrumentarium in waarmee wordt voorkomen dat deze woningen worden opgekocht en verkocht of verhuurd door investeerders. Sommige van deze instrumenten zijn afhankelijk van verordeningen die de gemeente op zal moeten stellen (denk bijvoorbeeld aan een opkoopbescherming die verankerd moet zijn in een huisvestingsverordening of het instellen van een doelgroepenverordening). Om tot een passend instrumentarium te komen stellen we een “nota Regie op koop- en huursector op. In deze nota leggen we het definitieve instrumentarium dat we in zullen zetten vast. Hierbij zullen we onze partners (corporaties en marktpartijen) actief betrekken.

Opgaven			
1	2	3	4
■	■		

Samenwerking

1. Voor de ontwikkeling van de sociale huurvoorraad gaan we uit van het bestaande aantal sociale huurwoningen. Verkoop valt onder het principe ‘nee-tenzij’. De tenzij zit erin dat er eerst voldoende woningen toegevoegd moeten zijn, en dat verkoop (voor lange tijd) bijdraagt aan het aanbod goedkope koopwoningen voor starters (bijvoorbeeld via Koopgarant).

Opgaven			
1	2	3	4
■	■		

2.	Bij de realisatie van goedkope koopwoningen is het belangrijk om speculatie met deze woningen te voorkomen. Dit doen we bijvoorbeeld door het instellen van een antispeculatiebeding bij verkoop van nieuwe woningen en van corporatiewoningen.	
3.	Via het proces van de raamovereenkomst en de daaruit voortvloeiende jaarlijkse prestatieafspraken komen we met beide corporaties en hun huurders tot een overeenkomst over het aantal te realiseren sociale huurwoningen. Ook maken we afspraken over de realisatie van middenhuur woningen (tot €1.000). Wij zijn zo nodig bereid mee te werken aan een ontheffingsverzoek van Actium, zodat zij in Ooststellingwerf kunnen investeren.	
4.	Een bekend obstakel voor de doorstroom van senioren in een corporatiewoning is een mogelijke stijging in woonlasten. Om de doorstroom te faciliteren komen we in de raamovereenkomst en de daaruit voortvloeiende prestatieafspraken met corporaties tot een overeenkomst over het voorkomen van lastenstijging bij senioren die aangeven te willen doorstromen.	
5.	Om snel tot de realisatie van woningen voor starters te komen promoten we lokaal initiatief, demontabel bouwen/tiny houses, woningsplitsing, meergeneratiewoningen en collectief particulier opdrachtgeverschap via het toetsingskader woningbouw. Ook faciliteren we flexwoonconcepten voor bijvoorbeeld arbeidsmigranten om de druk op de woningmarkt op de korte termijn te verlichten, mede erop gericht om ongewenste koppeling van werkgever en huisvester te voorkomen.	
6.	Jaarlijks monitoren we in samenwerking met WoonFriesland de vraag naar woonwagenstandplaatsen	
7.	We beschouwen statushouders als urgent woningzoekenden. We huisvesten deze groep primair in samenwerking met corporaties. Bij instroom boven het niveau van 2021 zoeken we alternatieve woonvormen. Denk hierbij aan het realiseren van tijdelijke woonvormen of afspraken met particuliere verhuurders.	

Beïnvloeding

1.	Om starters die dit nodig hebben een extra steuntje in de rug te blijven geven behouden we de starterslening. Wel evalueren we de lening in zijn huidige vorm op effectiviteit en passen we deze indien nodig aan zodat we woningen zo toegankelijk mogelijk maken voor starters.	**Opgaven**: 1, 2, 3, 4
2.	Het zetten van de procedurele stappen bij het aanpassen en splitsen van een woning of het tot stand brengen van een lokaal initiatief zijn erg belangrijk voor het succesvol laten verlopen van het project. Daarom gaan we actief informatie verstrekken en mensen samenbrengen die geïnteresseerde groepen kunnen helpen bij het van de grond krijgen van lokaal initiatief. Dit doen we bijvoorbeeld door het opstellen van toegankelijke stappenplannen en het organiseren van informatiemarkten.	**Opgaven**: 1, 2, 3, 4
3.	We sluiten aan bij bestaande initiatieven om senioren te verleiden door te stromen naar een kleinere woning, zoals het verhuisteam. Zo brengen we doorstroom breed op gang.	**Opgaven**: 1, 2, 3, 4
4.	We werken samen met werkgevers om huisvesting voor arbeidsmigranten te faciliteren. In geval van vestiging of uitbreiding van een bedrijf stemmen we af of de realisatie van permanente woningen bovenop de doelstellingen uit deze woonvisie nodig is om het aantrekken van nieuwe werknemers te vergemakkelijken.	**Opgaven**: 1, 2, 3, 4


Solstice
Brocante
Lifestyle

4 Thema 3 Wonen en zorg

Mensen met een zorg- of ondersteuningsbehoefte gaan steeds langer, of weer, zelfstandig thuis wonen. Dit komt deels vanwege strenge toegangseisen voor geïndiceerde en intramurale zorg, maar ook vanwege de wens om de eigen regie over het leven te voeren. Langer zelfstandig thuis wonen zorgt voor een stijgende behoefte aan zorg en ondersteuning in de thuissituatie. Dit vraagt om een goede samenwerking tussen alle partijen en een gezamenlijke aanpak waarbij de gemeente, zorgpartijen en de bewoners nauw samenwerken.

Ambitie:

Alle inwoners, ook als ze afhankelijk zijn van zorg of ondersteuning, moeten in onze dorpen zo lang mogelijk, of weer zelfstandig thuis kunnen wonen. Zelfstandig thuis betekent niet noodzakelijkerwijs ook zelfstandig in hetzelfde huis. Om dit mogelijk te maken stimuleren we de realisatie van voldoende geclusterde en gespikkelde woonconcepten en 24-uurszorgplekken die geschikt zijn voor de verschillende (zorg)doelgroepen (jong en oud). We faciliteren de realisatie van deze woonconcepten zoveel mogelijk nabij voorzieningen. Zo ontstaan hier woonzorgzones.

Op sommige plekken is het niet altijd mogelijk om woonconcepten te realiseren die geschikt zijn voor intensieve zorg en ondersteuning. Op deze plekken zetten we vooral in op particulier initiatief (zie kader Vledder) en ondersteuning in de thuissituatie. Bijvoorbeeld door technologie, domotica, aanpassingen aan de woning, ondersteuning voor mantelzorg en ontmoeting.

Als mensen vanwege hun zorg of ondersteuningsbehoefte moeten verhuizen naar een woning elders begeleiden we hen in dit traject. We ondersteunen bij de verhuizing en bieden faciliteiten zodat mensen in hun nieuwe wijk of kern mee kunnen doen in de samenleving.

Definities voor wonen met zorg
Wlz: Wet langdurige zorg
Geclusterd wonen voor ouderen: Woningen in een woonvorm met 10 of meer wooneenheden en met een welzijnsvoorziening (ontmoetingsplek) in de directe omgeving. Bijvoorbeeld seniorenwoningen, aanleunwoningen, hofjeswonen.
Geclusterd wonen andere doelgroepen: Woonvorm waarbij de bewoner een eigen appartement of studio heeft met voorzieningen, maar ook met een ontmoetingsruimte in of bij het pand. Betreft zowel groepswonen als het wonen in geclusterde appartementen, met 24-uur begeleiding aanwezig of oproepbaar.
Gespikkeld wonen: Wonen in een reguliere (zelfstandige), niet-geclusterde woning in de nabijheid van een woonvorm waarvandaan zorg en begeleiding geboden kan worden.
24-uurszorgplekken: Woonplekken waar dagelijks 24 uur zorg en toezicht aanwezig

Opgaven wonen en zorg

Om langer en weer zelfstandig thuis wonen voor iedereen vorm te geven gaan we uit van de inwoner en zijn / haar wensen. In de eerste plaats gaat het dan om de plek en de woning waarin je woont. Deze woning moet passend zijn bij de persoonlijke situatie en in een toegankelijke omgeving staan, waar ontmoeting en beweging mogelijk zijn. Uitgangspunt is dat we daarbij na gaan wat een inwoner op eigen kracht, met de gebruikelijke hulp van mantelzorgers en sociaal netwerk, kan doen. Daarna wordt bepaald of iemand geholpen is met een algemene voorziening, of dat er een

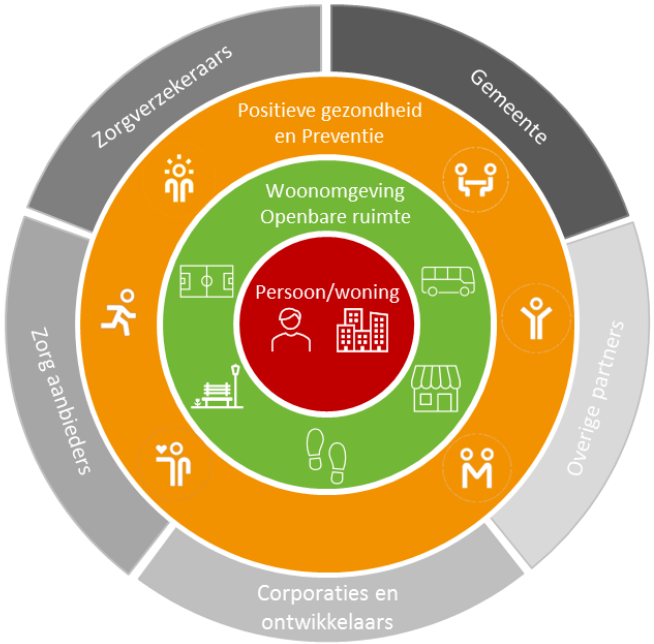
maatwerkvoorziening (bijvoorbeeld het plaatsen van een traplift of een mantelzorgunit in de tuin) nodig is.
We stimuleren een goede gezondheid door preventie. Daarbij kijken we niet alleen naar de lichamelijke gezondheid maar ook naar het dagelijks functioneren, participatie en mentale gezondheid. Een passende woonplek in een toegankelijke omgeving, met aandacht voor preventieve gezondheid is in elk dorp en voor iedereen in Ooststellingwerf mogelijk. Dit vraagt om het realiseren van levensloopgeschikte woningen en geclusterde woonvormen. Deze woningen komen er zowel door aanpassing van bestaande woningen als door nieuwbouw. Daarbij hoort ook het aanpassen van de woonomgeving. Ook faciliteren we ontmoeting en beweging vanuit ons Wmo-beleid, door ontmoetingsplekken voor jong en oud in ieder dorp. Zo is het voor iedereen mogelijk om lang thuis te wonen in de vertrouwde sociale omgeving.

Stichting Onderdak Vledder
Dorpsbelang Vledder heeft zijn visie op levensloopbestendig wonen in het dorp op basis van de definitie “positieve gezondheid” in 2017 geformuleerd. Vanaf dat moment is er door Dorpsbelang Vledder gewerkt aan de realisatie hiervan. Er is een concreet plan uitgewerkt en in november 2019 is grond aangekocht van de gemeente Westerveld. Het bouwplan voorziet in een sluitend financierings- en exploitatieplan. Om alles in goede banen te leiden heeft Dorpsbelang Vledder de Stichting Onderdak Vledder opgericht.
De Stichting Onderdak Vledder is eigenaar van de grond, heeft een woonzorgcentrum gerealiseerd en gaat dit gebouw exploiteren. (bron: www.onderdakvledder.nl)



In een aantal gevallen is zorg noodzakelijk. Dat vraagt een goede zorginfrastructuur van professionele en informele zorg (bijvoorbeeld welzijn op dorpse schaal). Meestal kan dit in de eigen woning en in alle dorpen, bijvoorbeeld door het promoten van domotica en Wlz-zorg thuis met het Volledig Pakket Thuis (VPT) en het Modulair Pakket Thuis (MPT). Zo is ook overal zwaardere zorg in de huidige woning mogelijk. Tegelijkertijd werken we mee aan kleinschalige initiatieven in dorpen met zorginfrastructuur die dit ondersteunen (zie kader voor het voorbeeld Vledder). Kanttekening hierbij is dat we landelijk zien dat de houdbaarheid van kleinschalige zorg voor de langere termijn kwetsbaar is vanwege toenemende kosten en personeelstekorten. Zorgpartijen bevestigden dit beeld tijdens klankbordbijeenkomsten. In eerste instantie wordt dan een beroep gedaan op mantelzorg in de omgeving. Niet iedereen kan daarop terugvallen. En ook de

Figuur 4: Glijdende schaal infrastructuur wonen met zorg



mantelzorger staat steeds meer onder druk.
Om meer specialistische zorg in de gemeente naar de toekomst te behouden, is enige concentratie van deze zorg in de huidige infrastructuur en voorzieningen gewenst. Nabij deze infrastructuur zijn er woonplekken voor mensen die afhankelijk zijn van de nabijheid van deze zorg, of dit als een veilige woonplek ervaren.
Deze glijdende schaal van wonen met zorg komt tot uitdrukking in de volgende vier opgaven, waaraan we de komende jaren samen met corporaties, zorgpartners, ontwikkelaars en particulieren werken.

Opgave 1: Faciliteren van langer en weer zelfstandig thuis wonen door ontmoeting, technologie en aanpassingen aan de woning

Vanuit de bewoners- en de stakeholdersbijeenkomst over wonen en zorg komt de wens naar voren dat langer zelfstandig wonen in alle dorpen zoveel mogelijk gefaciliteerd wordt. Daarom zetten we het volledig instrumentarium in om woningen levensloopgeschikt te maken. We geven hierbij extra aandacht aan plekken waar weinig zorgvastgoed staat en doorstroom zonder verhuizing naar een ander dorp maar moeilijk gerealiseerd kan worden. Bij deze aanpassingen gaat het ook om mogelijkheden voor meergeneratiewoningen.
Dat kan gerealiseerd worden via nieuwbouw en door splitsing van grote woningen waarbij ruimte ontstaat voor jong en oud die elkaar kunnen helpen.

Levensloopgeschikte woning / toegankelijke woning volgens GEEF-woonzorgatlas: Een woning die extern en intern toegankelijk is. Een woning is extern toegankelijk als de woonkamer van de woning bereikbaar is zonder trappen te hoeven lopen. Een woning is intern toegankelijk als de primaire vertrekken (keuken, toilet, bad of douchegelegenheid en ten minste één slaapkamer) zonder traplopen bereikbaar zijn vanuit de woonkamer. Als de primaire vertrekken bereikbaar zijn met een voorziening zoals een traplift, is de woning dus ook intern

Het kan ook door op 1 erf twee wooneenheden te realiseren. We werken hiervoor beleid uit.
Ook maken we met zorgaanbieders afspraken over het leveren van zorg thuis en het installeren van domotica (denk bijvoorbeeld aan slimme medicijndispensers). Cliënten hebben hierbij vaak hulp nodig om het gebruik van technologie onder de knie te krijgen. Daarom investeren we samen met de corporaties en zorgpartijen in het verstrekken van informatie en begeleiding over de mogelijkheden voor (het financieren van) woningaanpassingen, de inzet van kleine technologische oplossingen en het beschikbare welzijnsaanbod.

Bewoners en partijen die bij deze woonvisie betrokken zijn, geven ook aan dat mensen in dorpen met weinig voorzieningen elkaar vaak persoonlijk kennen. Hierdoor is het geven van mantelzorg in deze dorpen meer vanzelfsprekend. Niet alleen tussen familieleden maar ook tussen buren. Dit is een belangrijke schakel in het langer zelfstandig wonen die we kunnen benutten. Deze mantelzorg staat steeds meer onder druk door een vergrijzende bevolking en een stijgende arbeidsparticipatie.
Daarom besteden we aandacht aan de ondersteuning voor mantelzorgers waar dat nodig is. Als een mantelzorger wegvalt door overbelasting, kan er namelijk een acute woonvraag ontstaan voor de zorgbehoevende. Door het sociale (en digitale) netwerk rondom de mantelzorger te verstevigen of door het realiseren van mantelzorgwoningen planologisch te faciliteren, geven we mantelzorgers meer opties om op terug te vallen.
Tot slot behouden we ontmoetingsplekken voor jong en oud in alle dorpen (zie hoofdstuk 5: Duurzaamheid en leefbaarheid).

Opgave 2: Inzet op geclusterde / gespikkelde woonvormen geschikt voor jong en oud nabij voorzieningen

Mensen met een zorg- of ondersteuningsbehoefte wonen steeds vaker thuis. Steeds meer huishoudens zullen daarom behoefte hebben aan enige vorm van zorg of ondersteuning. Langer zelfstandig thuis betekent daarom ook niet altijd langer zelfstandig in hetzelfde huis. Tussenvormen zoals hofjeswoningen, ook wel “Knarrenhoven” genoemd, waar mensen met of zonder zorg zelfstandig kunnen (blijven) wonen bieden dan een mogelijke oplossing. In deze ‘geclusterde’ woonvormen kunnen bewoners elkaar tot steun zijn. De behoefte aan deze woonvormen groeit.

Voor mensen met een verstandelijke beperking of een andere ondersteuningsvraag kan de behoefte aan zorg sterk verschillen. In gespikkelde woonvormen kunnen mensen met een kleinere ondersteuningsbehoefte vrijwel geheel zelfstandig wonen en af en toe (in geval van nood) terugvallen op een ondersteuningspunt in de wijk. De behoefte aan deze vorm van wonen groeit licht. De behoefte aan plekken voor geclusterd wonen voor deze doelgroep blijft ongeveer gelijk. De huidige woonvoorzieningen blijven in de toekomst nodig. Omdat de doelgroep wel steeds ouder wordt en intensievere zorg nodig heeft, kan de behoefte de komende jaren naar aard veranderen.

Vanuit de analyse naar wonen met zorg zien we een groeiende behoefte aan verschillende woonvormen. Deze behoefte kan vooral ingevuld worden door aanpassing van bestaande woningen of deels ook nieuwbouw (als onderdeel van het totale programma van 520 woningen). Tot 2030 gaat het om de volgende aantallen:

Figuur 5: Enquête resultaten geschikte plekken voor woningbouw wonen en zorg



Bron: Bewonersenquête Ooststellingwerf
(uitgevoerd als onderdeel van het woningmarktonderzoek)

Tabel 1: Woonzorgbehoefte 2022-2030 door aanpassing bestaande woningen en nieuwbouw

	Tekort 2022	Tekort 2030
Geclusterd wonen voor senioren: als richting bij deze aantallen gaan we uit van twee derde deel in de vorm van sociale huurwoningen en één derde deel in de middenhuur of koop met variatie in woningtypen.	260	400
Geclusterd wonen voor overige doelgroepen	0	0
Gespikkeld wonen voor overige doelgroepen. Het gaat dan om goedkope en kleinere sociale huurwoningen (huur tot de kwaliteitskortingsgrens; €442, prijsniveau 2021).	0	10

Bron: Deze cijfers zijn gebaseerd op de demografische prognose voor Ooststellingwerf en het Zorgtrede Model van de Nederlandse Zorgautoriteit (NZa). Zie bijlage 2 en sectie 1.8 in bijlage 3 voor meer informatie.

Om deze woningen te realiseren werken we mee aan initiatieven voor geclusterd en gespikkeld wonen mits passend bij de lokale behoefte en ontwikkeld samen met een (zorg)partij die bereid is via prestatieafspraken zich te verbinden aan de gemeenschap. In deze afspraken gaat het om welzijnsdiensten, ontmoeting, voorkomen van eenzaamheid. Ook is het van belang dat deze geclusterde en gespikkelde woonvormen zoveel mogelijk nabij voorzieningen (bijvoorbeeld openbaar vervoer, een supermarkt of een apotheek) en bestaande ontmoetingsplekken worden gerealiseerd. Dit wordt ook bevestigd vanuit de enquête uitgevoerd als onderdeel van het woningmarktonderzoek waar bewoners werden gevraagd op de kaart geschikte locaties voor wonen en zorg aan te wijzen. In deze enquête wezen bewoners locaties aan die bijna exclusief in de grotere kernen liggen, op plekken waar veel voorzieningen zijn. Terwijl de focus ligt op het toevoegen van geclusterde woningen nabij voorzieningen en ontmoetingsplekken blijven we ook meewerken aan het realiseren van kleinschalige initiatieven op overige plekken die niet noodzakelijk nabij bestaande voorzieningen liggen mits er sprake is van een gegarandeerde exploitatie voor minimaal 10 jaar (denk hierbij aan het hierboven beschreven voorbeeld in Vledder).

Opgave 3: Spreiden van doelgroepen over wijken en dorpen, en zorgen voor een zachte landing in de wijk bij uitstroom uit intramurale voorzieningen

Mensen met een beperking (lichamelijk en verstandelijk) wonen steeds vaker in een reguliere woning. Daarnaast stromen via het provinciale programma ‘Weer Thuis’ mensen uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen uit intramurale voorzieningen naar een reguliere woning. Het gaat hier tot 2030 om ongeveer 8 - 13 cliënten per jaar. Verder zien we tot 2030 een uitstroom uit de jeugdzorg van ongeveer 15 jongeren per jaar. Zij verhuizen doorgaans via directe bemiddeling naar vrijkomende sociale huurwoningen (en zijn daarmee onderdeel van de aangegeven groeiopgave in de sociale huursector).

Het is van belang om niet alleen te zorgen voor voldoende (betaalbare) woningen voor deze groep, maar ook om hun zo goed mogelijk te laten landen in de wijk en mee te laten doen in de samenleving. Door uitvoering te geven aan het programma Weer Thuis dragen we hier aan bij. Onderwerpen waar we ons op richten vanuit dit programma zijn onder andere:

- Het opzetten van een lokale ambassadeursgroep.
- Garantie voor voldoende kwalitatief goede begeleiding (WMO inkoop/contract/beleid) en continuïteit hierin.
- Garantie ten aanzien van goede opvolging bij zorgen en (dreigende) escalatie, ook als de zorg is afgeschaald (waakvlam).
- Prestatieafspraken over het aantal woningen dat door bemiddeling door corporaties wordt toegewezen
- Draagkracht/last van wijken/buurten/complexen monitoren, waar mogelijk spreiding creëren. Dit vraagstuk integraal bekijken ten opzichte van andere aandachtsgroepen.

DE WETTELIJKE INKOMENSGRENZEN 2021

Zo bepaalt uw inkomen uw maximale huur

SAMENSTELLING	INKOMEN TOT	UW MAXIMALE HUUR
Eenpersoons	€ 23.725	€ 633,25
Tweepersoons	€ 32.200	€ 633,25
Meerpersoons	€ 32.200	€ 678,66
VANAF AOW-LEEFTIJD 66 jaar en 4 maanden:		
Eenpersoons	€ 23.650	€ 633,25
Tweepersoons	€ 32.075	€ 633,25
Meerpersoons	€ 32.075	€ 678,66

Jongeren tot 23 jaar: huur maximaal € 442,46 (m.u.v. jongeren met een handicap).

Inkomen hoger dan de bovengenoemde bedragen, maar onder de € 40.024? Dan kunt u een woning huren tot € 752,33.

Naast een goede woning is het voor deze groepen belangrijk dat er een goede en toegankelijke basisstructuur is voor ondersteuning en hulp. Niet iedereen heeft immers mensen om zich heen die kunnen helpen bij bijvoorbeeld klusjes in huis of tuin of administratie. Dit vraagt om een balans tussen vraag en draagkracht in de wijken en dorpen. Dit bereiken we door deze doelgroepen zoveel mogelijk te spreiden over de gemeente om concentratie in enkele buurten te voorkomen. Zo zetten we bij het maken van prestatieafspraken bijvoorbeeld in op het vergroten van het aanbod kleine goedkope huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens (€ 442)[3].

[3] De ´kwaliteitskortingsgrens´ is een begrip uit de huurtoeslag. Ligt de huurprijs van een woning hoger dan deze grens (€442 in 2021), dan wordt er gekort op de huurtoeslag. Voor jongeren met een laag inkomen is een huurprijs boven de kwaliteitskortingsgrens te hoog. Jongeren tot 23 jaar die een (zelfstandige) woning betrekken met een huur boven de kwaliteitskortingsgrens, kunnen géén huurtoeslag krijgen.

Opgave 4: Voldoen aan de vraag naar 24-uurszorg

Naast een stijgende behoefte aan geclusterd wonen voor ouderen zal, als gevolg van de vergrijzing, ook de vraag naar plekken geschikt voor het aanbieden van 24-uurszorg in de komende jaren groeien. Momenteel zijn er voldoende locaties voor 24-uurszorg maar richting 2030 zal een tekort ongeveer 20 plekken voor somatische zorg ontstaan (zorg voor mensen met een chronische lichamelijke aandoening) en 50 plekken voor psychogeriatrische zorg (zorg voor mensen met dementie). Richting 2040 zal er een tekort ontstaan van 45 plekken voor somatische 24-uurszorg en 125 plekken voor psychogeriatrische 24-uurszorg[4]. Door veranderingen in de zorg is het onzeker of deze plekken grotendeels in instellingen of bij mensen thuis geleverd gaat worden.

Wat betreft de plekken voor 24-uurszorg streven we zoveel mogelijk naar realisatie nabij bestaande zorginfrastructuur. Hiervoor zoeken we samenwerking met corporaties en zorgpartners. Gelet op mogelijke veranderingen in de zorg zetten we hierbij in op 24-uurszorgplekken die in de toekomst flexibel aanpasbaar zijn naar een andere functie of voor een andere doelgroep. Daarnaast werken we mee aan kleinschalige initiatieven die niet nabij bestaande zorginfrastructuur liggen mits er sprake is van een gegarandeerde exploitatie voor minimaal 10 jaar, blijkend uit aantoonbaar (risicodragende) investeringsmogelijkheden voor het betreffende initiatief.

Tot slot maken we met zorgpartners afspraken om vanuit de plekken die geschikt zijn voor 24-uurszorg ook zorg te verlenen aan ouderen en overige doelgroepen die in de directe omgeving wonen. Zo organiseren we een fijnmazig netwerk van zorg in de dorpen waar zorgpartijen intensief

[4] Deze cijfers zijn gebaseerd op de demografische prognose voor Ooststellingwerf en het Zorgtrede Model van de Nederlandse Zorgautoriteit (NZa). Zie bijlage 2 en sectie 1.8 in bijlage 3 voor verdere informatie.

samenwerken, ongeacht de primaire doelgroep die ze bedienen. Hierbij betrekken we ook professionals zoals casemanagers en buurtondersteuners. Zo kunnen woonzorgzones ontstaan.

Beleidsrichtingen wonen en zorg

Om deze vier opgaven binnen Thema 3: Wonen en zorg te realiseren heeft de gemeente het volgende actieplan opgesteld. Dit plan is geordend op basis van de drie niveaus van de cirkels van invloed.

Per activiteit geven we met een kleur weer aan welke opgave die bijdraagt. Soms is dat een van de vier opgaven onder dit thema, soms meerdere opgaven tegelijkertijd.

Uitvoeringsagenda thema 3: Wonen en zorg

Zelf doen

1. We maken prestatieafspraken met corporaties over het realiseren van geclusterde woonvormen voor senioren (denk aan “Knarrenhoven”/hofjesconcepten) en gespikkelde woonvormen voor overige doelgroepen zonder zorg maar met zorg en voorzieningen nabij; via aanpassing van bestaande woningen of nieuwbouw. Hierbij gaan we uit van de volgende aantallen tot 2030:
    - 400 geclusterde woningen voor senioren
        - 2/3 sociaal
        - 1/3 particuliere huur of koop
    - 10 gespikkelde woningen voor overige doelgroepen
        - 100% kleinere sociale huurwoningen.

    Terwijl de focus ligt op het toevoegen van geclusterde woningen nabij voorzieningen werken we mee aan kleinschalige initiatieven vanuit de samenleving op overige plekken die niet nabij bestaande voorzieningen liggen mits er sprake is van een gegarandeerde exploitatie voor minimaal 10 jaar (Denk bijvoorbeeld aan concepten zoals Onderdak Vledder beschreven in het bovenstaande kader).

Opgaven			
1	2	3	4
■	■		

2. Om mantelzorg beter mogelijk te maken stellen we een beleidsregels op voor het realiseren van tijdelijke (pre)mantelzorgwoningen bij een bestaande woning kunnen worden aangesloten.

Opgaven			
1	2	3	4
■			

3. We faciliteren planologisch de realisatie van concepten als hofjeswoningen zoals “knarrenhoven” of meergeneratiewoningen, zodat jongeren en ouderen elkaar makkelijk kunnen helpen, en mantelzorg mogelijk blijft.

Opgaven			
1	2	3	4
■	■		

4. In het geval dat iemand echt niet meer in zijn eigen woning kan blijven wonen en gedwongen moet verhuizen (denk aan kwetsbare senioren of mensen met onbegrepen gedrag) blijven we begeleiding bieden bij integratie in de wijk via het gebiedsteam (voor overige maatregelen met betrekking tot leefbaarheid, zie thema 4).

Opgaven			
1	2	3	4
		■	

5. We werken samen met corporaties en zorgpartners om het aanbod van gespikkelde woonvormen met zorg/ondersteuning onder de kwaliteitskortingsgrens (€442 in 2021) via prijsbeleid te vergroten.

Opgaven			
1	2	3	4
	■	■	

Samenwerking

1. We maken afspraken met corporaties en zorgpartners om de benodigde geclusterde woonvormen te creëren waar 24-uurszorg geleverd kan worden. Dit doen we bij voorkeur in de grotere kernen zodat woonzorgzones kunnen ontstaan rondom bestaande voorzieningen en zorginfrastructuur. Deze plekken kunnen intramuraal en extramuraal worden gerealiseerd. We realiseren deze plekken voornamelijk via transformatie van de huidige voorraad. Als het noodzakelijk is zien we ook ruimte voor enige nieuwbouw. Daarnaast werken we mee aan kleinschalige initiatieven die niet nabij bestaande zorginfrastructuur liggen mits er sprake is van een gegarandeerde exploitatie voor minimaal 10 jaar, blijkend uit aantoonbaar (risicodragende) investeringsmogelijkheden voor het betreffende initiatief.

   Tot 2030 is er extra vraag naar (dit is geen onderdeel van de bouwopgave van 520 woningen):
   - Minimaal 50 extra plekken voor psychogeriatrische zorg
   - Minimaal 20 extra plekken voor somatische zorg

Opgaven			
1	2	3	4
			■

2. We stimuleren het realiseren van levensloopgeschikte / geschikte woningen nabij voorzieningen. Hierbij nemen we Woonkeur of gelijkwaardig (bijvoorbeeld definitie uit de Woonzorgatlas 3.0) als richtlijn voor de definitie van een levensloopgeschikte woning.

Opgaven			
1	2	3	4
■			

3. We bieden ruimte en werken mee aan collectieve woningbouwinitiatieven uit de dorpen via het toetsingskader woningbouw. Ook zoeken we mensen actief op. Denk aan informatiemarkten, projectmatige ondersteuning en het opstellen van stappenplannen etc (dit doen we als onderdeel van actie 2 onder beïnvloeding van Thema 2: mismatch tussen vraag en aanbod).

Opgaven			
1	2	3	4
■	■		

4. We sluiten aan bij het provinciale programma ‘Weer Thuis’ om voldoende woningaanbod te creëren voor cliënten die uitstromen uit intramurale voorzieningen. Dit aantal wordt geschat op 8-13 cliënten per jaar. Hierover maken we prestatieafspraken met de corporaties.

Opgaven			
1	2	3	4
		■	

5. We faciliteren de realisatie of behoud van een multifunctionele ontmoetingsplek voor senioren en jeugd in alle dorpen.

Opgaven			
1	2	3	4
■	■		

Beïnvloeding

1. We faciliteren het verhuizen van senioren naar een geschikte woning waar deze aanwezig zijn in het eigen dorp. Denk hierbij aan de volgende maatregelen:
    - Verhuiscoaches die senioren voorzien van informatie over de mogelijkheden om te verhuizen (bestaat reeds)
    - Inzetten van verhuispremies om te voorkomen dat senioren te helpen bij de kosten die met een verhuizing gepaard gaan.

Opgaven			
1	2	3	4

2. We gebruiken het volledige instrumentarium om bewoners te helpen bij het levensloopgeschikt maken van hun woning. Denk hierbij aan de volgende maatregelen:
    - Informatiecampagnes
    - Blijven inzetten op verzilverleningen
    - Intensivering inzetten op Promoten van domotica en zorg op afstand

    Hierbij richten we ons vooral op plekken waar weinig of geen geschikte woningen zodat senioren in alle dorpen zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen.

Opgaven			
1	2	3	4

3. We werken beleid uit voor het stimuleren en faciliteren van het splitsen van grotere woningen naar levensloopgeschikte woningen op de benedenverdieping en/of starterswoningen op de bovenverdieping. Daarbij denken we ook aan ruimte voor meergeneratiewoningen of 2 aparte wooneenheden op 1 erf.

Opgaven			
1	2	3	4


OBS MIDDELBRUG
KLOKKENSTOEL
DORPSHUIS
BEGRAAFPLAATS

5 Thema 4: Leefbaarheid en duurzaamheid

Naast een passend aanbod aan woningen is verduurzamen van woningen, circulariteit bij nieuwbouw en het realiseren van een leefbare woonomgeving belangrijk voor blijvend goed wonen in Ooststellingwerf.

Ambitie:

Ooststellingwerf is een landelijke gemeente waar landschappelijke kwaliteiten, gemeenschap en duurzaamheid belangrijk zijn. We willen deze kwaliteiten behouden, benutten en versterken. Zo behouden we activiteiten en ontmoetingsplekken voor jong en oud in alle dorpen. Ook zetten we ons in om als gemeente in 2030 energieneutraal te zijn. We geven hierbij prioriteit aan verduurzaming van de bestaande voorraad, omdat daar de grootste slag te maken is. Dit doen we door de eigenaren van bestaande woningen te faciliteren en te betrekken bij het zetten van stappen in hun energietransitie.

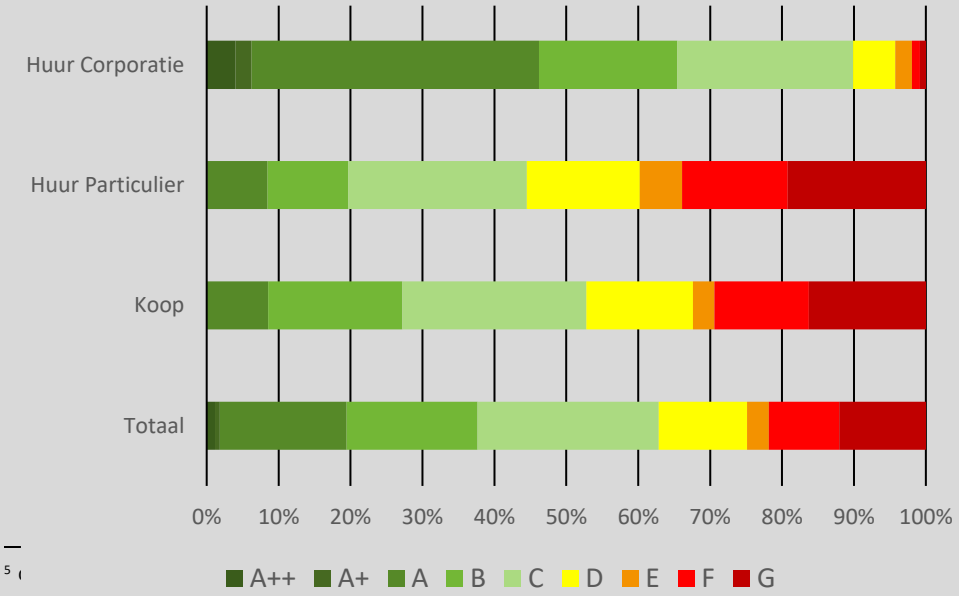
Opgaven leefbaarheid en duurzaamheid

Om deze ambities waar te maken wil de gemeente de komende jaren samen met corporaties, ontwikkelaars en particulieren werken aan de volgende opgaven.

Opgave 1: De huidige woningvoorraad verduurzamen

Door klimaatverandering en de afbouw van de aardgaswinning is steeds meer aandacht gekomen voor het terugdringen van het energieverbruik in onze woningen. Op landelijk niveau is in het klimaatakkoord als doel gesteld om in 2050 over een energie-neutrale woningvoorraad te beschikken. In het programma duurzaamheid 2021-2025 heeft de gemeente aangegeven in 2030 volledig energieneutraal[5] te willen zijn. In de nieuwbouw zijn hier al duidelijke kaders voor; nieuwbouw moet minimaal Bijna Energieneutraal (BENG) zijn en aardgasloos. De grootste opgave ligt in de verduurzaming van bestaande woningen. Vooral eigenaren van particuliere woningen blijft nog achter in de verduurzaming van hun woning. In 2021 had 72% van de koopwoningen energielabel C of lager. Ter vergelijking, voor corporatiewoningen was dit slechts 35%. Dit betekent dat de particuliere woningbezitter gestimuleerd

Figuur 6: Woningvoorraad naar eigendom en energielabel



Bron: WOZ registraties gemeente Ooststellingwerf 2021

[5]

moet worden om zijn/haar woning te verduurzamen. Het effect hiervan is groot, omdat het om een groot deel van de woningvoorraad in Ooststellingwerf gaat (7.500 van de 11.000 woningen zijn een koopwoning). In de Regionale Energie Strategie- en bijbehorende Regionale Structuur Warmte is aangegeven dat Ooststellingwerf onder andere via verduurzaming van de woningvoorraad van het aardgas af moet komen. Momenteel werkt de gemeente aan een Transitievisie Warmte waarin per wijk wordt uitgewerkt hoe deze doelen worden behaald. Deze transitievisie warmte is voor de komende jaren de basis voor uitvoeringsprogramma's. In deze uitvoeringsprogramma's wordt samen met inwoners uitgewerkt hoe deze doelen worden behaald.

Het verduurzamen van particuliere woningen gebeurt momenteel op initiatief van de woningeigenaar zelf. Voor sommige investeringen die zichzelf snel terugverdienen (spouwmuurisolatie, zonnepanelen) is die bereidheid vaak aanwezig, voor meer ingrijpende zaken (zoals de aanleg van een warmtepomp) is dat in mindere mate het geval. Uit de enquête en de bewonersbijeenkomsten werd duidelijk dat voor veel betrokkenen en woningzoekenden duurzaamheid belangrijk is, maar dat het niet bovenaan het prioriteitenlijstje staat. Niettemin is vrijwel iedereen ervan overtuigd dat er wat moet gebeuren.

Als gemeente zien we een rol in de bewustwording van noodzaak en urgentie van de verduurzaming van woningen. We zetten daarom primair in op het informeren en bewust maken van huiseigenaren over de mogelijkheden om woningen te verduurzamen. Ook zetten we het coördineren van collectieve inkoopacties voor energiebesparende maatregelen voort en gaan we in overleg met corporaties om te zien hoe ook zij particuliere eigenaren mee kunnen laten liften bij verduurzamingsacties op basis van de herziene woningwet (2021). Ook onderzoeken we mogelijke pilots op het gebied van slimme energienetwerken (Smart Grid), waterstoftoepassingen en opslag van duurzame energie ten behoeve van wijken en dorpen. Tot slot blijven we financiële hulp bieden aan huishoudens bij het zetten van stappen in hun energietransitie. Denk hierbij aan de duurzaamheidslening die we in samenwerking met de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn) aanbieden.

Opgave 2: Werken aan de leefbaarheid in de dorpen

In de enquête en tijdens de bewonersavonden is aan inwoners gevraagd waarom zij het wonen en de leefbaarheid in Ooststellingwerf waarderen. De groene omgeving, rust, gezelligheid en het gemeenschapsgevoel worden als zeer positief ervaren. Aan de andere kant komen het woningtekort en een gebrek aan activiteiten/ontmoetingsplekken voor jeugd naar voren als verbeterpunten. Inwoners waarderen vooral de plekken rondom de natuurgebieden en voorzieningen zoals cafés/restaurants en sportvelden.

Plekken die als minder fijn worden ervaren, bevinden zich vooral in de grotere dorpen (Oosterwolde en Appelscha). Leegstaande winkels of verouderde winkelcentra worden hier vooral aangewezen.

Figuur 7: Woordwolk op basis van de enquête (op basis van 1.300 woorden; hoe vaker het woord genoemd is, des te groter is het woord in de woordwolk)



Woningbouw, voorzieningenniveau en een groene omgeving

De uitdagingen waar de gemeente voor staat zijn complex en kunnen op gespannen voet met elkaar staan. Zo helpt het versnellen van de woningbouwproductie vergrijzing tegen te gaan en het verengingsleven te behouden. Tegelijkertijd kan woningbouw de leefbaarheid op sommige plekken ook onder druk zetten. Dit kan bijvoorbeeld ten koste gaan van groen binnen de dorpen. Daarnaast leidt meer woningbouw ook tot meer parkeerdruk en opgaven ten aanzien van bereikbaarheid. Hoe groter de woningbouwopgave, hoe meer de groene, dorpse kwaliteiten onder druk komen te staan. Een groene, veilige en aantrekkelijke woonomgeving nodigt uit om een wandeling te maken en mensen te ontmoeten. Voldoende groen in de dorpen is ook van belang bij het verbeteren van de klimaatadaptatie en voorkomen van hittestress. In de toekomst zullen momenten van lange droogte afgewisseld worden met korte perioden van hoosbuien. Er wordt daarom steeds meer nagedacht over passende klimaatadaptatie, bijvoorbeeld door meer waterberging en groen in wijken.

Om een aantrekkelijke klimaat-adaptieve leefomgeving te realiseren passen we bij herstructurering van wijken de omgeving aan en maken we deze klaar voor de gevolgen van klimaatverandering. Ook creëren we waar mogelijk natuurlijke ontmoetingsplekken zoals bankjes. Hierbij houden we rekening met schaduw, zodat ouderen hier ook tijdens warme zomers gebruik van kunnen maken.

Sociale leefbaarheid

Leefbaarheid heeft ook een sociale component: het gaat bijvoorbeeld over hoe mensen samen leven. Tijdens de bewonersavonden gaven bewoners aan dat de dorpen een rijk verenigingsleven hebben. Dat werkt als cement voor de samenleving. Bewoners gaven ook aan dat er een groot saamhorigheidsgevoel of “mienskip” is en dat mensen voor elkaar klaar staan. Nu steeds meer groepen met een ondersteuningsvraag langer of weer zelfstandig thuis gaan wonen, is het van belang om dat te ondersteunen. Zo kan eenzaamheid worden voorkomen. Dit doen we door het Gebiedsteam in te zetten om partijen in de buurten te verbinden en problemen op het gebied van leefbaarheid vroegtijdig te signaleren. Ook zetten we de mogelijkheden binnen het Wijken- en dorpenbudget in om initiatieven te bevorderen. Als

bewoners moeite hebben met een aanvraag voor dit budget begeleiden we hen hierbij.

Opgave 3: Inspelen op lokale behoeften door dorpen te betrekken

De woonvisie beschrijft een groot aantal opgaven voor de gemeente in de komende jaren. Er moeten meer woningen worden gebouwd, het huidige bestand moet betaalbaar, geschikt en toegankelijk blijven voor de huidige en nieuwe generaties, woningen moeten duurzamer worden en de dorpen moeten prettige woon- en leefomgevingen blijven. In de concept Omgevingsvisie komt de diversiteit van de gemeente duidelijk naar voren. Drents Ooststellingwerf, Fries Ooststellingwerf, het centrum Oosterwolde en de dorpen ten westen hebben allemaal hun eigen karakter. Dit maakt dat het van groot belang is om de verschillende dorpen en hun dorpsbelangen goed te betrekken bij het uitvoeren van de woonvisie. Zo worden de veranderende lokale behoeften meegenomen bij het uitvoeren van het beleid. Hier geven we invulling aan door de bevolking actief en vooraan in het proces te betrekken bij het zoeken naar nieuwe locaties voor woningbouw of herstructurering in alle dorpen. Ook kan de gemeente het opstellen van dorpsplannen blijven stimuleren? zodat initiatieven uit en voor de dorpen, bijvoorbeeld om de leefbaarheid te verbeteren, van de grond kunnen komen.

Beleidsrichtingen leefbaarheid en duurzaamheid

Om deze vier opgaven binnen Thema 4: Leefbaarheid en duurzaamheid te realiseren heeft de gemeente het volgende actieplan opgesteld. Dit plan is geordend op basis van de drie niveaus van de cirkels van invloed.

Per activiteit geven we met een kleur weer aan welke opgave die bijdraagt. Soms is dat een van de drie opgaven onder dit thema, soms meerdere opgaven tegelijkertijd.

Uitvoeringsagenda thema 4: Leefbaarheid en duurzaamheid

Zelf doen

		Opgaven		
		1	2	3
1.	We bereiden ons voor op de gevolgen van klimaatverandering door bij nieuwbouw en herstructurering van wijken of buurten gelijk de omgeving aan te pakken en klimaat-adaptief te maken. Ook gebruiken we deze herstructurering voor het creëren van natuurlijke ontmoetingsplekken in alle dorpen (waar mogelijk)	■	■	
2.	Bij het zoeken naar nieuwbouwlocaties en herstructurering betrekken we dorpsbewoners actief aan de voorkant. Zo zoeken we in samenwerking naar oplossingen voor de leefbaarheid en klimaat-adaptiviteit die past binnen de schaal en behoeften van het dorp.			■
3.	Bij nieuwbouw geven we naast de eisen in het bouwbesluit prioriteit aan projecten die gebruik maken van circulaire gebiedsontwikkeling (houtbouw, demontabel bouwen etc.). Dit integreren we in onze plan- en welstandstoetsing. Dit doen we via het toetsingskader woningbouw.	■		
4.	We sluiten aan bij de dorpsgerichte aanpak voor aardgasloze alternatieve energievoorzieningen die momenteel worden uitgewerkt in de Transitievisie Warmte.	■		

Samenwerking

		Opgaven		
		1	2	3
1.	We benutten het Gebiedsteam om partijen in de wijk die in aanraking komen met leefbaarheid te verbinden en problemen op gebied van leefbaarheid te signaleren evenals aan te pakken.		■	
2.	We werken samen met corporaties om de voorraad woningen tot de kwaliteitskortingsgrens (€442) en de 1e aftoppingsgrens (€633, prijspeil 2021) via prijsbeleid te spreiden over de dorpen op basis van draagkracht en aanwezige voorzieningen. Zo behouden we onze veerkrachtige dorpen.		■	
3.	We zetten de collectieve inkoopactie energiebesparende maatregelen voort. Ook coördineren we met corporaties waar verduurzamingsinitiatieven opgestart worden in de prestatieafspraken en bieden we de mogelijkheid aan particulieren om met corporaties ‘mee te liften’ met verduurzamingsacties van corporaties op basis van de herziene woningwet (2021).	■		

Beïnvloeding

		Opgaven		
		1	2	3
1.	We zetten het volledige instrumentarium in om huiseigenaren te verleiden tot het verduurzamen van hun woning. Denk hierbij aan informatiecampagnes, het inzetten van het energieloket, energiecoaches en juniorenergiecoaches, het uitdelen van de Cadeaubon energiebesparing en de Bespaarbox[6]. Ook zetten we het verstrekken van duurzaamheidsleningen voort.	■		
2.	We benutten alle mogelijkheden binnen het Wijken en dorpen budget om initiatieven die de leefbaarheid bevorderen te faciliteren en helpen bewoners bij hun aanvraag als dit gecompliceerd voor hen is.		■	

[6] De bespaarbox is gevuld met energiebesparende producten waarmee huishoudens direct kunnen beginnen met het besparen van energie

Bijlage 1: Toetsingskader woningbouw

Op basis van de ambities en beleidskeuzes die in de vorige hoofdstukken zijn gepresenteerd, is een toetsingskader opgesteld. Dit kan helpen bij het beoordelen van nieuwe initiatieven. Dit toetsingskader vervangt het huidige Afwegingskader Woningbouw. Dit kader is uitgewerkt naar de verschillende dorpen en wijken. Het geeft de gemeente richting wanneer wel of niet meewerkt wordt aan initiatieven.

De verschillende wijken en dorpen zijn samengevoegd in drie clusters waar de woningbehoefte redelijk overeenkomt. Deze clusters/gebieden zijn:

- Oosterwolde en Appelscha.
- Haulerwijk, Donkerbroek en Oldeberkoop
- Overige dorpen

Het toetsingskader bestaat uit twee stappen. Deze stappen zijn:

1. Een kwantitatieve toets
2. Een kwalitatieve toets

Kwantitatieve toets

De kwantitatieve toets kijkt in hoeverre het geplande aantal woningen aansluit op de woningbehoefte. Daarbij gaat de gemeente uit van de de woningbehoefte die blijkt uit het recente woningmarktonderzoek. Hieruit komt naar voren dat tot 2030 er ruimte is voor een toevoeging van 320 tot 520 woningen.

Kwalitatieve toets

Het kwalitatieve toetsingskader wordt gebruikt om bij nieuwe initiatieven te sturen op kwaliteit. Het toetsingskader is een hulpmiddel en een programma van wensen vanuit de gemeente. Dit communiceert makkelijk en helpt bij het verbeteren van de kwaliteit van plannen. Om een stapeling van eisen te voorkomen en het tempo van de woningbouw op peil te houden maken we onderscheid tussen ambities en overige aspecten. Op het gebied van ambities moet een project voldoen aan de kaders om actieve medewerking te krijgen van de gemeente. Op het gebied van overige aspecten geven we onze voorkeuren aan, om te komen tot woningbouwplannen die het best aansluiten op de gemeentelijke behoefte en visie.

In de tabel op de volgende pagina is een nieuw toetsingskader opgesteld dat aansluit bij de nieuwe Woonvisie.

Criterium	Oosterwolde en Appelscha	Haulerwijk, Donkerbroek en Oldeberkoop	Overige dorpen
Ambitie			
Passend bij de kwalitatieve behoefte*	• Levensloopgeschikte woningen, onder andere - hofjeswoningen in het sociale- middenhuur en koopsegment. • Grondgebonden koopwoningen tot €250.000 • Grondgebonden koopwoningen tot €300.000	• Vooral grondgebonden koopwoningen tot €300.000 • Levensloopgeschikte koopwoningen tot €250.000 voor senioren.	• Vooral grondgebonden koopwoningen tot €300.000 en ruimte voor initiatief vanuit de dorpen.
Aandeel sociaal, middenhuur en betaalbare koop*	Op programmaniveau: • minimaal 35% sociale huur, • 5-10% middenhuur • 20% betaalbare koop tot NHG-grens. • Maximaal 30% koopwoningen boven de €300.000. → Zie toelichting percentages	Op programmaniveau: • 70% tot NHG-grens met variatie in prijsklassen • Maximaal 30% koopwoningen boven de €300.000. → Zie toelichting percentages	Op programmaniveau: • 70% tot NHG-grens met variatie in prijsklassen • Maximaal 30% koopwoningen boven de €300.000. → Zie toelichting percentages
Wonen en zorg	Transformatie bestaand vastgoed. • Bij nieuwbouw: geclusterd concepten nabij 24-uurszorg en basisvoorzieningen. → zie toelichting wonen en zorg	Prioriteit voor geclusterde concepten vanuit transformatie bestaand vastgoed → zie toelichting wonen en zorg	→ zie toelichting wonen en zorg
Overige aspecten			
Duurzaamheid en klimaatbestendigheid	Klimaatadaptief gebouwd.		
Constructiemethode	Gebruik van circulaire materialen (bijv. hout, stro etc.) of constructiemethodes (bijv. industrieel of demontabel)		
Innovatie en initiatief vanuit de samenleving	Prioriteit voor woonzorgconcepten en samenlevingsvormen (bijv. meergeneratiewoningen, splitsen van woningen, etc.)	Prioriteit voor particulier initiatief van woonzorgconcepten (hofjes) en duurzame of betaalbare initiatieven (bijv. splitsen van woningen, meergeneratiewoningen of tiny houses)	Prioriteit voor particulier initiatief van woonzorgconcepten (hofjes) en duurzame of betaalbare initiatieven (bijv. splitsen van woningen, meergeneratiewoningen of tiny houses)

*Let op: Deze prijsgrenzen zijn op basis van prijspeil 2021 en worden jaarlijks geïndexeerd obv wettelijke aanpassingen (huurprijzen en NHG) of de bouwkostenindex (overige prijzen)

Toelichting percentages sociaal, middenhuur en betaalbare koop

Voor de percentages sociaal, middenhuur en betaalbare koop hanteren we de volgende principes:

- Percentages sociaal, middenhuur en betaalbare koop worden gehandhaafd op programmaniveau. Dit maakt maatwerk mogelijk. Voor de gemeente als geheel gaan we uit van:
    - 25% sociaal,
    - 5% middenhuur
    - 40% koop tot de NHG grens.
    - In bijlage 2 zijn indicaties gegeven voor de verdeling van deze percentages op basis van de behoefte in de kernen. Het segment sociaal en middenhuur zal hoofdzakelijk landen in de kerndorpen (Appelscha en Oosterwolde) terwijl in de overige dorpen vooral behoefte is aan koop tot de NHG-grens.
- De genoemde percentages, met de uitzondering van koopwoningen boven de €300.000, zijn minimumpercentages. Een ontwikkelaar mag bijvoorbeeld een hoger percentage sociale huurwoningen realiseren. Voor het percentage koopwoningen boven de €300.000 gaat het om een maximum percentage.
- Bij koopwoningen streven we naar het aanbrengen van variatie in het programma zodat naast woningen tot de NHG-grens ook woningen met een koopprijs tot €250.000 gerealiseerd worden.

Toetsingskader woonzorginitiatieven

Bij initiatieven op korte afstand (maximaal 500 meter) van een locatie waar 24-uurszorg en basisvoorzieningen geboden worden, hanteren we het volgende kader:

- Initiatiefnemers zijn bereid om samen te werken met andere woonzorginitiatieven, zodat voldoende (economisch) draagvlak en professionele zorg gegarandeerd kunnen worden voor een brede doelgroep.
- Er is sprake is van een gegarandeerde exploitatie voor minimaal 10 jaar. Dit moet blijken uit aantoonbare (risicodragende) investeringsmogelijkheden voor het betreffende initiatief.
- Het is initiatief gericht op de lokale behoefte. Als het plan een regionale functie heeft, dient afstemming te worden gezocht met andere regiogemeenten.
- De locatie ligt binnen korte afstand van maximaal 500 meter van winkelvoorzieningen voor dagelijkse boodschappen en algemeen toegankelijke ontmoetingsfuncties.
- Initiatiefnemer is bereid om met de gemeente afspraken te maken over een exploitatie van het vastgoed passend bij de gemeentelijke beleidsuitgangspunten.

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

Bijlage 2: woningmarktonderzoek

DATUM	14 december 2021
PROJECTNUMMER	085.106/G
OPDRACHTGEVER	Gemeente Ooststellingwerf

Factsheet: Samenvatting Woningmarktanalyse Woon(zorg)visie gemeente Ooststellingwerf

1 Inleiding

De huidige “Woonvisie: Ooststellingwerf 2017-2022” loopt dit jaar af. Daarom is de gemeente begonnen met het opstellen van een nieuwe visie op het Wonen. De Woonvisie is een uitwerking en verdieping van de Omgevingsvisie en werkt de opgaven en ambities op het thema wonen uit naar beleid. Vanuit de Landelijke Taskforce Wonen en Zorg wordt er aan gemeentes gevraagd om naast een Woonvisie ook een Woonzorgvisie op te stellen. Deze visie moet het langer en weer zelfstandig thuis wonen vorm geven. De gemeente wil deze visie integreren in het woonbeleid om zo een integrale visie op het wonen te creëren.

De gemeente wil de nieuwe visie goed onderbouwen. Dit doen we door middel van vier stappen:

1. Aftrap
2. Inventarisatie beleidsopgaven en woningmarktanalyse
3. Participatie en informatie ophalen vanuit het veld
4. Uitwerken visie en opstellen uitvoeringsplan

In stap één en twee is het huidige beleid geanalyseerd en de woon(zorg)behoefte in kaart gebracht. Dit hebben we gedaan in samenwerking met de gemeente, huurdersorganisaties en de corporaties. Zo hebben we de Provinciale demografische prognose tegen het licht gehouden om de kwantitatieve behoefte aan woningen te duiden. Ook is de huidige woningvoorraad geïnventariseerd en hebben we op basis van demografische trends, CBS Microdata en WoON data de kwalitatieve behoefte naar woningen in kaart gebracht. Tot slot zijn er gesprekken geweest met de portefeuillehouder en de Raad.

In deze samenvatting geven we op hoofdlijnen een overzicht van de conclusies die uit het woningmarktonderzoek zijn gekomen. Ook hebben we deze conclusies vertaald naar richtingen voor de Woonvisie en het woningbouwprogramma voor de komende jaren (tot 2030).

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl
www.companen.nl
(026) 351 25 32

BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291

2 Samenvatting uitkomsten woningmarktonderzoek

Demografische ontwikkeling

- De bevolking is sinds 2010 gedaald, maar is zich sinds 2015 gaan stabiliseren (-387 van 2010-2015, -144 van 2015-2020). Tegelijkertijd neemt het aantal huishoudens sinds 2015 weer toe na een daling sinds 2010 (-75 van 2010-2015, +151 van 2015-2020).
- Huishoudensgroei wordt voornamelijk gedreven door vergrijzing (huishoudens worden kleiner) en migratie (binnenlands en buitenlands).
- Meer mensen vertrekken naar andere Nederlandse gemeenten dan dat er in Ooststellingwerf komen wonen. Vooral jonge huishoudens en studenten vertrekken maar dit wordt in zekere mate gecompenseerd door gezinnen die zich (her)vestigen in de gemeente.
- In recente jaren zien we een toename van het aantal vestigers en een dalend aantal vertrekkers van/naar Groningen (stad).
- Als we kijken naar verhuisgegevens uit CBS microdata over de mensen die zich vestigen in Ooststellingwerf zien we het volgende:
    - Jonge huishoudens (1-2 personen tot 35 jaar) vestigen zich vaker in Oosterwolde, Makkinga, Fochteloo en Waskemeer.
    - Gezinnen met kinderen vestigen zich vooral in Waskemeer, Langedijke, Haulerwijk en Donkerbroek.
    - Oudere huishoudens (1-2 personen tussen 55 en 75 jaar) vestigen zich relatief vaker in Appelscha, Elsloo, Haule, Haulerwijk en Oldeberkoop
    - Vestigers en vertrekkers hebben vaker een hoger inkomen (>€55.000) of een lager inkomen (onder de huurtoeslaggrens).
    - Vestigers en vertrekkers zijn vaker middelbaar opgeleid. Het aantal hoger opgeleide vestigers groeit harder dan het aantal hoog opgeleide vertrekkers.
    - Jongeren verhuizen naar studentensteden en komen beperkt in latere levensfasen terug naar Ooststellingwerf.

Schets huidige woningmarkt Ooststellingwerf

Kenmerken bevolking en woningvoorraad

- Er zijn iets meer senioren (65+ jaar) in Ooststellingwerf vergeleken met de Provincie Friesland (23% vs. 22%). Dit zien we in sterkere mate in Oosterwolde, Appelscha, Oldeberkoop en Langedijke
- Er zijn relatief veel jongere gezinnen in Oosterwolde, Appelscha, Makkinga en Nijeberkoop vergeleken met de andere dorpen.
- Relatief veel lage huishoudens met lage inkomens (50% corporatie doelgroep, 43% NL).
- De koopvoorraad is relatief betaalbaar. Alle rijwoningen en bijna alle 2-1 kap woningen hebben een WOZ waarde onder de NHG grens < € 325.000.
- Diversiteit van het woningaanbod zit vooral in Appelscha en Oosterwolde.
- In de particuliere voorraad (huur en koop) is nog een flinke verduurzamingsslag te maken.

Marktdruk neemt toe, minder dan bij buurgemeenten

- De marktdruk in de koopsector in Ooststellingwerf neemt duidelijk toe. Uit de cijfers van Woningmarktcijfers.nl blijkt dat de transactieprijs van een woning sinds 2016 flink gestegen is. In 2020 lag de gemiddelde transactieprijs op circa € 254.283. De prijsstijgingen gaan vooral snel sinds 2018 en worden gedreven door vrijstaande woningen, 2-1 kap woningen en appartementen. Het

vinden van een woning in de gemeente Ooststellingwerf is net als in de regio moeilijker geworden. We zien bijvoorbeeld dat het aantal transacties stabiliseert. Vergeleken met de regio zien we wel dat prijzen nog lager liggen en het aantal transacties hoger ligt. Het aantal transacties wordt vooral gedreven door vrijstaande woningen. Dit komt waarschijnlijk door het aantrekkelijke beschikbare woningaanbod in de gemeente.

- Vanuit de gemeente horen we dat de toegenomen druk op de woningmarkt ervoor zorgt dat een aantal inwoners zich permanent vestigt op recreatieparken. Dit zou vooral gaan om alleenstaande (gescheiden) vrouwen die idealiter in een reguliere woning wonen.
- We zien enige druk op de sociale huursector. De mutatiegraad is stabiel door de jaren. Het aantal reacties op woningen neemt toe. Dit komt mede door thuiskompas waardoor ook woningzoekenden uit de regio kunnen reageren. De gemiddelde inschrijftijd[7] is ongeveer 3 jaar. De gemiddelde actieve zoektijd[8] ligt beduidend lager (ongeveer een half jaar op basis van gegevens van WoonFriesland)
- Marktpartijen geven aan dat de vraag van vestigers toeneemt. Dit gaat vooral om wat oudere vestigers (55+) die naar de gemeente komen voor het landelijke karakter en op zoek zijn naar ruimere woningen door de relatief lage prijs en het ruime aanbod in Ooststellingwerf.

Punt op de horizon (kwantitatieve woningbehoefte)

Analyse van de prognose

- Provinciale prognoses bouwen voort op de trends uit het verleden. Op basis van deze ontwikkelingen verwacht de Provincie dat het aantal huishoudens in Ooststellingwerf tot 2030 licht zal groeien (+190) doordat huishoudens kleiner worden. De praktijk leert dat druk op de woningmarkt groter is. Marktpartijen bevestigden dit beeld tijdens de stakeholderbijeenkomsten.
- Daarom hebben we de prognose tegen het licht gehouden en op basis van deze analyse bevonden dat sommige groepen onderbelicht zijn. Het gaat om de volgende groepen:
    - Binnenlandse migranten naar Ooststellingwerf
    - Mogelijke vestiging van nieuwe bedrijven en de noodzaak om personeel te vinden
    - Buitenlandse migratie naar Ooststellingwerf (Statushouders en arbeidsmigranten)
    - Uitstroom uit Beschermd wonen en de Maatschappelijke opvang
- Op basis van onze analyse voorzien we een grotere groei van de woningbehoefte tot 2030. Dit komt uit op +320 woningen in een trendmatig scenario en +520 woningen in een gunstig trendmatig scenario voor de periode tot 2030. Dit is hoger dan het programma in de afgelopen jaren. We zien wel een migratietrend die conjunctureel is. Dit zit maar gedeeltelijk verwerkt in deze prognoses en vraagt om enige voorzichtigheid in de planning.
- Mochten uit het Deltaplan aanvullende opgaven komen kan het aantal te bouwen woningen hoger uitvallen.

Kwalitatieve woonvoorkeuren in beeld

Op basis van de woningbehoefte in het trendscenario (+320 woningen) en het trendscenario gunstig (+520 woningen) in combinatie met verhuisbewegingen gehaald uit CBS-microdata en woonwensen uit het WoON hebben we de kwalitatieve vraag naar woningen in beeld gebracht. Ook hebben we de impact van deze scenario's op het wonen en de leefomgeving meegenomen.

Kwalitatieve woonvoorkeuren scenario <u>trendmatig (+320 woningen):</u>

[7] Tijd tussen inschrijving en vinden van een woning
[8] Tijd tussen eerste reactie op een woning en vinden van een woning

- Gezinnen realiseren in grote mate hun woonwens. Het huidige aanbod past grotendeels bij hun vraag naar eengezinswoningen. De extra woningen zullen enige doorstroom op gang brengen zodat ruimte ontstaat voor spoedzoekers, uitstromers uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen en overige doelgroepen zoals statushouders.
- Als de huidige marktbewegingen en prijsstijgingen doorzetten zullen ook gezinnen langer moeten zoeken naar een woning en minder snel stappen zetten om te verhuizen. Doordat doorstroming stagneert, komen woningen veelal pas vrij bij overlijden. Tijdens een bewonersbijeenkomst werd dit bevestigd door een bewoner uit Oosterwolde die al een tijd op zoek is naar een grotere gezinswoning maar die niet kan betalen.
- Het aantal schoolgaande kinderen (basisschool) zal door vergrijzing en ontgroening dalen met ongeveer 200 kinderen.
- Marktkenners en bewoners (in de enquête en tijdens bewonersbijeenkomsten) geven aan dat jongeren/starters vooral moeite hebben om aan een betaalbare koopwoning te komen. Dit zien we ook terug in de kwalitatieve woningbehoefte waar we een grote vraag zien naar grondgebonden koopwoningen onder de €300.000.
- Ouderen zoeken meer naar een levensloopgeschikte woning maar kunnen deze niet altijd vinden in het dorp waarin zij wonen. We zien dit terug in de vraag naar appartementen in de koop en huursector (particulier en sociaal).

Kwalitatieve woningbehoefte <u>trendmatig gunstig (+520 woningen):</u>

- Doorstroming in de woningvoorraad komt enigszins op gang, door beperkte verhuizingen van ouderen. Huidige producten, veelal grondgebonden koopwoningen, komen de komende jaren in toenemende mate vrij door overlijden van oudere huishoudens en doorstroom. Deze woonproducten sluiten niet altijd aan bij belangrijke vragersgroepen; jonge huishoudens en gezinnen. Ook spreken deze woonproducten qua woonmilieu sommige groepen nieuwkomers/vestigers beperkt aan. Denk hierbij bijvoorbeeld aan arbeidsmigranten en starters.
- We zien daarom in dit scenario een nog grotere vraag naar grondgebonden koopwoningen tot €300.000 en appartementen dan in het scenario trendmatig. Ook zal in dit scenario de vraag naar grondgebonden sociale huurwoningen licht stijgen.
- Het aantal schoolgaande kinderen (basisschool) blijft in dit scenario ongeveer gelijk.
- Tot slot zou het kunnen dat de bevolkingsgroei in dit scenario druk zet op de sociale samenhang in de dorpen. Vestigers hebben doorgaans even tijd nodig om sociale binding op te bouwen met hun woonomgeving, de voorzieningen en het verenigingsleven. Als een groter aantal vestigers in korte tijd in de dorpen komt wonen kan dit mogelijk tijdelijk op gespannen voet komen te staan met de huidige bewoners en een impact hebben op het mienskip gevoel.

Accent woningbehoefte in de dorpen.

Naast de trends voor de gemeente als geheel, hebben we op basis van onze analyse van de demografische ontwikkeling, woonwensen (WoON) en daadwerkelijke verhuisbewegingen (CBS-Microdata) ook de accenten in de kwalitatieve vraag geduid naar de verschillende dorpen.

- **Centrum: Oosterwolde**.
    - Oosterwolde is het grootste dorp in de gemeente. Hier richt de behoefte zich vooral op appartementen of andere typen levensloopbestendige woningen (bijvoorbeeld hofjeswoningen) toe te voegen in het sociale- en het koopsegment. Ook is er behoefte aan enkele eengezinswoningen in de particuliere huursector. Tot slot zijn er mogelijkheden om grondgebonden koopwoningen tot €200.000 en tot €300.000 toe te voegen voor starters

en gezinnen en is er een kleine behoefte aan enkele grondgebonden koopwoningen boven de €300.000 voor jonge doorstromers en vestigers van buiten de gemeente.

- **Fries Ooststellingwerf: Haule, Haulerwijk, Donkerbroek, Waskemeer**
    - In Fries Ooststellingwerf zien we dat de kwalitatieve vraag vooral zit in grondgebonden koopwoningen tot €300.000. In Haulerwijk, dat als grootste kern een centrumfunctie heeft, is er ook een behoefte aan koopwoningen in het goedkope segment (tot €200.000).

- **Drents Ooststellingwerf: Appelscha, Fochteloo, Ravenswoud**
    - In Drents Ooststellingwerf is er een duidelijk onderscheid te maken tussen Appelscha als grootste kern en de kleinere dorpen. In de kleinere dorpen is vooral vraag naar grondgebonden koopwoningen tot €300.000. In Appelscha zien we dezelfde behoefte als in Oosterwolde om toegankelijke woningen/appartementen toe te voegen in het sociale, particuliere en koopsegment. Ook zijn er mogelijkheden om grondgebonden koopwoningen tot €200.000 en tot €300.000 toe te voegen voor starters en gezinnen.

- **Ooststellingwerf West: Makkinga, Langedijke, Elsloo, Nijeberkoop, Oldeberkoop**
    - In de MOLEN dorpen zien we dat de kwalitatieve vraag vooral zit in grondgebonden koopwoningen tot €300.000. Dit is vergelijkbaar met alle kleinere kernen in de gemeente.

Wonen en zorg

Senioren

- Het aantal senioren in Ooststellingwerf groeit snel. In 2040 zal het aantal senioren (65+ jaar) gegroeid zijn van 24% van de bevolking naar 34%. Als we kijken naar huishoudenssamenstelling zien we dat in 2040, 49% van de huishoudens 65 jaar of ouder zal zijn. Aan de hand van de demografische ontwikkelingen en het zorgtredenmodel (zie figuur 45 en 46) hebben we de vraag naar woonvormen voor senioren doorgerekend tot 2040 (zie figuur 47 en 48).
- De vraag naar woningen geschikt voor senioren sterk zal stijgen in de komende jaren. We zien vooral een toename in de vraag naar geclusterde woonvormen. Als we aanbod en vraag vergelijken zien we een tekort van ongeveer 250 woningen, dit groeit door naar ongeveer 490 woningen in 2040.
- Verder zien we door de vergrijzing een toename in de behoefte aan somatische en psychogeriatrische 24-uurszorg. Momenteel lijken aanbod en vraag redelijk in balans met een klein overschot aan plekken. Richting 2040 zal er een tekort ontstaan van 45 plekken voor somatische 24-uurszorg en 125 plekken voor psychogeriatrische 24-uurszorg.

Overige doelgroepen

- Uit de analyse komt naar voren dat de ontgroening van de samenleving tot gevolg heeft dat de vraag naar geclusterde woonvormen voor mensen met een verstandelijke beperking zal afnemen.
- Wel zullen de plekken voor geclusterd wonen nodig blijven. Stakeholders geven aan dat zij momenteel een toename in de vraag naar deze woonvormen zien omdat mensen met een beperking steeds ouder worden en intensievere zorg nodig hebben.
- Ook is Ooststellingwerf vanwege het landelijke en rustige karakter een plek waar mensen met een beperking die hier gebaat bij zijn vanuit de regio of andere delen van het land op afkomen.
- Naast de behoefte voor geclusterd wonen voor deze doelgroep, laat de analyse zien dat als gevolg van de trend naar weer zelfstandig thuiswonen er een groeiende behoefte is- aan woonvormen met ondersteuning die staan op gespikkelde locaties in de wijk.

In conclusie: Richtingen voor de Woon(zorg)visie Ooststellingwerf

Op basis van het woningmarktonderzoek zien we de volgende woningbouwopgaven in Ooststellingwerf die verder uitgewerkt moeten worden in de Woon(zorg)visie:

- De druk op de woningmarkt is momenteel hoog. Uit het woningmarktonderzoek komt naar voren dat er tot 2030 vraag is naar 320 tot 520 woningen. Om de huidige druk op de markt te verlichten is het aan te raden in te zetten op een scenario van 520 extra woningen tot 2030. Zo kan de economische groei van de laatste jaren worden verzilverd en wordt een evenwichtige bevolkingsopbouw gestimuleerd. Het onderzoek laat ook zien dat de bevolkingsgroei in zekere mate afhankelijk is van de economische ontwikkelingen. Houdt daarom de vinger aan de pols en schroef tijdig de woningbouw productie terug omdat een scenario van 320 nieuwe woningen ook mogelijk is, zeker als het economisch minder gaat.
- Ooststellingwerf is een groene landelijke gemeente in het hart van het noorden met grote landschappelijke variatie van zand tot veen en een sterke sociale samenhang. Landelijk en gezond wonen wint de laatste jaren aan populariteit. Dit geldt vooral voor stellen tussen de 55 en 64 jaar van wie de kinderen het huis uit zijn maar in zekere mate ook voor gezinnen. Door gericht woningen toe te voegen of vrij te spelen via doorstroom kan de gemeente een aantrekkelijke vestigingsplek blijven voor jong en oud.
- De vraag naar woningen in Ooststellingwerf verandert. Huishoudens worden kleiner en het aantal senioren zal de komende jaren sterk groeien. Ooststellingwerf heeft momenteel een woningvoorraad met veel ééngezins- en 2-1 kapwoningen. Dit sluit niet helemaal aan bij de ontwikkelende vraag. Daarom is het belangrijk de woning voorraad zo te ontwikkelen dat doorstroom gerealiseerd kan worden. Voor de kwalitatieve invulling van het woningbouw programma betekent dit het volgende:
    - 25% sociale huur toevoegen
        - Werk toe naar een voorraad van 2.920 tot 2.965 woningen afhankelijk van de economische en demografische ontwikkelingen in Ooststellingwerf. Zet voorlopig in op een voorraad van 2.965 maar monitor de druk op de sociale markt actief en schaal op/af als de omstandigheden hierom vragen.
        - Realiseer 130 tot 145 sociale toegankelijke sociale huur appartementen
        - Zet de voorraad sociale eengezinswoningen met maximaal 30 woningen om via bijvoorbeeld verkoop of het aanpassen van de woningen.
    - 5% middenhuur tot €1.000 toevoegen
        - Realiseer 25-35 toegankelijke vrijesector appartementen
        - Zet de voorraad van vrijesector ééngezinswoningen met 10-25 woningen om door in gesprek te gaan met eigenaren en hen te stimuleren om hun woningen aan te passen of in sommige gevallen te verkopen.
    - 40% betaalbare koopwoningen (tot de NHG grens) toevoegen
        - Realiseer 125 tot 205 betaalbare grondgebonden woningen
        - Zorg hierbij voor een goede spreiding in prijs (onder €250.000 tot de NHG grens)
        - Richting 2030 zal als gevolg van demografische ontwikkelingen de vraag naar grotere ééngezinswoningen afnemen. Werk daarom mee als initiatieven naar voren komen om dit soort woningen een andere functie te geven (denk bijvoorbeeld aan splitsing met een seniorenwoning op de benedenverdieping en een starterswoning op de bovenverdieping).
- Uit de inventarisatie naar woonwagenstandplaatsen blijkt dat de vraag naar nieuwe standplaatsen zeer beperkt is. Het is belangrijk deze vraag jaarlijks te blijven monitoren met de eigenaar van de standplaatsen (WoonFriesland).

- Faciliteer zo lang mogelijk en weer zelfstandig thuis wonen in alle dorpen. Dit betekent het realiseren van voldoende geclusterde en gespikkelde woonvormen evenals 24-uurszorg voor ouderen in de kerndorpen. Zo kunnen woonzorgzones ontstaan. Op basis van het woningmarktonderzoek betekent dit het realiseren van de volgende aantallen tot 2030:
    - Geclusterde en gespikkelde woonvormen voor senioren en overige doelgroepen: 400 extra geclusterde woningen voor senioren en 10 woningen in gespikkelde woonvormen voor overige doelgroepen tot 2030[9].
        - In de kerndorpen (Oosterwolde, Appelscha en Haulerwijk) richten op toevoegen van nieuwe woningen. Hierbij is het van belang dat woningen inzetbaar blijven voor verschillende doelgroepen zodat ook jong en oud samen kunnen wonen.
        - In de overige dorpen vooral richten op transformatie van de bestaande voorraad
        - Streven naar een verdeling van twee derde sociale huur en één derde koop of particuliere huur.
        - Voor het aandeel sociale huur vooral streven naar transformatie vanuit de bestaande voorraad met ruimte enkele toevoegingen via nieuwbouw in de grotere dorpen.
    - 24-uurszorg voor senioren (PG zorg en SOM zorg): 55 extra plekken PG en 45 extra plekken SOM in 2030[10]
    - 24-uurszorg (geclusterd) voor overige doelgroepen 45 extra plekken
- Zet in de overige dorpen in op technologie, domotica en aanpassingen aan de woning. Als mensen moeten verhuizen begeleidt hen dan in dit traject en zorg voor een zachte landing in de wijk of het dorp.

[9] Geclusterde en gespikkelde woonvormen kunnen via nieuwbouw of het transformeren van bestaand vastgoed worden gerealiseerd

[10] 24-uurszorg plekken zijn een extra opgave bovenop de reguliere woningbouwopgave.

Bijlage 3: Cijferbijlage woningmarktonderzoek

1.1. Uitwerking groeiscenario's

	Woning-behoefte tot 2030	Bevolkingssamenstelling	Woningmarkteffect	Leefbaarheidseffect
Scenario 1: Provinciale prognose	+ 190	• Bevolking daalt met 550 personen tot 2030 • Sterke vergrijzing in de dorpen • Verdergaande ontgroening: jongeren verlaten de gemeente • Afname gezinnen met kinderen (ong. 200) • Verwachte afname van het aantal schoolgaande kinderen (ong. -400; 10%)	• Doorstroming in bestaande woningvoorraad stagneert. Woningen komen alleen vrij als (oude) bewoner vertrekt of overlijdt. Risico voor gedateerde kwaliteit woningen • Potentieel achterstand verduurzaming energietransitie	• Waarschijnlijke afname van het aantal voorzieningen (basisscholen, supermarkten etc.), vooral in de kleinere dorpen en kernen. • Ons-kent-ons: behoud harmonie en besef van normen en waarden in de dorpen en wijken.
Scenario 2: Trendmatig laag	+ 320	• Trendmatige vergrijzing en ontgroening met ruimte voor meer binnenlandse migratie (ong. 30 extra personen p.j t.o.v. Provinciale prognose); bevolkingsdaling circa 200 personen. • Vooral in hoofdkernen ruimte voor meer migratie • Aantal schoolgaande kinderen daalt met 200	• Enige doorstroming in de woningvoorraad, maar beperkt. Mensen blijven lang in hun huidige woning wonen • Trendmatige ruimte voor spoedzoekers: statushouders, arbeidsmigranten, uitstroom wonen en zorg	• Kleine daling op scholen, wellicht sommige scholen die moeten fuseren in de kleinere dorpen en kernen. • Waarschijnlijke afname van het aantal overige voorzieningen (supermarkten) in de kleinere dorpen en kernen.
Scenario 3: Trendmatig hoog	+ 520	• Trendmatige vergrijzing en ontgroening met ruimte voor meer binnenlandse migratie (ong. 80 personen extra p.j t.o.v. Provinciale prognose). Bevolking groeit met 250 personen tot 2030 • Vooral in hoofdkernen ruimte voor meer migratie. • Aantal schoolgaande kinderen blijft ongeveer gelijk	• Enige doorstroming in de woningvoorraad, maar beperkt. Mensen blijven lang in hun huidige woning wonen • Meer dan trendmatige ruimte voor spoedzoekers: statushouders, arbeidsmigranten, uitstroom wonen en zorg • Risico bij ontspannen woningmarkt op lagere prijzen, huizen onder water en minder verkoopbaarheid van kwalitatief slechter bezit.	• Behoud van het aantal scholen. • Waarschijnlijke afname van het aantal overige voorzieningen (supermarkten) in kleinere dorpen en kernen door. • Mogelijke verandering in de samenhang van de bevolking door de verschillende achtergronden van vestigers.
Scenario 4: Deltaplan van het Noorden	+ 1.750	• Bevolking groeit: ruim 3.300 personen tot 2030 • Mogelijkheid voor inzet op aantrekken/ behouden jonge huishoudens en gezinnen (ong. 70 extra basisschoolgaande kinderen per jaar extra) • Concurrentie vanuit omliggende gemeenten die ook inzetten op jongeren en gezinnen • Instroom ruim boven trendmatige ontwikkeling. Hierdoor staat de haalbaarheid onder druk.	• Kansen voor realisatie meer woningbouw voor lokale en regionale vraag. Hierdoor ontstaat doorstroming. • Voor woningzoekenden is ruimte om wooncarrière te maken. Concurrentie met nieuwe woningen stimuleert verbeteringen in bestaande woningen. • Risico bij ontspannen woningmarkt op lagere prijzen, huizen onder water en minder verkoopbaarheid van kwalitatief slechter bezit.	• Potentie voor versterking veerkracht in de dorpen (denk aan verenigingen etc.) • Noodzakelijke uitbreiding van het aantal basisscholen. • Behoud van het voorzieningen in de dorpen en kernen door sterkere groei bevolking tov schaalvergroting (13% vs. 10%)

1.2. Wie wonen in Ooststellingwerf

Samenvatting:

- Er zijn iets meer senioren in Ooststellingwerf dan gemiddeld in Friesland (23% vs 22% in Friesland).
- We zien een sterkere vergrijzing in Oosterwolde, Appelscha, Oldeberkoop en Langedijke dan in de andere dorpen.
- Er zijn relatief veel jongere gezinnen in Oosterwolde, Appelscha, Makkinga en Nijeberkoop dan in de andere dorpen.
- Ongeveer 50% van huishoudens heeft een inkomen behorend tot de corporatiedoelgroep (Nederland 43%).
- Onder corporatie doelgroepen zitten vooral jongeren (<25), alleenstaanden, en eenoudergezinnen.

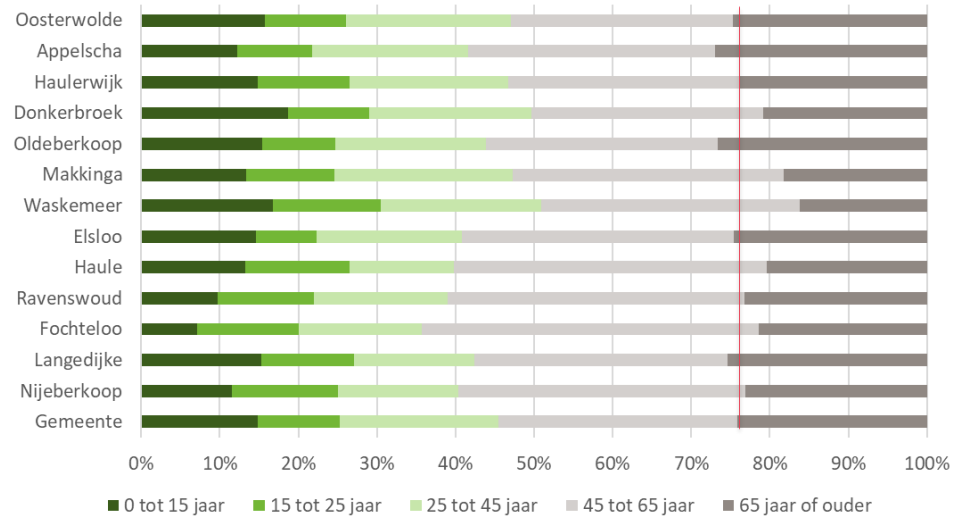
Grafieken en tabellen:

Tabel 2: Inwoners en huishoudens per kern

Dorp	Inwoners	Huishoudens		Woningvoorraad CBS
Oosterwolde	9.595	4.480	40%	4.592
Appelscha	4.730	2.135	19%	2.073
Haulerwijk	3.240	1.370	12%	1.384
Donkerbroek	1.895	800	7%	796
Oldeberkoop	1.560	690	6%	655
Makkinga	1.015	430	4%	433
Waskemeer	835	330	3%	326
Elsloo	650	265	2%	261
Haule	565	225	2%	230
Ravenswoud	410	160	1%	162
Fochteloo	350	140	1%	164
Langedijke	295	115	1%	112
Nijeberkoop	260	110	1%	115
Gemeente	25.400	11.250	100%	11.303

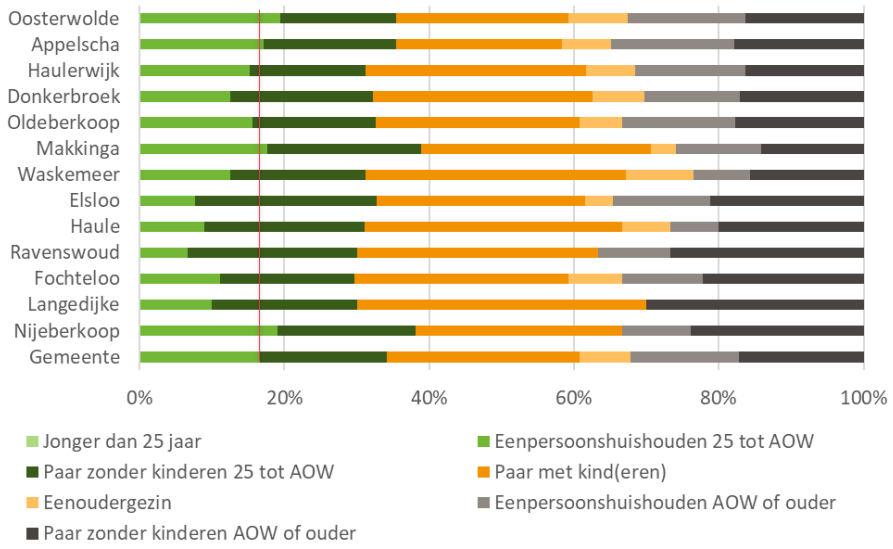
Bron: CBS Statline

Figuur 8: Inwoners naar leeftijd



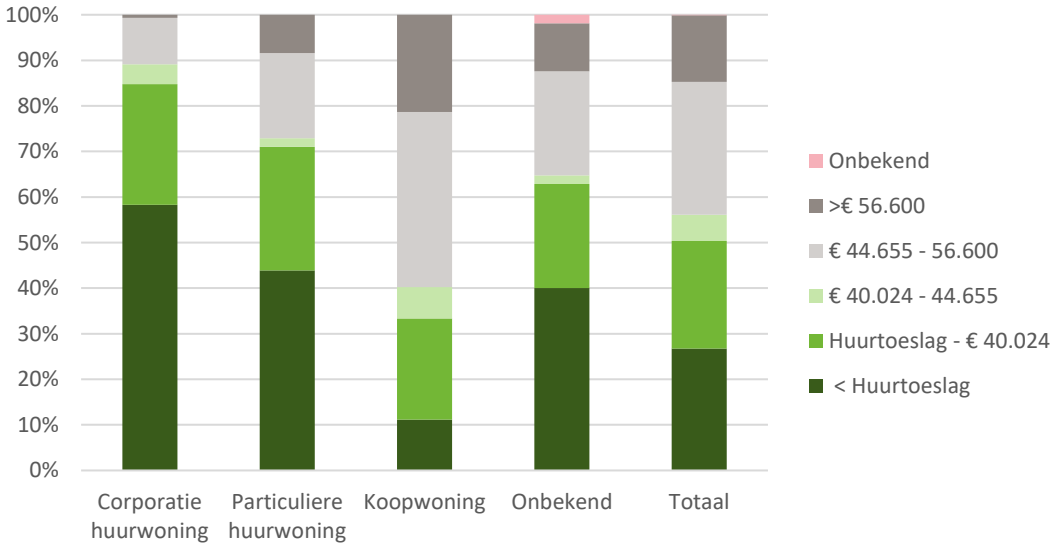
Bron: CBS-Statline

Figuur 9: Huishoudens naar samenstelling



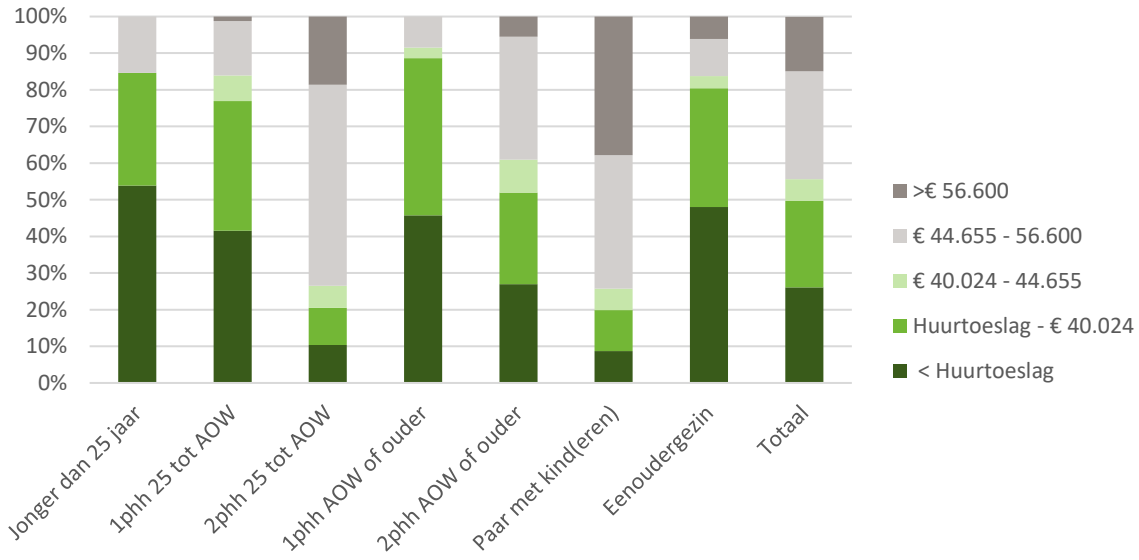
Bron: CBS-Statline

Figuur 10: Huishoudens naar inkomenssituatie



Bron: Lokale monitor wonen

Figuur 11: Huishoudenssamenstelling naar inkomensgroep



Bron: Lokale monitor wonen

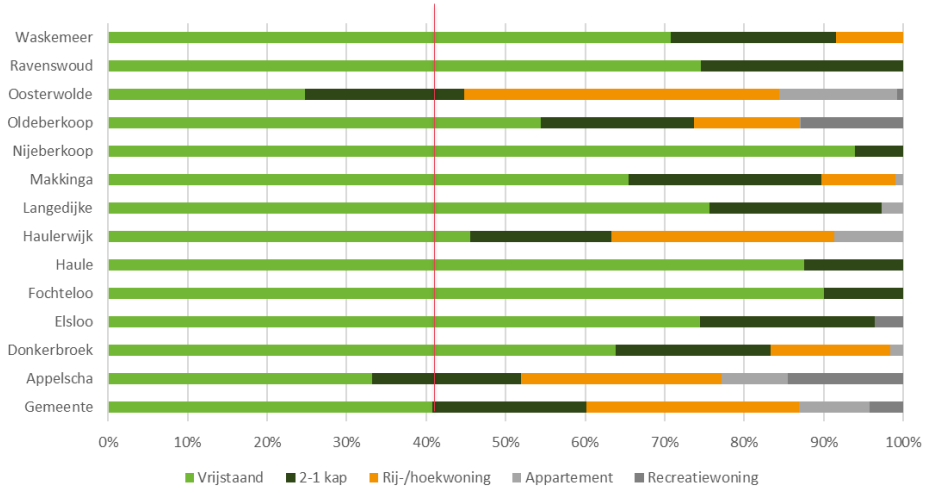
1.3. Hoe is de bestaande woningvoorraad samengesteld

Samenvatting:

- Meerderheid van de woningen zijn vrijstaand of 2-1 kap (60%).
- In de kleinere dorpen staan vooral veel vrijstaande woningen en 2-1 kappers.
- De diversiteit in het woningaanbod zit vooral in Appelscha en Oosterwolde.
- Alle rijwoningen en bijna alle 2-1 kap woningen hebben een WOZ waarde onder de NHG grens <325.000.
- De corporatievoorraad bestaat vooral uit appartementen en rijwoningen.
- In de particuliere voorraad is nog een flinke verduurzamingsslag te maken.
- 86% van het corporatie bezit heeft een netto huur onder de kwaliteitskortingsgrens (€442,33) of de aftoppingsgrens laag (€633,25).

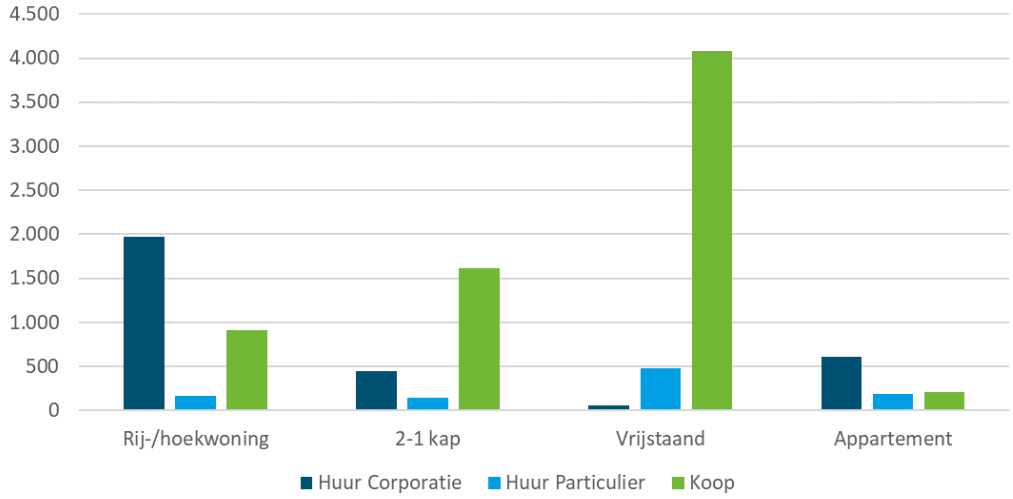
Grafieken en tabellen:

Figuur 12: Woningvoorraad naar eigendom en woningtype



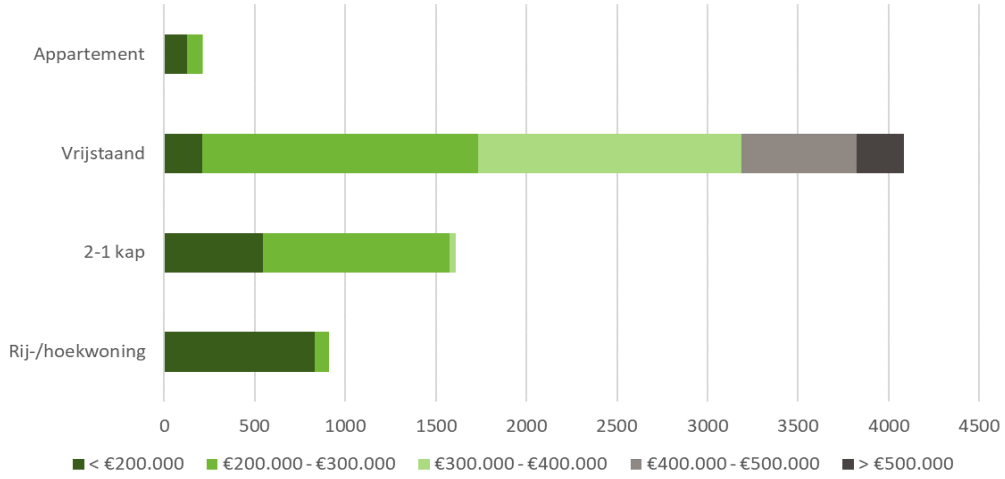
Bron: WOZ-registratie gemeente Ooststellingwerf

Figuur 13: Woningvoorraad naar eigendom en woningtype



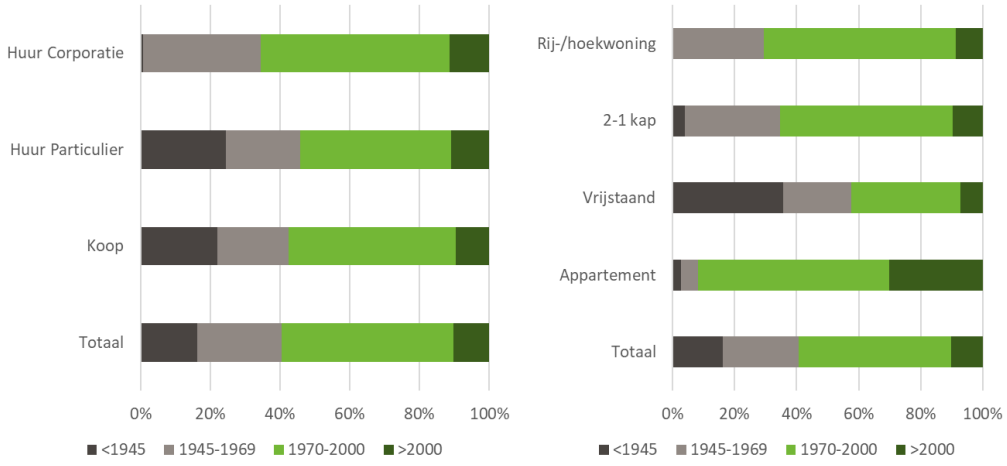
Bron: WOZ-registratie gemeente Ooststellingwerf

Figuur 14: Koopvoorraad naar WOZ waarde



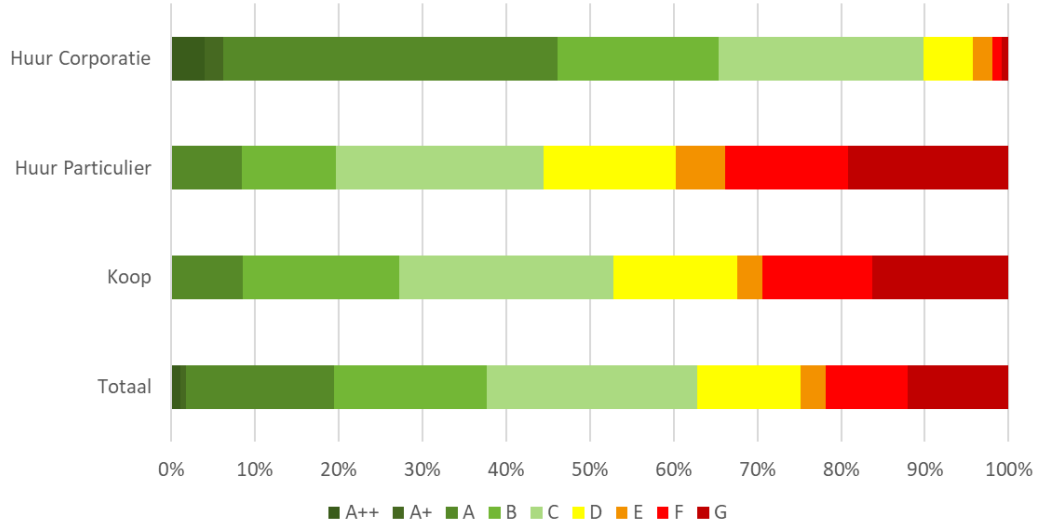
Bron: WOZ-registratie gemeente Ooststellingwerf

Figuur 15: Woningvoorraad naar bouwjaar



Bron: WOZ-registratie gemeente Ooststellingwerf

Figuur 16: Woningvoorraad naar energie index



Bron: WOZ-registratie gemeente Ooststellingwerf

Tabel 3: Corporatiewoningen naar huurprijs*

	WoonFriesland		**Actium**		**Totaal**	
Tot € 442	105	13%	539	27%	644	23%
€ 442 - € 633	487	61%	1.287	64%	1.774	63%
€ 633 - € 678	143	18%	137	7%	280	10%
€ 678 - € 752	46	6%	57	3%	103	4%
Vanaf € 752	20	2%		0%	20	1%
Totaal	801	100%	2.020	100%	2.821	100%

*let op: Zelfstandige woningen exclusief woonwagens en zorgwoningen

Bron: VHE-bestanden

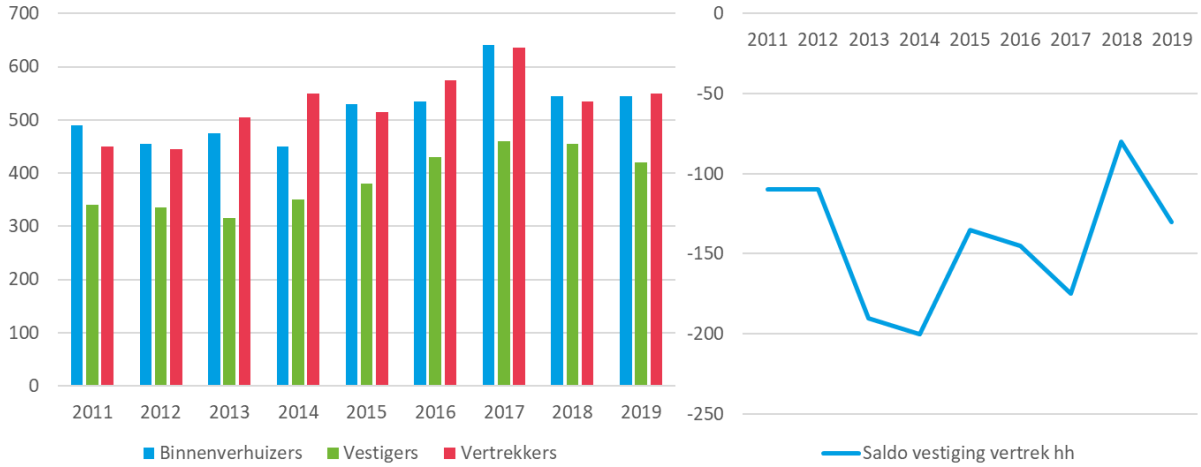
1.4. Migratie van en naar Ooststellingwerf

Samenvatting:

- Lichte stijging van het aantal vestigers sinds 2013
- Binnenverhuizers verhuizen vooral binnen het eigen dorp. Daarnaast trekken ze vooral naar Oosterwolde en in mindere mate Appelscha en Haulerwijk.
- Vertrekkers gaan met name naar Groningen, Leeuwarden en Smallingerland.
- Toename van het aantal vestigers uit Opsterland en Noordenveld
- Afgelopen jaren meer vestigende personen uit Groningen en minder vertrekkers
- Afgelopen jaren aandeel randstedelingen 6% van totaal binnen gemeente verhuizingen en vestigers (geen toenemende trend waargenomen)
- Vertrekoverschot jonge huishoudens, onvoldoende compensatie vanuit trek van gezinnen
- Huishoudens met hogere inkomens en een gemiddeld opleidingsniveau verlaten vooral de gemeente

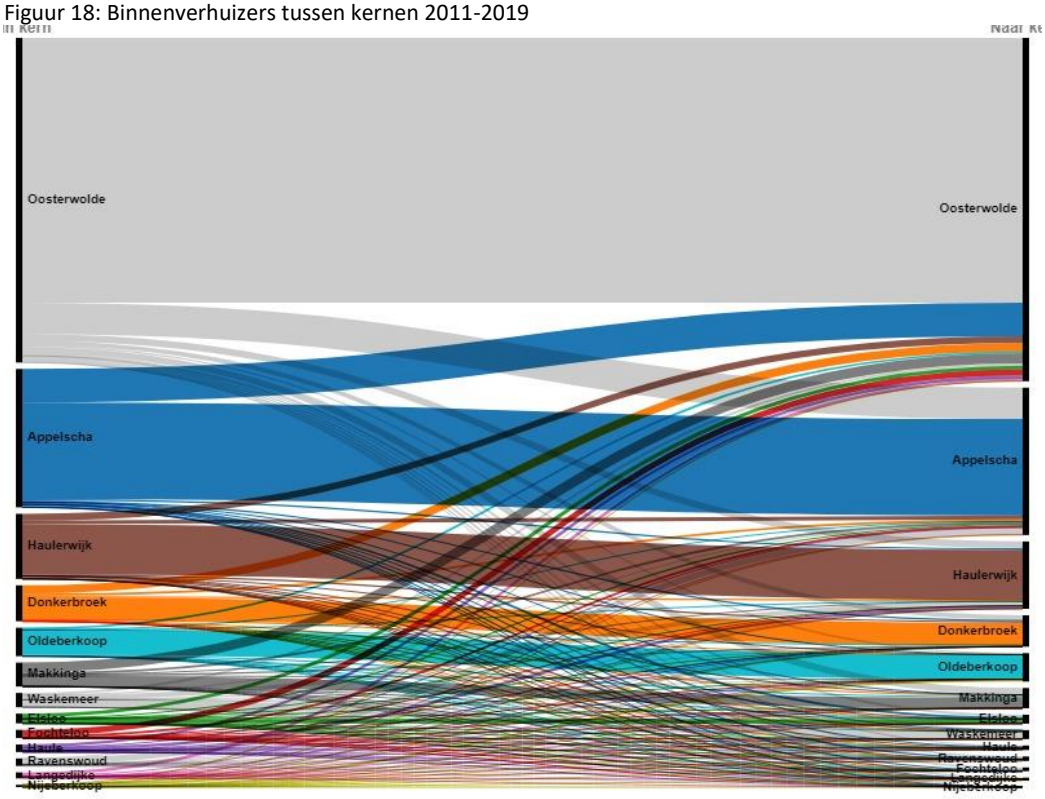
Grafieken en tabellen:

Figuur 17: Binnenverhuizers, vestigers en vertrekkers (huishoudens)



Bron: CBS Microdata

Figuur 18: Binnenverhuizers tussen kernen 2011-2019



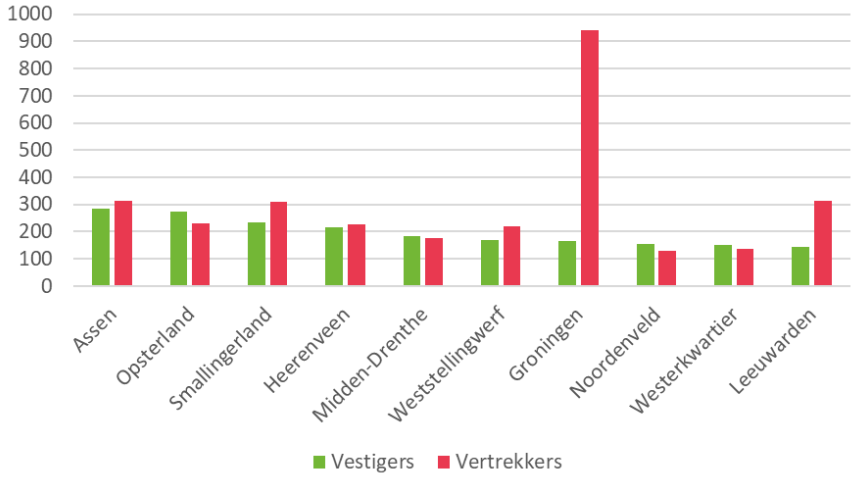
Bron: CBS Microdata

Tabel 4: Binnen verhuizers tussen kernen 2011-2019

Naar Van	Appelscha	Donkerbroek	Elsloo	Fochteloo	Haule	Haulerwijk	Langedijke	Makkinga	Nijeberkoop	Oldeberkoop	Oosterwolde	Ravenswoud	Waskemeer	Totaal
Appelscha	645	10	15	10		10					225	10		945
Donkerbroek	15	150				10		10			55			265
Elsloo	10		30								25			80
Fochteloo	15										40			70
Haule					10	20					20			65
Haulerwijk	25	10			10	335					45		10	445
Langedijke	10						10				20			40
Makkinga	15	10						70			65			175
Nijeberkoop										15				30
Oldeberkoop								10		165	15			205
Oosterwolde	210	30	15	15	10	45	10	45		10	1.770	10		2.180
Ravenswoud	40											10		60
Waskemeer						30					15		50	110
Totaal	1.000	235	70	30	45	455	35	155	20	200	2.305	30	75	4.665

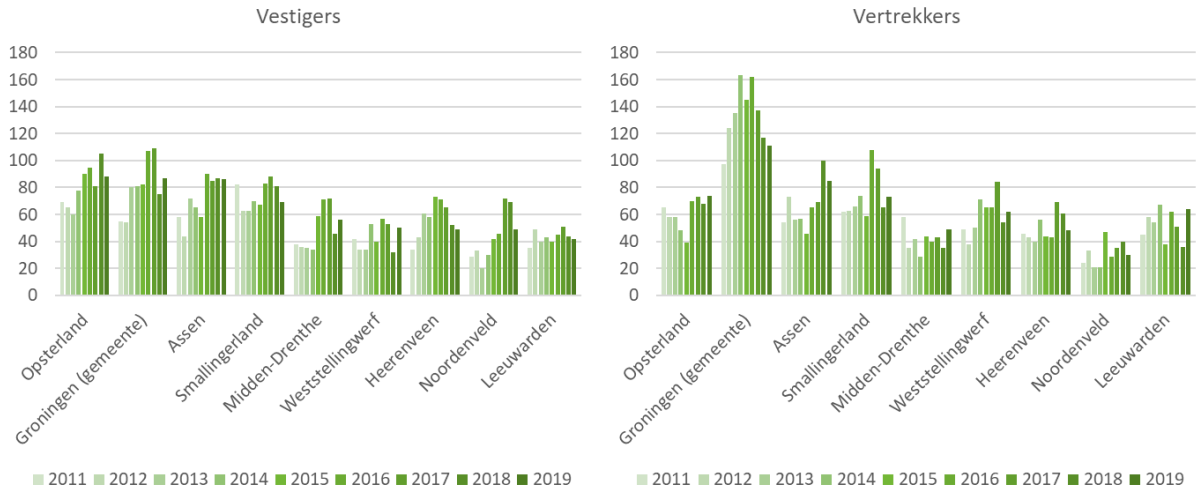
Bron: CBS Microdata

Figuur 19: Belangrijkste herkomst gemeenten vestigers en vertrek gemeentem (huishoudens)



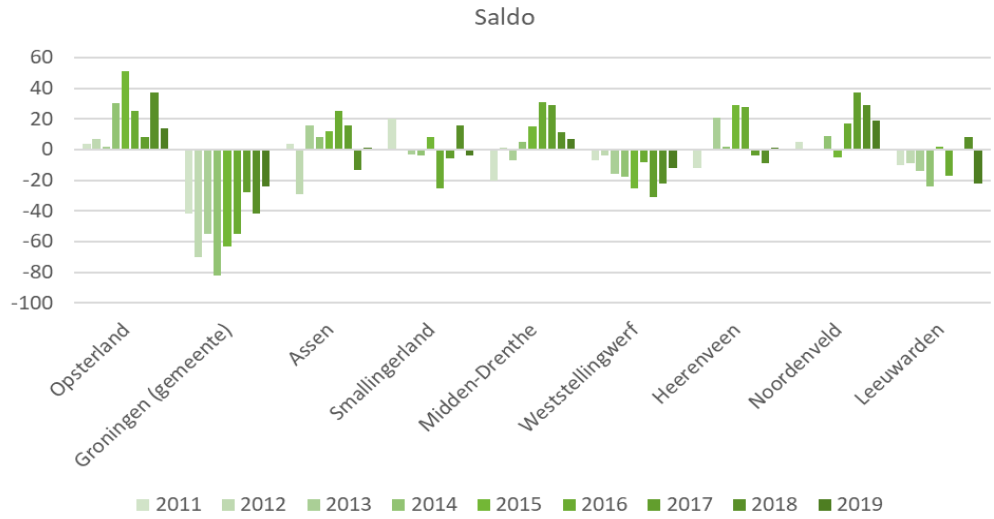
Bron: CBS Microdata 2011-2019

Figuur 20: Herkomst gemeenten vestigers en vertrek gemeenten (personen)



Bron: CBS-Statline

Figuur 21: Herkomst gemeenten vestigers en vertrek gemeenten (personen)



Bron: CBS Statline

Tabel 5: Herkomst gemeenten vestigers (personen)

	2016	2017	2018	2019	Totaal	2016	2017	2018	2019
Binnen eigen gemeente	1.255	1.473	1.269	1.171	5.168	52%	56%	52%	52%
Noord-Holland	53	61	67	66	247	2%	2%	3%	3%
Zuid-Holland	58	25	70	55	208	2%	1%	3%	2%
Utrecht	33	21	35	17	106	1%	1%	1%	1%
Subtotaal Randsteden	144	107	172	138	561	6%	4%	7%	6%
Friesland	429	426	393	381	1.629	18%	16%	16%	17%
Drenthe	282	331	296	276	1.185	12%	13%	12%	12%
Groningen	206	193	192	179	770	8%	7%	8%	8%
Subtotaal omliggende provincies	917	950	881	836	3.584	38%	36%	36%	37%
Overige provincies	119	116	118	89	442	5%	4%	5%	4%
Totaal	2.435	2.646	2.440	2.234	9.755	100%	100%	100%	100%

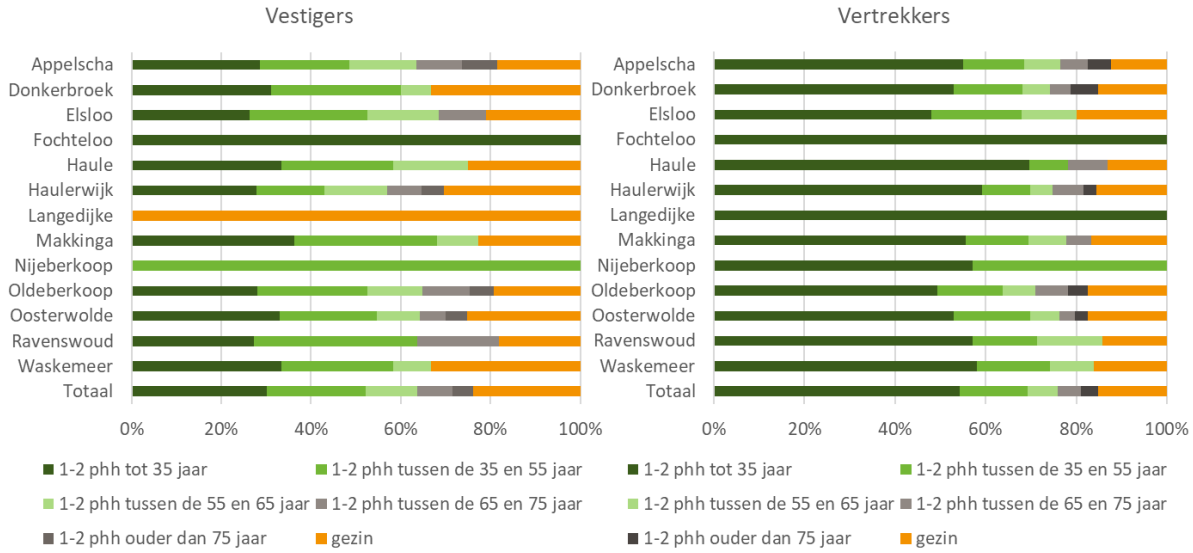
Bron: CBS Statline

Tabel 6: Wie zijn de vestigers en wie vertrekt

Huishoudens naar type	Vestigers	Vertrekkers	Huishoudens naar inkomen	Vestigers	Vertrekkers
1-2 phh tot 35 jaar	1.050	2.560	<HT	765	805
1-2 phh tussen de 35 en 55 jaar	760	700	HT-38.035	435	495
1-2 phh tussen de 55 en 65 jaar	400	315	38.035-42.436	155	190
1-2 phh tussen de 65 en 75 jaar	270	245	42.436-45.000	80	110
1-2 phh ouder dan 75 jaar	160	175	45.000-55.000	295	360
gezin	830	715	>55.000	1.615	2.700

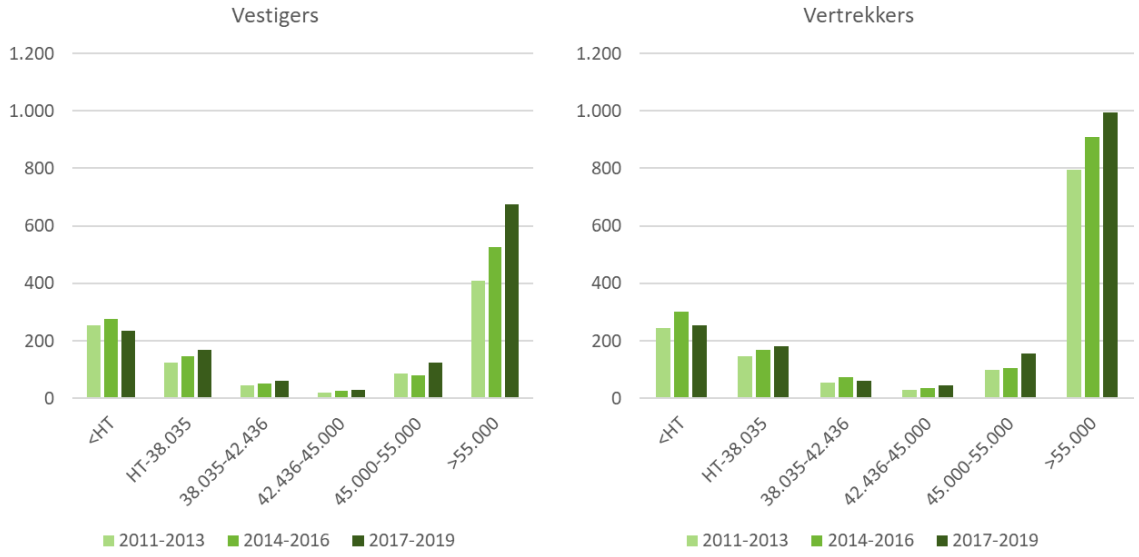
Bron: CBS Microdata 2011-2019

Figuur 22: Wie zijn vestigers en wie vertrekt



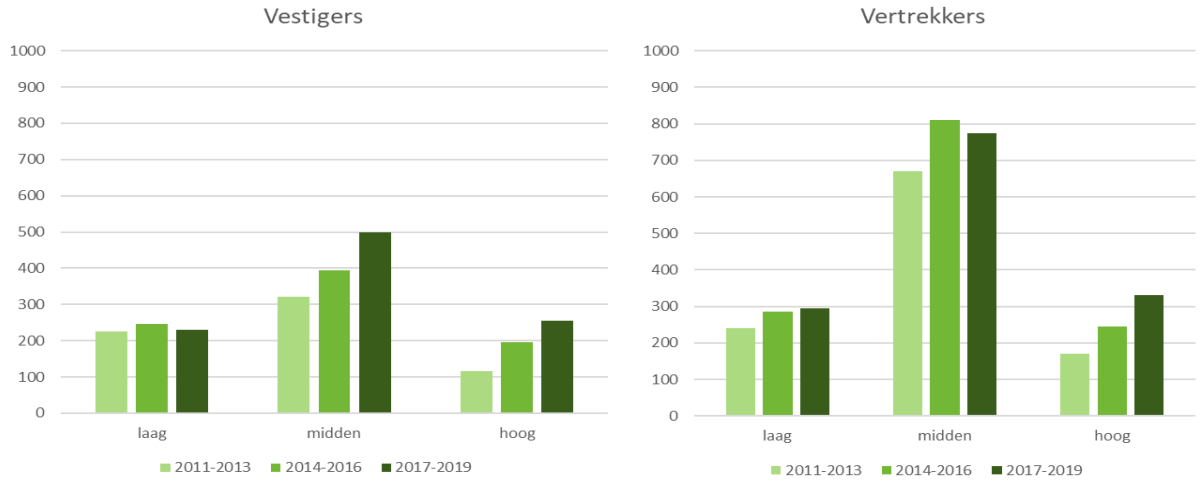
Bron: CBS Microdata 2011-2019

Figuur 23: Wie zijn vestigers en wie vertrekt



Bron: CBS Microdata 2011-2019

Figuur 24: Wie zijn de vestigers en wie vertrekt (opleiding)



Bron: CBS Microdata 2011-2019

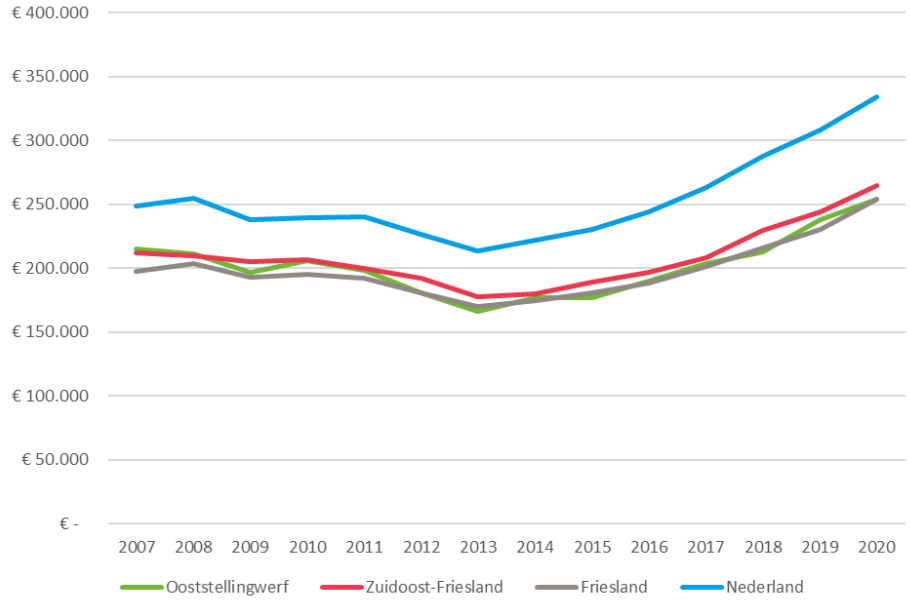
1.5. Huidige marktontwikkelingen

Samenvatting

- De gemiddelde transactieprijs in Ooststellingwerf steeg de afgelopen jaren, maar ligt lager dan in Nederland en Zuidoost-Friesland
- Transactieprijzen zijn veelal in het betaalbare segment <€200.000 of tussen €200.000 tot €300.000
- Het aantal transacties ligt weer boven het niveau van 2008 en wordt gedreven door het vrijstaande segment, hier is namelijk nog aantrekkelijk beschikbaar woningaanbod in Ooststellingwerf aanwezig.
- De mutatiegraad in de sociale huursector is stabiel.
- Het aantal reacties op woningen neemt toe, mede door Thuiskompas waarbij woningzoekenden uit de regio kunnen reageren.

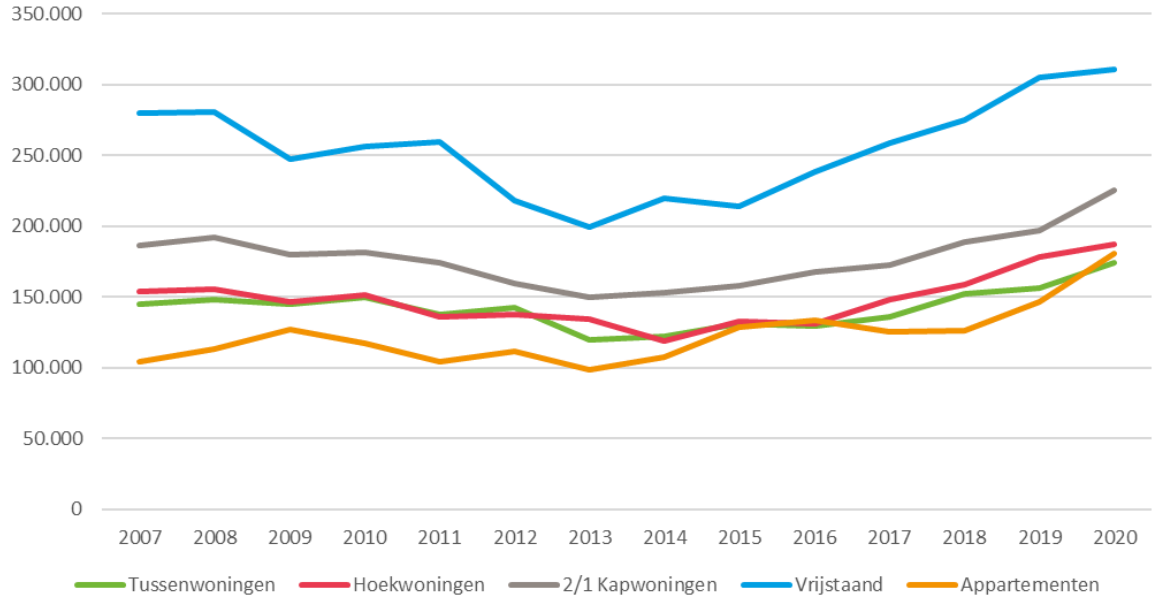
Grafieken en tabellen

Figuur 25: Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs



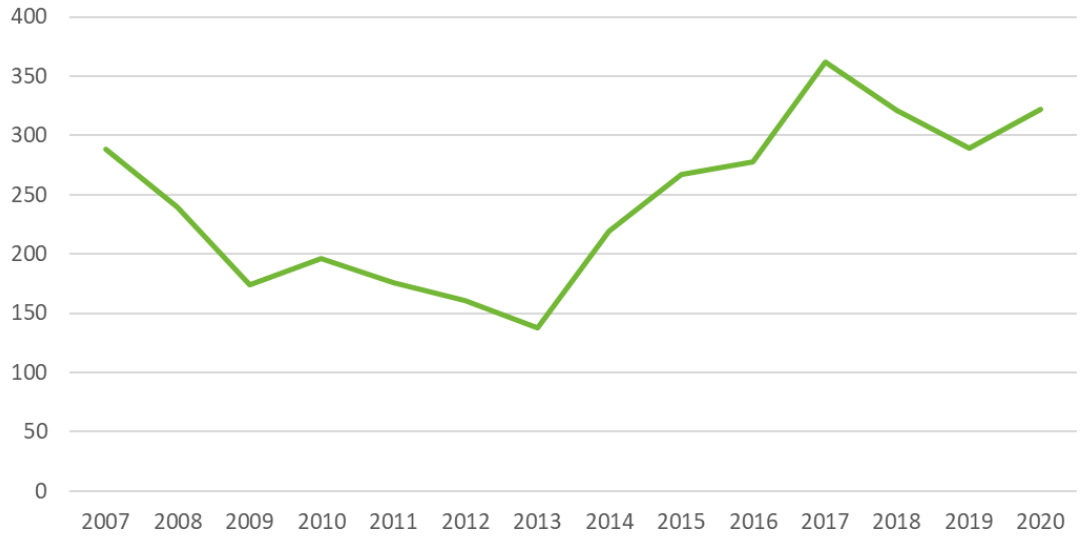
Bron: Woningmarktcijfers.nl

Figuur 26: Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs naar woningtype



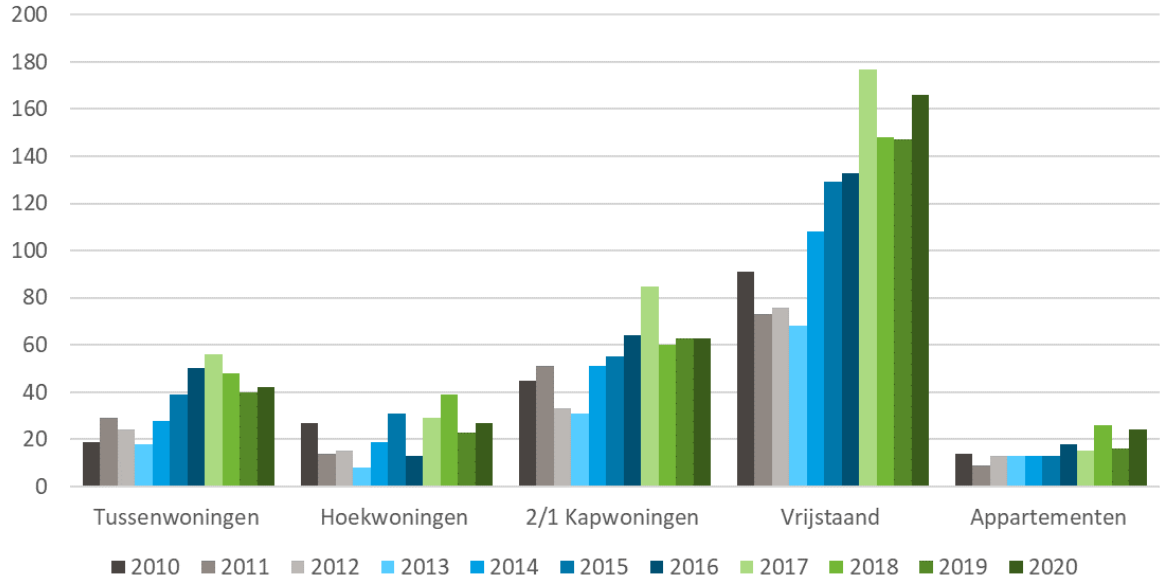
Bron: Woningmarktcijfers.nl

Figuur 27: Ontwikkeling aantal transacties



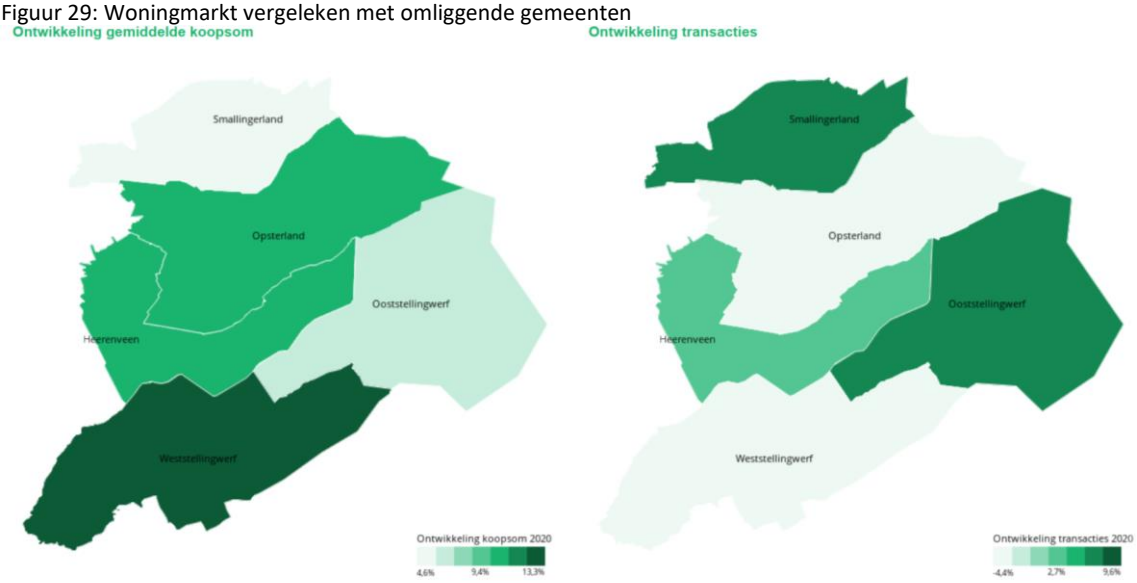
Bron: Woningmarktcijfers.nl

Figuur 28: Ontwikkeling aantal transacties per woningtype



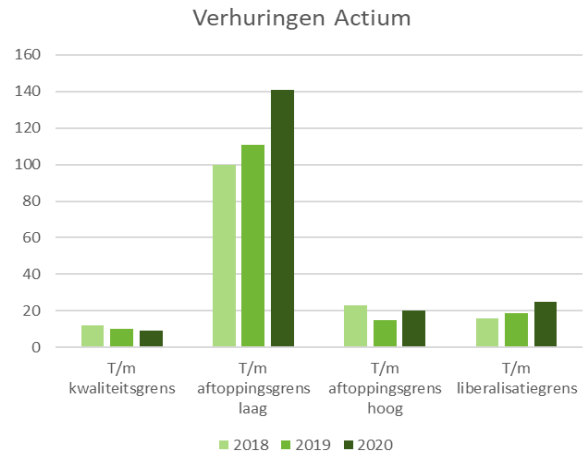
Bron: Woningmarktcijfers.nl

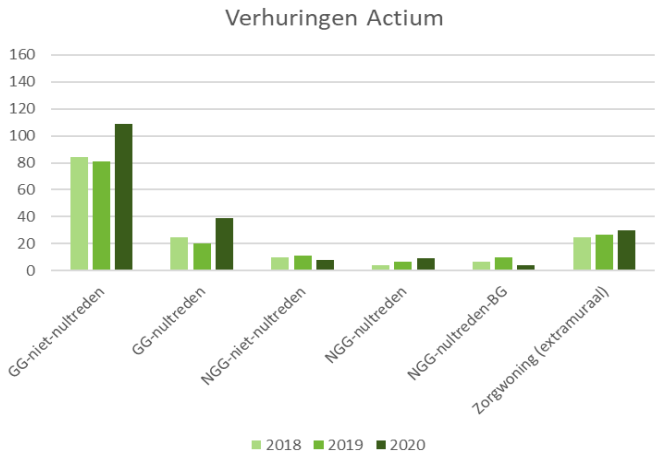
Figuur 29: Woningmarkt vergeleken met omliggende gemeenten



Bron: Woningmarktcijfers.nl

Figuur 30: Verhuringen

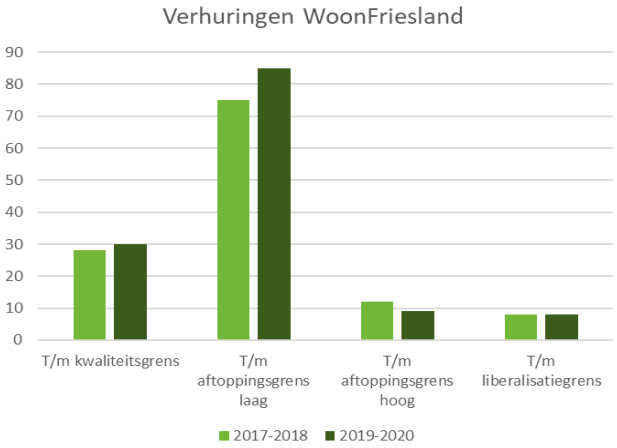




Bron: Verhuringen corporaties

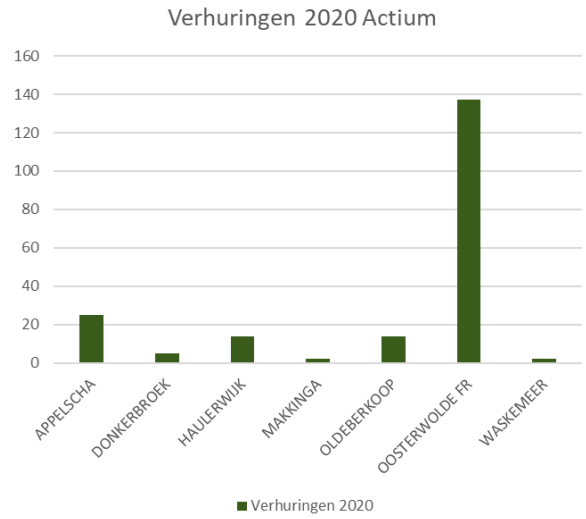
Figuur 31: Verhuringen

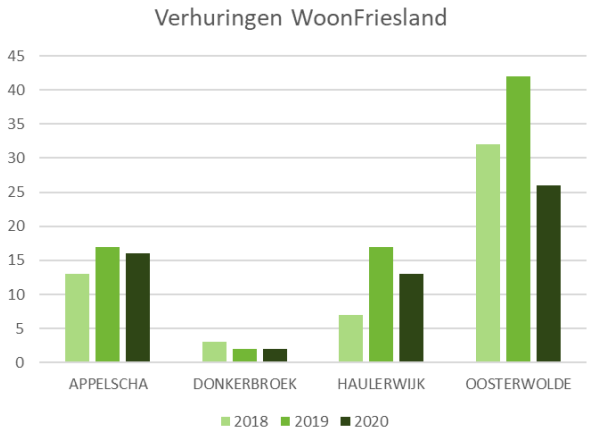




Bron: Verhuringen corporaties

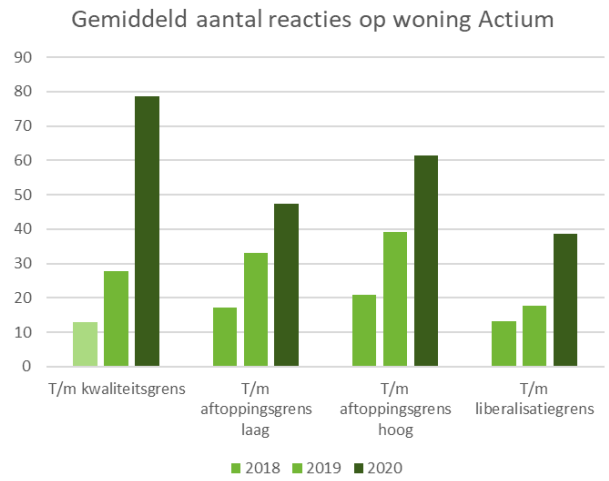
Figuur 32: Verhuringen

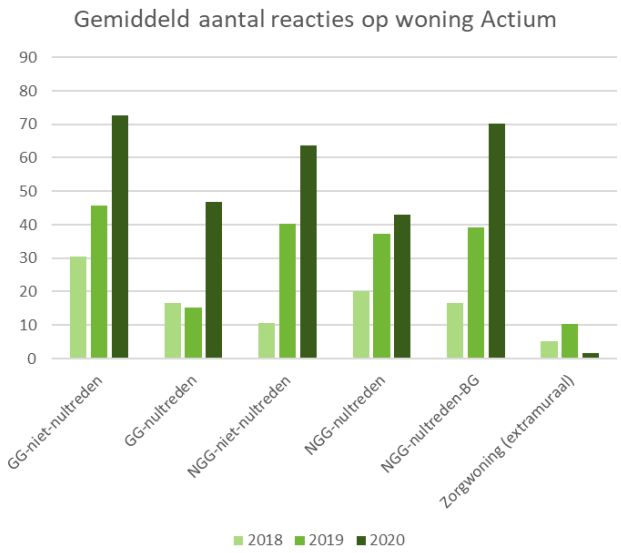




Bron: Verhuringen corporaties

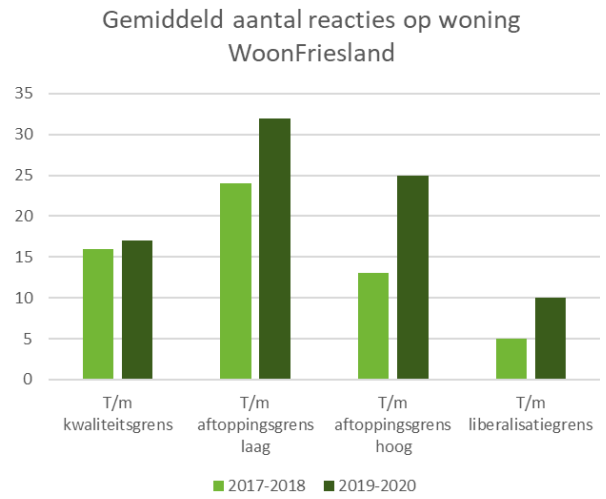
Figuur 33: Reacties huuraanbod

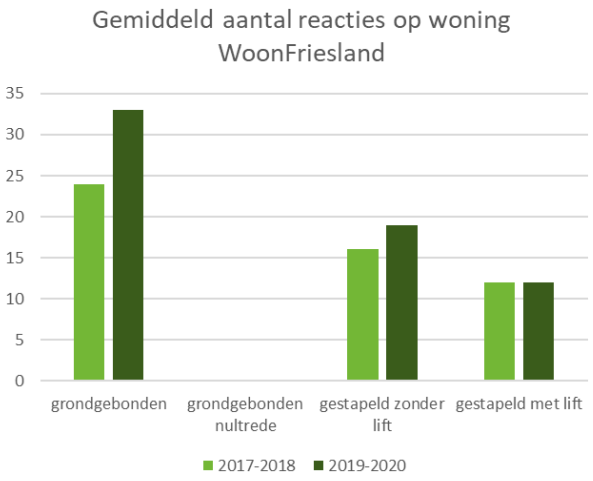




Bron: Verhuringen corporaties

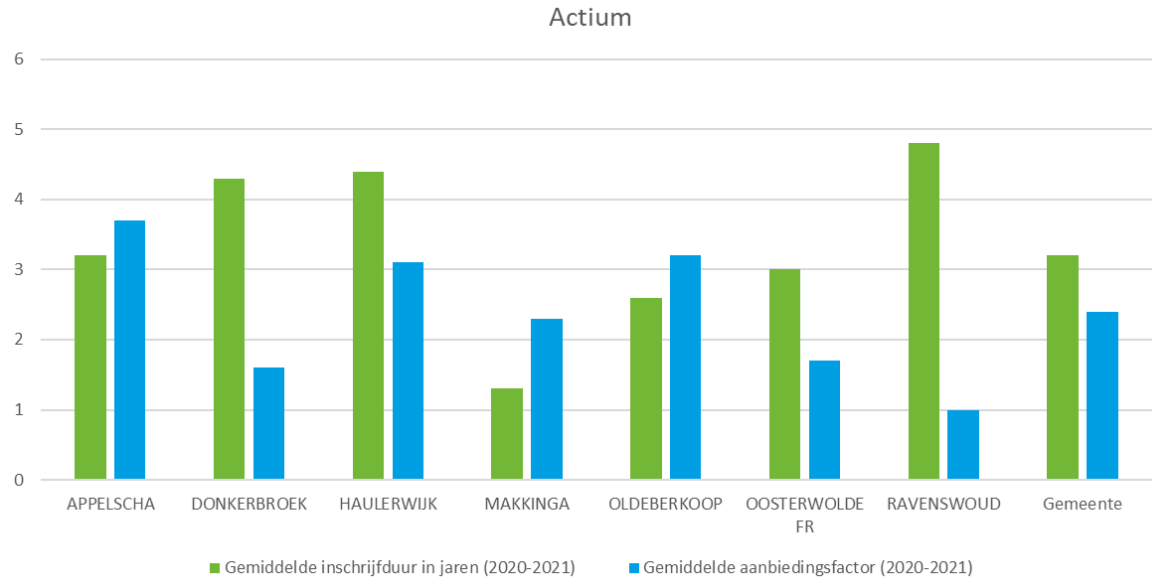
Figuur 34: Reacties huuraanbod





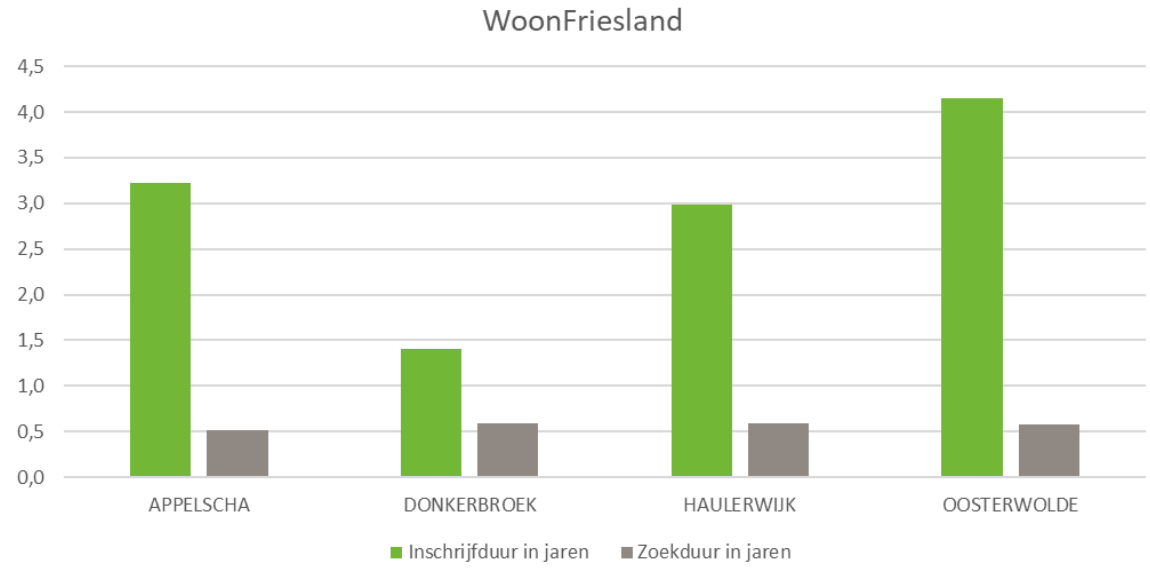
Bron: Verhuringen corporaties

Figuur 35: Inschrijftijd en aanbiedingsfactor huuraanbod



Bron: Verhuringen corporaties

Figuur 36: Inschrijftijd en zoektijd huuraanbod



Bron: Verhuringen corporaties

1.6. Kwantitatieve woningbehoefte

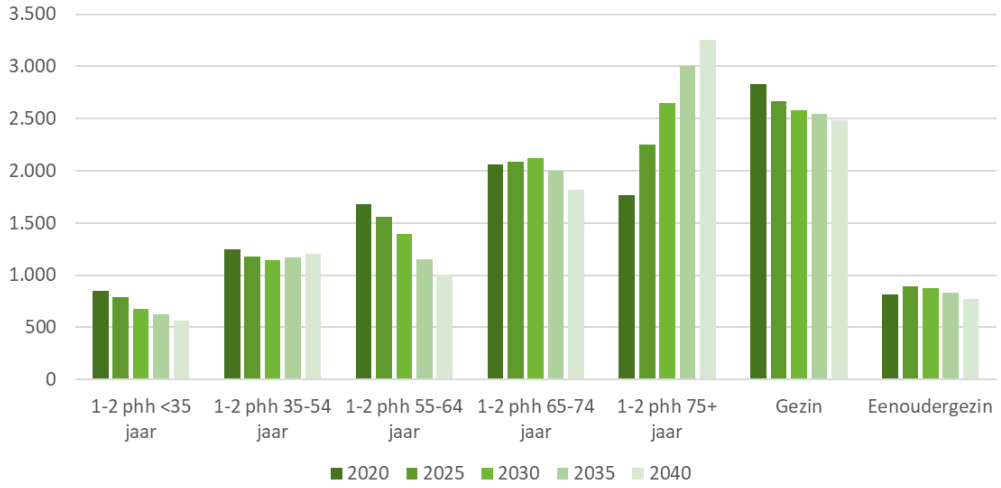
Samenvatting

- Huishoudensontwikkeling wordt vooral gedreven door vergrijzing en migratie.
- Vanuit de Provinciale prognose zien we een verwachte krimp van de bevolking en huishoudens in Ooststellingwerf. Deze zet vooral na 2030 in. Tot 2030 verwacht de Provincie een woningbehoefte van ongeveer 190 woningen.
- Op basis van onze analyse denken we dat arbeidsmigranten, statushouders en uitstroom uit de MO/BW mogelijk zijn onderbelicht in de Provinciale prognose.

- Op basis van deze analyse zien we tot 2030 een groei in de woningbehoefte van 320 – 520 woningen.
- Afgezet tegen deelname aan het Deltaplan van het Noorden (+1.750 woningen) is de geschatte behoefte beperkt.
- De verwachte groei zal positieve effecten hebben op de slaagkansen voor woningzoekenden. Wel zet het mogelijk druk op de leefbaarheid in de dorpen.

Grafieken en tabellen

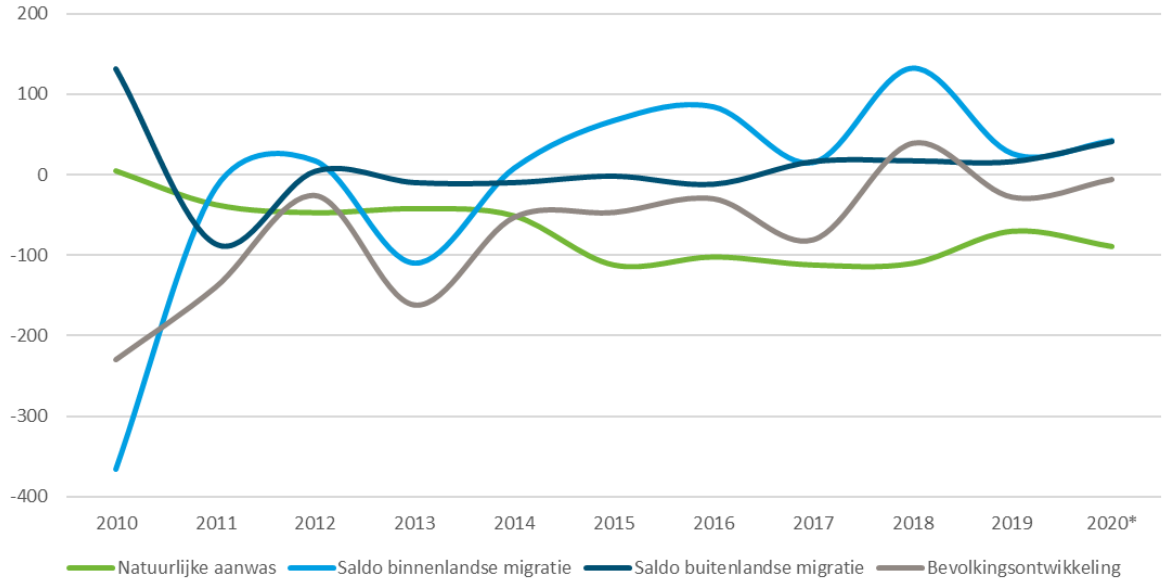
Figuur 37: Ontwikkeling huishoudenssamenstelling 2020-2040



Meer 75+ huishoudens dan aantal gezinnen. Vergrijzing sterk t.o.v. andere regio gemeenten. Sterke afname jongeren en gezinnen

Bron: Provinciale prognose

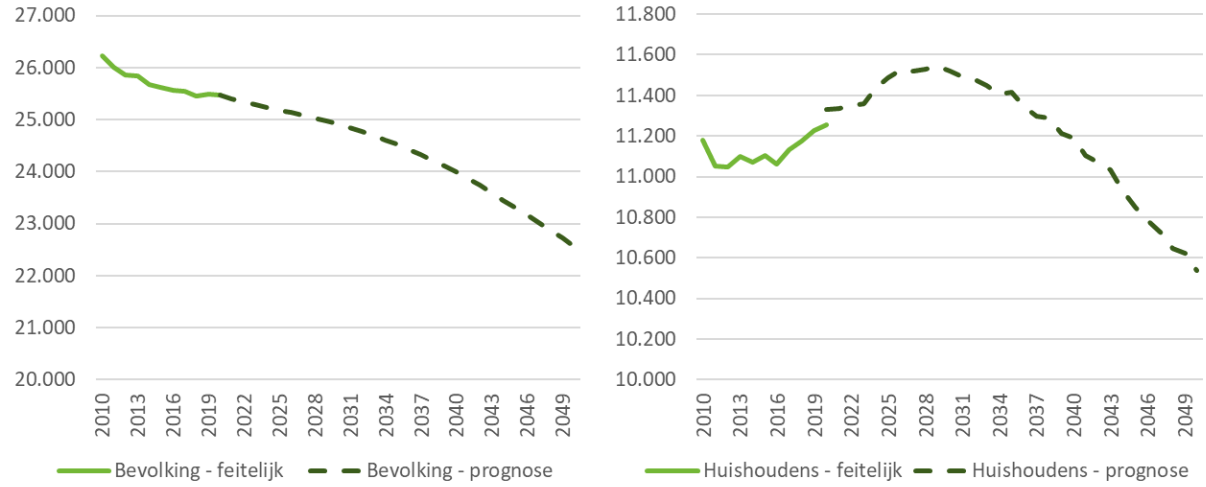
Figuur 38: Demografische ontwikkelingen*



*let op: Voorlopige gegevens voor 2020

Bron: CBS-Statline

Figuur 39: Feitelijke ontwikkeling in vergelijking met de Provinciale prognose

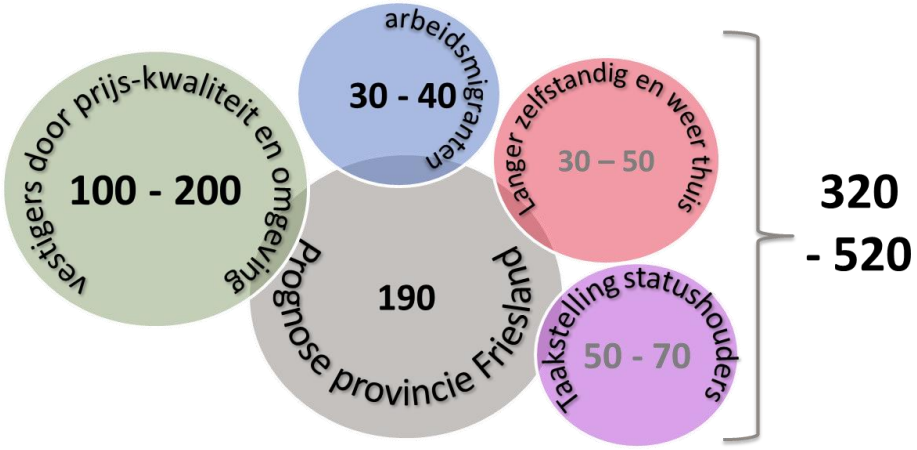


Bron: Provinciale prognose bewerking Companen

Uitgangspunten in de provinciale prognose en de analyse Companen

- Uitgangspunt migratiesturing (beleidsarm) i.p.v. woningbouwsturing
- Demografische componenten (geboorte/sterfte, migratie en huishoudensgrootte)
- Geboorte/sterfte heb je weinig invloed op, aannames prognoses
- Aanname in prognose
    - binnenlands saldo 13 (gewogen gemiddelde van 2009-2018 van mensen met Nederlandse nationaliteit)
    - buitenlands saldo 11 (Migratie uit Afrika en Azië niet meegenomen vanwege niet trendmatige ontwikkeling. Rekening gehouden met taakstelling statushouders (75% blijft in gemeente wonen +15 statushouders per jaar aanname)
    - Feitelijke ontwikkeling in periode 2015-2020 (gemiddeld, alle verhuizingen ook met niet Nederlandse nationaliteit, exclusief statushouders):
    - binnenlands saldo 61
    - buitenlands saldo 13
- Mogelijk onderbelicht:
    - Vluchtelingen (extrapoleren op taakstelling 2021, gemiddeld 2 per woning)
    - Nieuwe werkgevers
    - Arbeidsmigranten
    - Uitstroom BW
    - Binnenlandse migratie

Figuur 40: Aannames trendmatige behoefte laag en hoog tot 2030



Bron: Companen

Tabel 7:Indicatie woningbehoefte per kern

	Vergrijzing	ontgroening	Trek op hoofdkern	Scenario 1: Provinciale prognose	Scenario 2: Trendmatig laag	Scenario 3: Trendmatig hoog	Scenario 4: Deltaplan van het Noorden
Oosterwolde	++	+	+	100	150	240	770
Appelscha	++	++	+	50	75	115	350
Haulerwijk	+	+	-	20	40	60	210
Donkerbroek	+	+	-	5	15	30	105
Oldeberkoop	++	+	-	5	15	20	85
Makkinga	+	+	-	5	10	15	65
Waskemeer	+	+	-	5	5	10	45
Elsloo	++	++	-	0	5	5	40
Haule	+	+	-	0	5	5	40
Ravenswoud	++	++	-	0	0	5	10
Fochteloo	+	++	-	0	0	5	10
Langedijke	++	+	-	0	0	5	10
Nijeberkoop	+	+	-	0	0	5	10
Gemeente	+	++		190	320	520	1.750

Bron: Provinciale prognose bewerking Companen

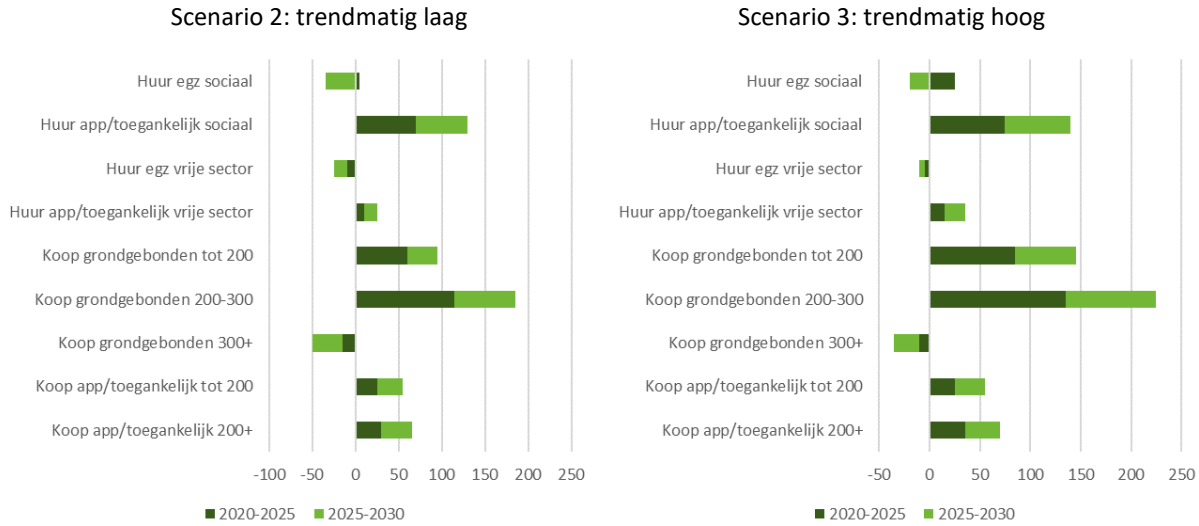
1.7. Kwalitatieve woningbehoefte

Samenvatting:

- De grootste opgaven liggen in Oosterwolde en Appelscha en in mindere mate Haulerwijk.
- In Oosterwolde en Appelscha liggen de grootste uitbreidingskansen. Het gaat hier vooral om het toevoegen van huur appartementen/levensloopbestendige grondgebonden woningen (sociaal en particulier) en koopwoningen in het betaalbare segment (grondgebonden en appartementen).
- De verhoogde vraag naar sociale huur is deels afkomstig van spoedzoekers: statushouders, arbeidsmigranten en langer zelfstandig en weer thuis wonen zorgdoelgroepen.
- In Haulerwijk focust de behoefte op grondgebonden woningen in het goedkope (<€200.000) en betaalbare (<NHG grens) segment.
- In de overige dorpen zijn er voornamelijk uitbreidingsmogelijkheden in het grondgebonden betaalbare segment.
- In het dure koopsegment is er theoretisch voldoende aanbod. Dit ontstaat als ouderen doorstromen naar een toegankelijke woning. De vrijkomende woningen worden opgevuld door vestigers van elders. Zolang er sprake is van schaarste leidt dit niet tot leegstand.

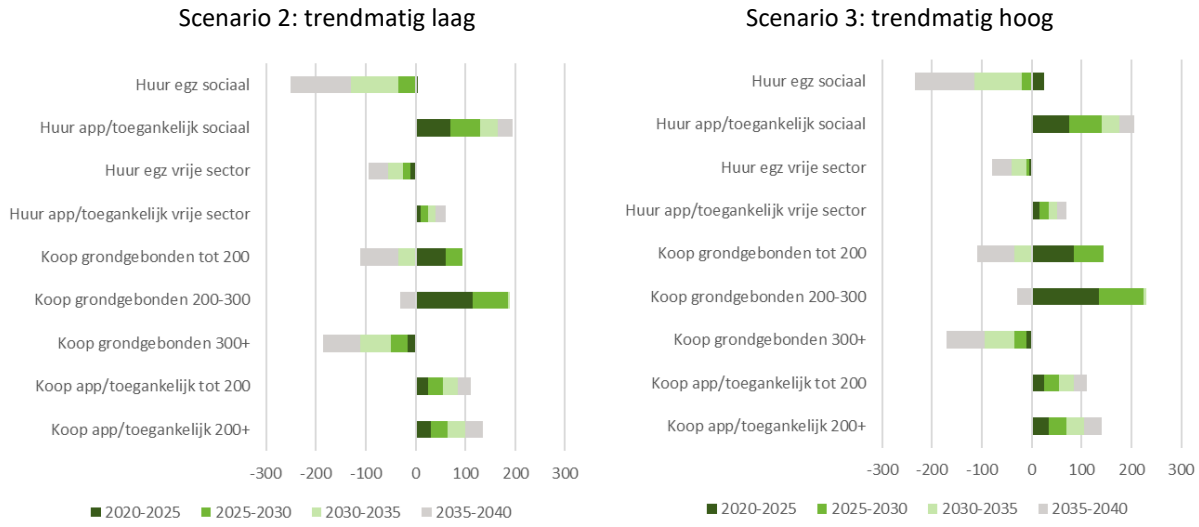
Tabellen en grafieken:

Figuur 41: Prognose woningbehoefte tot 2030



Bron: Provinciale prognose en bewerking Companen

Figuur 42: Prognose woningbehoefte tot 2040



Bron: Provinciale prognose en bewerking Companen

Behoefte sociale woningbouw

- De behoefte sociale huur is afhankelijk van een behoudend of trendmatige economische ontwikkeling (bandbreedte):
- Huidige stand sociale huurwoningen is 2.820 (corporatiewoningen DAEB)
- Scenario trendmatig (+320 woningen):
    - Benodigd aantal woningen + 40 tot + 100
    - Benodigde voorraad 2030: 2.860 tot 2.920
- Scenario trendmatig gunstig (+520 woningen):
    - Trendmatig hoog + 85 tot + 145
    - Benodigde voorraad 2030: 2.905 tot 2.965
- Een deel van de benodigde vraag naar sociale huur deels afkomstig van spoedzoekers: statushouders, arbeidsmigranten en langer zelfstandig en weer thuis wonen zorgdoelgroepen.

Indicatie kwalitatieve behoefte per kern tot 2030

Tabel 8: Indicatie kwalitatieve behoefte per kern tot 2030*

	Oosterwolde	Appelscha	Haulerwijk	Donkerbroek	Oldeberkoop	Overige kleine dorpen totaal	Gemeente
Huur egz sociaal							
Huur app/toegankelijk sociaal							
Huur egz vrije sector							
Huur app/toegankelijk vrije sector							
Koop grondgebonden tot 200							
Koop grondgebonden 200-300							
Koop grondgebonden 300+							
Koop app/toegankelijk tot 200							
Koop app/toegankelijk 200+							
Kwantitatieve behoefte tot 2030 (scenario trendmatig en trendmatig gunstig)	+ 150, + 240	+ 75, + 115	+ 40, + 60	+ 15, + 30	+ 15, + 20	Maatwerk	+ 320, + 520

*Let op: Lichtgroen: nauwelijks uitbreidingsbehoefte, donkergroen: uitbreiding mogelijk

Bron: Provinciale prognose en bewerking Companen

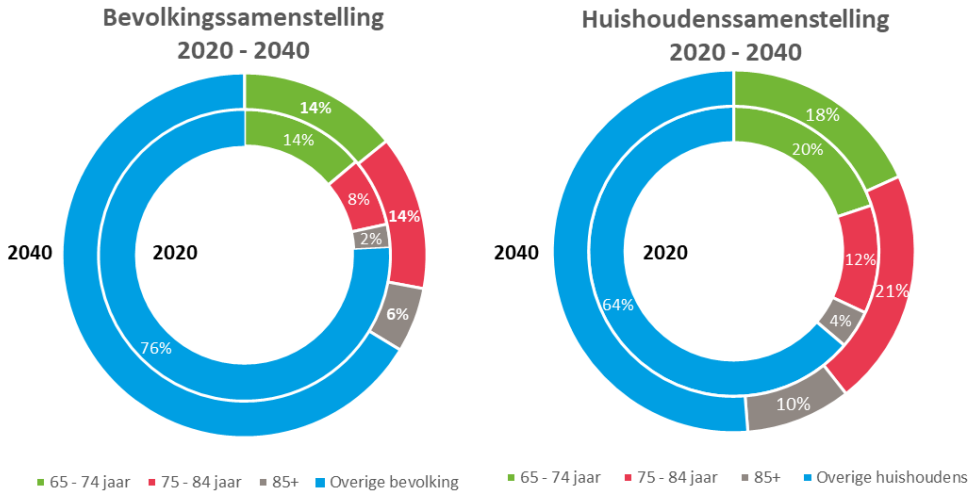
1.8. Wonen en zorg

Samenvatting:

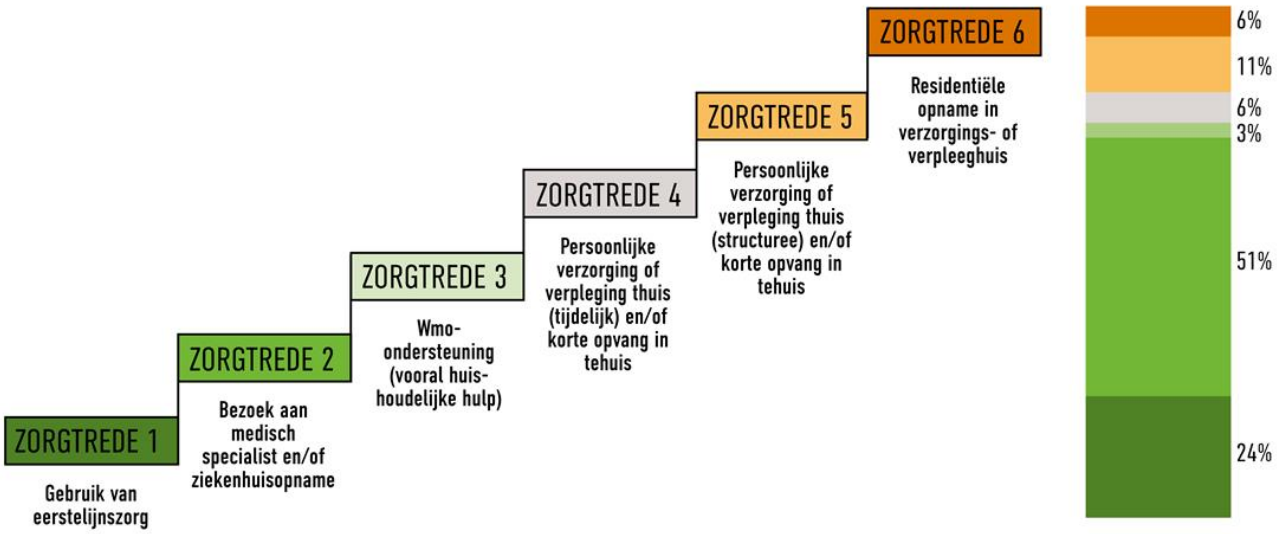
- De samenleving in Ooststellingwerf vergrijst snel. Naar verwachting is in 2040 bijna de helft van de huishoudens 65 jaar of ouder.
- Als gevolg van deze vergrijzing neemt de vraag naar regulier en geclusterde woonvormen geschikt voor senioren sterk toe in de komende jaren, hier ligt dan ook de grootste opgave op het gebied van wonen en zorg.
- Door de verwachte ontgroening van de bevolking zal de vraag naar plekken voor mensen met een verstandelijke beperking ligt afnemen. Wel groeit de verwachte behoefte naar gespikkelde woonvormen door de trend naar langer zelfstandig thuis wonen.

Grafieken en tabellen:

Figuur 43: Bevolking en huishoudingssamenstelling naar leeftijd



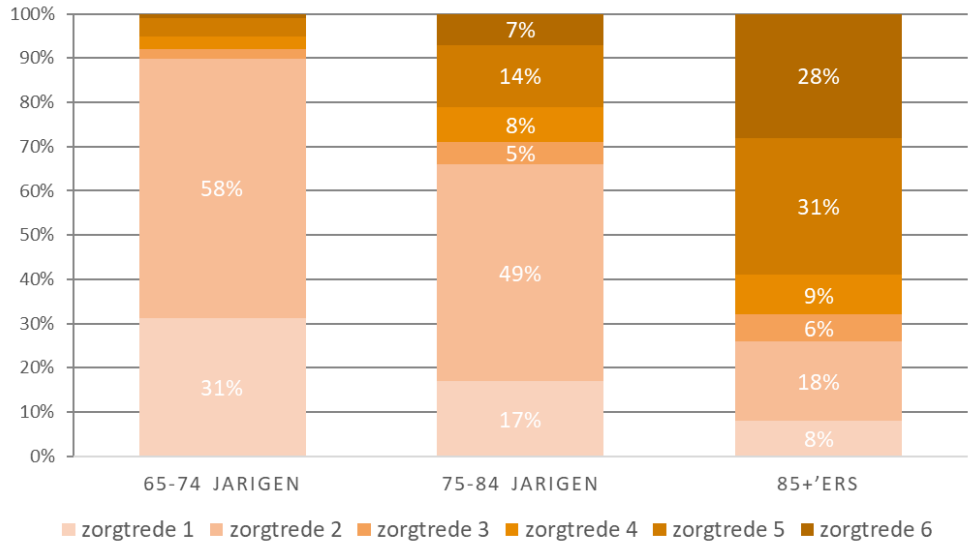
Bron: Provinciale prognose



Figuur 44: Zorgtredenmodel NZa

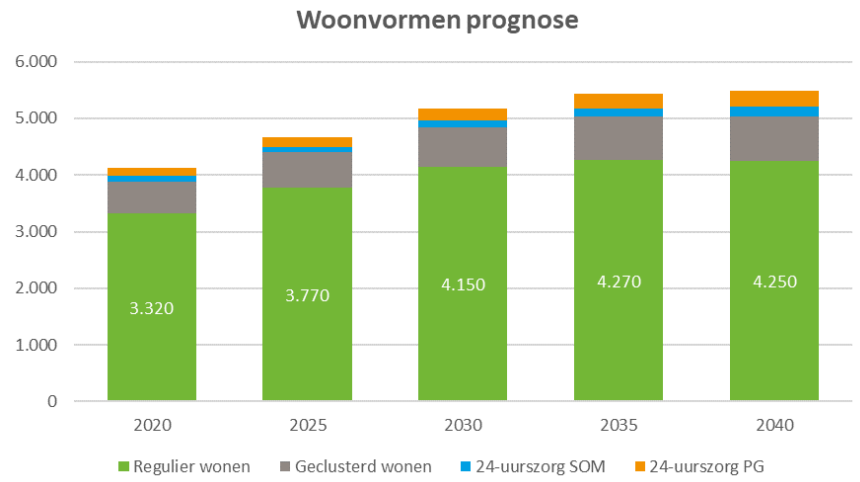
Bron: NZA, Monitor Zorg voor ouderen (2018): percentages gebaseerd op situatie 2016, landelijke cijfers

Figuur 45: Zorgvraag naar leeftijd



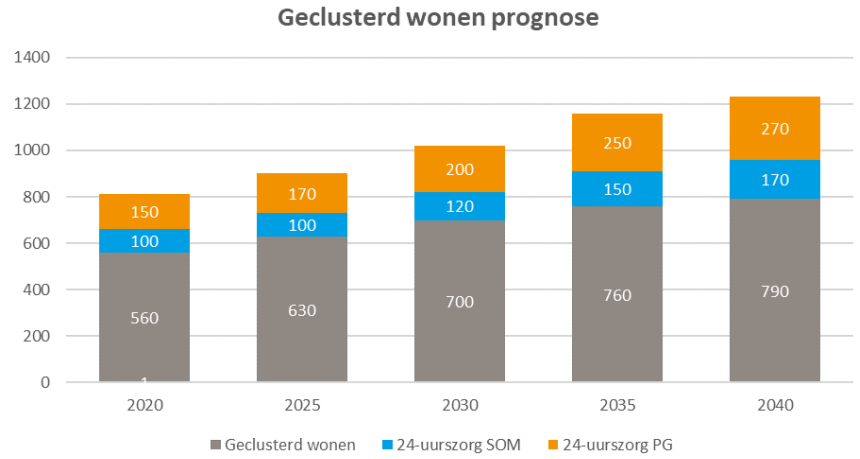
Bron: NZA, Monitor Zorg voor ouderen (2018): percentages gebaseerd op situatie 2016, landelijke cijfers

Figuur 46: Doorrekening vraag naar regulier wonen voor senioren (aantal personen, wat bij geclusterd wonen en 24-uurszorg gelijk staat aan aantal woningen)



Bron: Provinciale prognose bewerking Companen

Figuur 47: Doorrekening vraag naar geclusterd wonen (aantal personen)



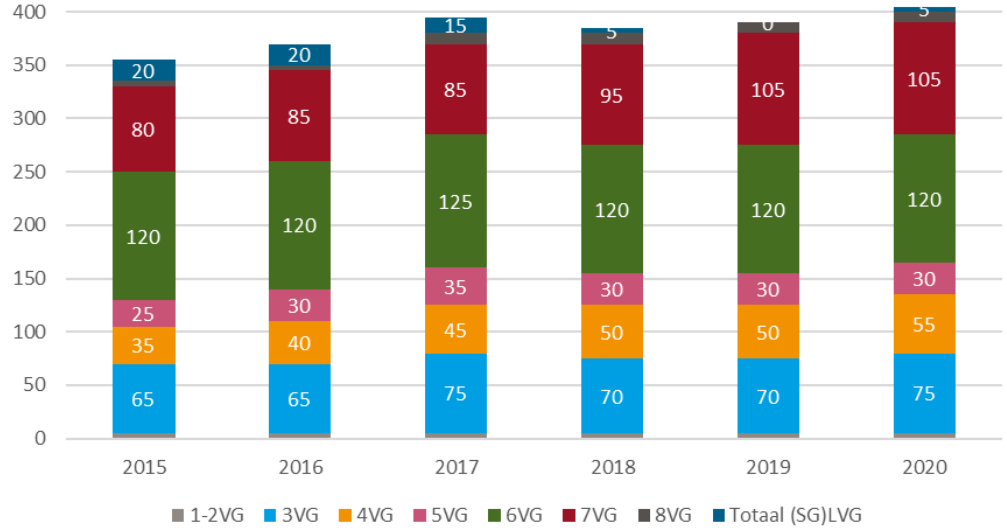
Bron: Provinciale prognose bewerking Companen

Tabel 9: Aanbod woonvormen senioren 2020

		Doelgroep: ouderen		
Aanbieder	**Locatie**	**Geclusterd**	**24-uurs (SOM)/Onbekend**	**24-uurs (PG)**
Liante	Riemsoord (Appelscha)	52	31	
	Sinnehiem (Haulerwijk)	21	62	
	Rikkingahof (Oosterwolde)	104	31	
Zuidoost Zorg	Stellinghaven			40
	Appelscha			48
	Sinnehiem (Haulerwijk)			28
De Appelhof	Appelscha			12
De Herbergier	Oldeberkoop			17
Dagelijks leven	Het Oosterhuis - Oosterwolde	20		
WoonFriesland		104		
Totaal		**301**	**124**	**145**

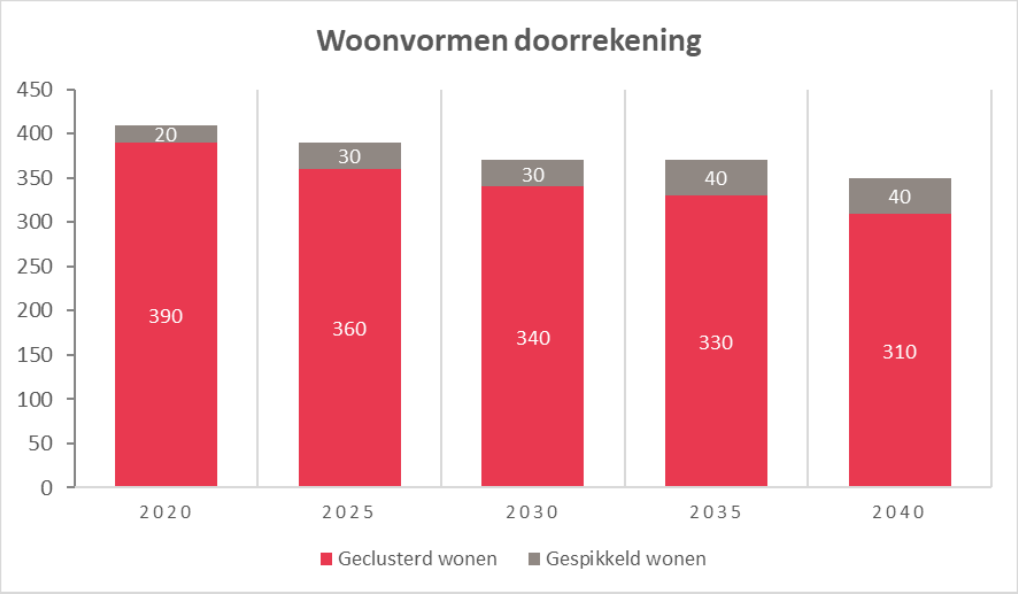
Bron: Aanbodinventarisatie

Figuur 48: Zorggebruik mensen met een verstandelijke beperking



Bron: Provinciale prognose bewerking Companen

Figuur 49: Doorrekening behoefte woonvormen mensen met een verstandelijke beperking



Bron: Provinciale prognose bewerking Companen

Figuur 50: Aanbod geclusterd en gespikkeld wonen voor overige doelgroepen

		Aanbod VG/BW		
Aanbieder	**Locatie**	**Groepswonen**	**Begeleid wonen**	**Gespikkeld wonen**
Zuidoost Zorg	Stellinghaven	32		
	Sinnehiem (Haulerwijk)	130		6
De Appelhof	Appelscha			
Alliade Tallant	Oosterwolde - Assessorlaan			11
	Oosterwolde - Grietmanslaan			16
	Oosterwolde - De Haer	13		
	Oosterwolde - de Vrijheidshof		15	
	Oosterwolde – Oostenburg		6	
	Oldeberkoop - de Wolden	16		
Zorggroep de Stellingwerven	Oldeberkoop		8	
HI-Totaalzorg	Appelscha		11	
Phusis	Oosterwolde	17		
Aanbod Zorgboerderijen (niet senioren)		64		
Totaal		**272**	**40**	**33**

Bron: Aanbodinventarisatie

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)

Raadsvoorstel

Commissievergadering	**:** Ruimte
Titel	: Beleidsplan Gladheidbestrijding 2026-2030
Portefeuillehouder/Teamleider	: Lisa Edema / Jeroen Sikkens
Extern zaak ID (zaakcode)	: 0085265626

Datum collegevergadering
27 oktober 2026

Voorgesteld besluit
1. Het Beleidsplan Gladheidbestrijding 2026-2030 vast te stellen.

Openbaar
Ja, passief via openbaar verslag

Inleiding
De gemeente heeft als wegbeheerder een zorgplicht voor het onderhouden en bruikbaar houden van de wegen die zij beheert. Gladheidbestrijding maakt onderdeel uit van deze zorgplicht. De gemeente kan niet garanderen dat alle wegen te allen tijde vrij zijn van gladheid, maar moet wel aantoonbaar zorgvuldig handelen en de gemaakte keuzes en prioriteiten kunnen onderbouwen. Een actueel en bestuurlijk vastgesteld beleidskader voor gladheidbestrijding draagt hieraan bij en sluit aan bij de richtlijnen van CROW (Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek).

De gemeente Ooststellingwerf beschikt momenteel niet over een vastgesteld meerjarig beleidskader voor gladheidbestrijding. Tot nu toe werd jaarlijks het uitvoeringsplan geactualiseerd en werden de strooiroutes ter besluitvorming aan het college voorgelegd. Met het Beleidsplan Gladheidbestrijding 2026-2030 worden de uitgangspunten, prioriteiten en verantwoordelijkheden voor de komende jaren bestuurlijk vastgelegd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen het meerjarige beleidskader (vast te stellen door de Raad) en de operationele uitwerking daarvan in het jaarlijks te actualiseren uitvoeringsplan (vast te stellen door het College).

Argumenten
1.1 Met het beleidsplan geeft de gemeente aantoonbaar invulling aan haar zorgplicht als wegbeheerder
De gemeente heeft als wegbeheerder een zorgplicht voor het onderhouden en bruikbaar houden van de wegen die zij beheert. Gladheidbestrijding maakt onderdeel uit van deze zorgplicht. Bij de invulling daarvan geldt een inspanningsverplichting en geen resultaatsverplichting. De gemeente moet aantoonbaar zorgvuldig handelen en de gemaakte keuzes en prioriteiten kunnen onderbouwen. Het vaststellen van een actueel beleidsplan met een gemotiveerde prioritering van strooiroutes draagt hieraan bij en sluit aan bij de richtlijnen van CROW.

1.2 Het beleidsplan zorgt voor duidelijke en transparante prioriteiten
Het gemeentelijke wegennet is te omvangrijk om alle wegen gelijktijdig preventief te behandelen. Daarom is het noodzakelijk keuzes te maken. In het beleidsplan wordt vastgelegd dat de A-route de hoogste prioriteit krijgt. Deze omvat onder andere belangrijke ontsluitingswegen, openbaarvervoerroutes, utilitaire fietsroutes en verbindingen naar maatschappelijke voorzieningen. Daarmee is vooraf duidelijk waar de gemeente wel en niet preventief optreedt en zijn deze keuzes uitlegbaar aan inwoners, ondernemers en overige weggebruikers.

1.3 Het beleidsplan borgt de bereikbaarheid van belangrijke maatschappelijke voorzieningen
Scholen, locaties voor hulpverlening, gezondheidszorg en verzorgingshuizen worden minimaal vanaf één zijde bereikbaar gemaakt via de A-route. Ook belangrijke fietsverbindingen, openbaarvervoerroutes en ontsluitingen van bedrijventerreinen worden betrokken bij de samenstelling van deze route. Hiermee wordt de beschikbare capaciteit

gericht ingezet op verbindingen en voorzieningen die vanuit verkeersveiligheid en maatschappelijk functioneren het meest van belang zijn.

1.4 Een meerjarig beleidskader geeft bestuurlijke duidelijkheid en ruimte voor aanpassing van de uitvoering
Met het beleidsplan worden de uitgangspunten en prioriteiten voor de periode 2026-2030 bestuurlijk vastgelegd. De operationele uitwerking, zoals de exacte routes, personele bezetting, roosters, doseringen en inzet van materieel, wordt jaarlijks opgenomen en geactualiseerd in het uitvoeringsplan. Hierdoor kunnen praktische aanpassingen plaatsvinden zonder dat het meerjarige beleidskader telkens opnieuw hoeft te worden vastgesteld.

Kanttekeningen

1.1 Het voorgestelde beleid betekent dat niet alle wegen preventief worden behandeld
Door de raad voor te stellen het beleidsplan vast te stellen, wordt expliciet gekozen voor prioritering. De A-route wordt in zo veel mogelijk preventief behandeld. Overige wegen binnen de kernen komen bij langdurige gladheid aan de beurt wanneer de A-route voldoende begaanbaar is. In het buitengebied vindt buiten de A-route alleen vraaggestuurde inzet plaats bij een aantoonbare maatschappelijke of economische noodzaak. Dit betekent dat wegen die niet tot de A-route behoren gedurende langere tijd glad kunnen blijven.

1.2 Het vervallen van de vaste B-route kan leiden tot vragen van inwoners en ondernemers
Onderdeel van het voorgestelde beleid is het laten vervallen van de vaste B-route. De B-route is de route die behandeld wordt bij langdurige gladheid en pas als de A-route begaanbaar is. Voor sommige wegen verandert hierdoor de bestaande werkwijze. Inwoners en ondernemers kunnen daardoor ervaren dat op andere momenten of minder structureel wordt gestrooid dan zij gewend zijn. De afgelopen jaren is het (bijna) niet voorgekomen dat de B-routes gestrooid zijn maar werd er gekozen om zo veel mogelijk binnen de dorpskernen te schuiven en strooien. Na vaststelling door de raad is daarom duidelijke communicatie nodig over de A-route en over wat inwoners en ondernemers van de gemeente mogen verwachten.

1.3 Vaststelling van het beleidsplan betekent niet dat de gemeente kan garanderen dat wegen niet glad zijn
De gemeente heeft als wegbeheerder een zorgplicht, waarbij de gladheidbestrijding het karakter heeft van een inspanningsverplichting en niet van een resultaatsverplichting. Ook na vaststelling van het beleidsplan kunnen wegen tijdelijk glad zijn of opnieuw glad worden. Van belang is dat de gemeente haar keuzes vooraf zorgvuldig onderbouwt en vervolgens aantoonbaar volgens het vastgestelde beleid handelt. Een actueel gladheidsbestrijdingsplan en een onderbouwde prioritering zijn ook volgens CROW relevant bij de praktische invulling van de zorgplicht.

1.4 De werkelijke kosten kunnen afwijken van de raming
De financiële raming in het beleidsplan is gebaseerd op gemiddeld 40 gladheidsbestrijdingsacties per jaar (het daadwerkelijk strooien van de wegen). Het aantal benodigde acties wordt echter bepaald door de weersomstandigheden. Een winter met langdurige gladheid, sneeuw of ijzel kan daardoor leiden tot meer inzet en hogere variabele kosten dan geraamd. Het aantal van 40 acties is een financiële ramingsgrondslag en vormt geen maximum voor de uitvoering.

Financiële toelichting

De geraamde kosten voor de gladheidbestrijding zijn iets hoger dan in de afgelopen jaren. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door reguliere prijsindexaties, waaronder de hogere kosten voor dooimiddelen, en door de afschrijvingslasten van de strooimachines. De verschillen ten opzichte van voorgaande jaren zijn beperkt.

De kosten van de gladheidbestrijding bestaan uit een vast en een variabel deel. De vaste kosten bestaan onder andere uit afschrijvingen, onderhoud en keuringen van materieel en kosten voor de beschikbaarheid van de gladheidsorganisatie. Deze kosten worden grotendeels onafhankelijk van het aantal strooiacties gemaakt. De variabele kosten, waaronder de inzet van personeel, brandstof en dooimiddelen, zijn rechtstreeks afhankelijk van het aantal keren dat daadwerkelijk moet worden gestrooid.

Voor de begroting wordt uitgegaan van gemiddeld 40 gladheidsbestrijdingsacties per jaar. Dit aantal is een ramingsgrondslag en geen maximum. Bij een zachte winter zullen met name de variabele kosten lager uitvallen. Bij een winter met veel of langdurige gladheid kunnen deze kosten juist hoger uitvallen. De daadwerkelijke inzet wordt bepaald door de weers- en wegomstandigheden en de uitgangspunten van het vastgestelde beleid.

Naast de actualisatie van het benodigde budget worden ook de financiële middelen voor de gladheidsbestrijding opnieuw gestructureerd. Op dit moment zijn de kosten voor de gladheidsbestrijding verdeeld over verschillende kostenplaatsen. Hierdoor is het lastig om gedurende het seizoen een volledig en actueel beeld te krijgen van de totale uitgaven en deze te vergelijken met het beschikbare budget. Om de financiële sturing en transparantie te verbeteren, worden de budgetten en kosten voor de gladheidsbestrijding zoveel mogelijk samengebracht binnen een eenduidige financiële structuur. Deze herstructurering heeft in beginsel geen gevolgen voor de hoogte van het totale beschikbare budget, maar zorgt ervoor dat inkomsten, uitgaven en eventuele afwijkingen beter inzichtelijk en beheersbaar worden. De financiële herstructurering wordt verwerkt bij de voorjaarsnota van 2027.

Sustainable Development Goals (SDG's)



Goede gezondheid en welzijn: het plan ondersteunt de verkeersveiligheid en de bereikbaarheid van zorg en hulpverlening tijdens winterse omstandigheden.



Duurzame steden en gemeenschappen: het plan houdt belangrijke verbindingen, openbaar vervoer, scholen en voorzieningen zo veel mogelijk bereikbaar.



Leven op het land: de gemeente beperkt de belasting van bermen, groen, oppervlaktewater en bodem door niet meer strooizout te gebruiken dan nodig is.

Inwonersparticipatie

Bij het opstellen van het Beleidsplan Gladheidbestrijding 2026-2030 heeft geen afzonderlijk participatietraject plaatsgevonden. Het beleidsplan legt de gemeentelijke verantwoordelijkheid, uitgangspunten en prioriteiten voor de gladheidbestrijding vast. Binnen deze kaders is wel ruimte om ervaringen en signalen van inwoners, ondernemers en andere gebruikers van de openbare ruimte mee te nemen in de jaarlijkse uitvoering.

Meldingen over gladheid, bereikbaarheid en de werking van de strooiroutes worden gedurende het winterseizoen geregistreerd. Dit geldt ook voor aanvragen en meldingen die binnenkomen via het meldsysteem voor het buitengebied en voor meldingen via BuitenBeter en andere gemeentelijke meldingskanalen. Bij het meldsysteem voor het buitengebied wordt per melding beoordeeld of sprake is van een maatschappelijke of economische noodzaak en of inzet, gelet op de omstandigheden en beschikbare capaciteit, noodzakelijk en mogelijk is.

Na ieder winterseizoen worden de ontvangen meldingen en ervaringen betrokken bij de evaluatie van de gladheidbestrijding. Daarbij wordt onder andere gekeken naar locaties waar regelmatig problemen worden gemeld, de bereikbaarheid van maatschappelijke voorzieningen, ervaringen met de A-routes en de werking van het meldsysteem in het buitengebied.

De uitkomsten van deze evaluatie worden jaarlijks meegewogen bij het opstellen of actualiseren van het Uitvoeringsplan Gladheidbestrijding voor het volgende winterseizoen. Op deze manier kunnen signalen uit de samenleving aanleiding geven tot aanpassing van routes of de operationele uitvoering, voor zover deze passen binnen de door de raad vastgestelde beleidskaders. Wanneer signalen aanleiding geven tot een wezenlijke wijziging van deze beleidskaders, wordt dit afzonderlijk bestuurlijk afgewogen.

Publicatie voor bekendmaking

De raad van de gemeente Ooststellingwerf heeft het "Beleidsplan Gladheidbestrijding 2026-2030" vastgesteld.
Met het Beleidsplan Gladheidbestrijding 2026-2030 zijn de uitgangspunten, prioriteiten en verantwoordelijkheden voor de komende jaren bestuurlijk vastgelegd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen het meerjarige beleidskader en de operationele uitwerking daarvan in het jaarlijks te actualiseren uitvoeringsplan.

Vervolg

Na vaststelling van het beleidsplan door de raad worden de beleidskeuzes jaarlijks uitgewerkt in het Uitvoeringsplan Gladheidbestrijding.

Voor het seizoen 2026-2027 worden de definitieve A-routes en routekaarten ter vaststelling aangeboden aan het college van BenW en worden de personele inzet, afspraken met externe partijen, roosters, materieel, voorraad dooimiddelen en werkinstructies op de nieuwe werkwijze afgestemd.

Het beleidsplan voorziet er daarbij in dat operationele wijzigingen jaarlijks kunnen worden doorgevoerd zonder dat hiervoor het meerjarige beleidskader opnieuw aan de raad hoeft te worden voorgelegd.

De gewijzigde werkwijze wordt actief gecommuniceerd. De actuele A-routes worden via de gemeentelijke website beschikbaar gesteld. Daarbij wordt toegelicht welke wegen preventief worden behandeld, hoe bij langdurige gladheid aanvullende inzet binnen de kernen plaatsvindt en hoe het vraaggestuurde meldsysteem voor het buitengebied werkt. Ook wordt aandacht besteed aan de handmatige inzet in centrumgebieden en aan de eigen verantwoordelijkheid van weggebruikers tijdens winterse omstandigheden. Bij extreme weersomstandigheden of beperkingen in de uitvoering wordt waar nodig aanvullend gecommuniceerd.

Evaluatie

De uitvoering wordt gedurende en na afloop van ieder winterseizoen geëvalueerd. Daarbij wordt onder andere gekeken naar het functioneren van de A-routes, de bereikbaarheid van maatschappelijke voorzieningen, aanvullende inzet binnen de kernen, meldingen uit het buitengebied, de personele belasting, het functioneren van materieel, het gebruik van dooimiddelen, incidenten, communicatie en de financiële realisatie. De resultaten van de evaluatie worden gebruikt voor het actualiseren van het uitvoeringsplan voor het daaropvolgende winterseizoen.

Het Beleidsplan Gladheidbestrijding 2026-2030 blijft daarbij het kader. De jaarlijkse evaluatie en actualisatie van het uitvoeringsplan worden binnen dit kader uitgevoerd. Wanneer uit evaluaties blijkt dat een wezenlijke wijziging van de door de raad vastgestelde beleidsuitgangspunten noodzakelijk is, wordt deze wijziging opnieuw ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf,

, secretaris , burgemeester.

Bijlagen

1. Beleidsplan Gladheidbestrijding 2026-2030
2. Gladheidbestrijding 2026 (oud)
3. Gladheidbestrijding 2026 (nieuw)

Geheime stukken

N.v.t.

Extern zaak ID (zaakcode) :

De raad van de gemeente Ooststellingwerf;

nr.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 oktober 2026;

gelet op artikel 16 Wegenwet en artikel 6:174 Burgerlijk Wetboek;

Besluit
Het Beleidsplan Gladheidbestrijding 2026-2030 vast te stellen.

Besloten in de openbare vergadering van 8 december 2026.

, griffier. , voorzitter.

Ooststellingwerf

Beleidsplan

Gladheidbestrijding

2026-2030

Verkeersveiligheid, bereikbaarheid en een toekomstbestendige winterdienst



Samenvatting

De gemeente Ooststellingwerf is als wegbeheerder verantwoordelijk voor het beheer van de gemeentelijke openbare wegen. Gladheidbestrijding is onderdeel van deze verantwoordelijkheid. Tijdens winterse omstandigheden richt de gemeente zich op het zo goed mogelijk waarborgen van de verkeersveiligheid, bereikbaarheid en doorgang van maatschappelijk en economisch belangrijke functies.

Het uitgangspunt is niet dat iedere gemeentelijke weg op ieder moment vrij van gladheid moet zijn. Gladheidbestrijding vraagt om prioritering. Beschikbare mensen, materieel, milieubelasting en kosten moeten in verhouding staan tot het risico en het maatschappelijke belang van een weg of locatie. De gemeente geeft daarom prioriteit aan wegen en routes die essentieel zijn voor het functioneren van de gemeente.

1. A-route: de belangrijkste wegen, fietsverbindingen en routes naar maatschappelijke voorzieningen worden preventief behandeld.
2. Overige wegen binnen de kernen: bij langdurige gladheid worden deze wegen aanvullend behandeld zodra de A-route voldoende begaanbaar is.
3. Buitengebied: buiten de A-route wordt vraaggestuurd gewerkt via een piep- of meldsysteem, waarbij inzet plaatsvindt als sprake is van aantoonbare maatschappelijke of economische noodzaak.
4. Centrumgebieden: bij langdurige gladheid of sneeuwval worden belangrijke looproutes en verblijfsgebieden handmatig behandeld.

De gemeente kiest bewust niet meer voor een vaste B-route zoals die t/m het winterseizoen 2025/2026 nog wel bestond. Zodra de A-route voldoende begaanbaar is, wordt bij langdurige gladheid ingezet op het zoveel mogelijk behandelen van de overige wegen binnen de kernen. Voor het buitengebied geldt een vraaggestuurde benadering. Een melding leidt niet automatisch tot inzet: de gemeente beoordeelt de noodzaak, veiligheid, actuele omstandigheden en beschikbare capaciteit.

De uitvoering wordt toekomstbestendig ingericht met hybride personeelsinzet, een afzonderlijke rol voor de gladheidcoördinator en de voorman/-vrouw gladheid op locatie Gemeentewerf en materieel dat zoveel mogelijk in eigendom en beheer van de gemeente is.

Inhoudsopgave

Samenvatting 1
Inhoudsopgave 2
1. Inleiding 3
2. Wettelijk kader en landelijke richtlijnen 3
3. Beleidsuitgangspunten 4
4. A-route 4
5. Geen vaste B-route 5
6. Buitengebied: vraaggestuurde gladheidbestrijding 5
7. Centrumgebieden en voetgangers 6
8. Fietsverkeer 6
9. Bestrijding van sneeuw 6
10. Signalerings- en strooimethodiek 7
11. Milieu en duurzaamheid 8
12. Organisatie van de gladheidbestrijding 10
13. Personeel en duurzame inzetbaarheid 10
14. Aanrijtijd 10
15. Materieel 11
16. Routes 11
17. Arbeidsomstandigheden en veiligheid 11
18. Samenwerking met andere wegbeheerders 13
19. Communicatie met inwoners en ondernemers 13
20. Extreme weersomstandigheden en calamiteiten 14
21. Registratie 14
22. Evaluatie 15
23. Financiën 15
24. Jaarlijks uitvoeringsplan 15
25. Slot 16
26. Samenvattend beleidskader 16
Bronnen en grondslagen 17

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Gladheidbestrijding is een belangrijke taak binnen de openbare ruimte. IJzel, sneeuw en bevriezing kunnen in korte tijd leiden tot verkeersonveilige situaties en verminderde bereikbaarheid van woningen, bedrijven en voorzieningen.

De organisatie van de gladheidbestrijding in Ooststellingwerf is in 2026 opnieuw beoordeeld. De bestaande organisatie legde een relatief zware belasting op een beperkte groep medewerkers en kende kwetsbaarheden in personele bezetting en vervangbaarheid. In het bijzonder bleek de combinatie van het bewaken van de weersomstandigheden, het nemen van een strooibeslissing en het vervolgens begeleiden van de actie een grote belasting voor de gladheidcoördinatoren. Daarnaast was de rol van gladheidcoördinator niet goed te combineren met de reguliere overige dagelijkse taken van diezelfde gladheidcoördinator. Ook de inzet van medewerkers die normaal weinig ervaring hebben met vrachtwagens of trekkers onder juist de moeilijkste omstandigheden vroeg om heroverweging.

Daarom is gekozen voor een nieuwe bedrijfsvoering waarin continuïteit, professionaliteit, veiligheid en duurzame inzetbaarheid centraal staan. De nieuwe werkwijze bestaat onder andere uit hybride personeelsinzet, een aangepaste taakverdeling tussen gladheidcoördinator en voorman/vrouw gladheid en het zoveel mogelijk zelf in beheer hebben van het benodigde materieel. Tegelijkertijd worden de beleidsmatige uitgangspunten voor de strooiroutes opnieuw vastgesteld.

1.2 Doel

Het doel van dit plan is om tijdens winterse omstandigheden de verkeersveiligheid zoveel mogelijk te ondersteunen, de bereikbaarheid van de kernen te behouden, belangrijke maatschappelijke en economische functies bereikbaar te houden, belangrijke fietsverbindingen bruikbaar te houden en de inzet van mensen, materieel en strooimiddelen doelmatig en veilig te organiseren.

Dit plan vormt het meerjarige beleids- en uitvoeringskader voor 2026-2030. Concrete routes, roosters, personele bezetting, instellingen van materieel, contactgegevens en overige veranderlijke operationele gegevens worden vastgelegd in een jaarlijks te actualiseren uitvoeringsplan.

1.3 Afbakening

Dit plan heeft betrekking op wintergladheid, waaronder bevriezing van natte weggedeelten, condensatiegladheid, rijpvorming, sneeuw en ijzel. Gladheid door bijvoorbeeld modder, olie, bladafval of andere verontreinigingen valt buiten dit plan.

Het reguliere gladheidseizoen loopt vanaf het eerste volledige weekend van november tot en met begin april voor de duur van 24 weken. Als de weersomstandigheden daartoe aanleiding geven, kan de organisatie eerder worden geactiveerd of langer beschikbaar blijven.

2. Wettelijk kader en landelijke richtlijnen

2.1 Zorgplicht en aansprakelijkheid

De gemeente heeft als wegbeheerder een verantwoordelijkheid voor de openbare wegen die zij beheert. Voor wintergladheid geldt een inspanningsverplichting en geen resultaatsverplichting. De gemeente kan niet garanderen dat iedere weg altijd vrij van gladheid is, maar moet wel aantoonbaar zorgvuldig handelen.

Daarom moet de gemeente kunnen onderbouwen welke beleidskeuzes zijn gemaakt, hoe gladheid wordt gesignaleerd, wanneer tot inzet is besloten, welke routes zijn behandeld en hoe op bijzondere omstandigheden en meldingen is gereageerd. Registratie is daarmee zowel een bedrijfsvoeringsinstrument als onderdeel van professioneel wegbeheer.

2.2 CROW

Ooststellingwerf sluit bij de organisatie en uitvoering aan bij de Richtlijn organisatie en bestrijding van wintergladheid 2024 van CROW. De richtlijn wordt gebruikt als professionele standaard. Lokale omstandigheden en bestuurlijke keuzes bepalen vervolgens hoe Ooststellingwerf de gladheidbestrijding daadwerkelijk organiseert.

3. Beleidsuitgangspunten

3.1 Prioriteren is noodzakelijk

Het gemeentelijke wegennet is te omvangrijk om alle wegen gelijktijdig te behandelen. Preventieve behandeling van het volledige wegennet zou bovendien leiden tot een zeer grote inzet van mensen, voertuigen en zout. Daarom bestrijdt Ooststellingwerf gladheid waar dat vanuit verkeersveiligheid, bereikbaarheid en maatschappelijk functioneren het meest noodzakelijk is.

3.2 Preventief waar noodzakelijk, aanvullend waar mogelijk

Ooststellingwerf kiest voor preventieve bestrijding op de A-route. De overige wegen worden in principe niet preventief behandeld. Daarmee concentreert de gemeente de beschikbare capaciteit op de locaties waar behandeling vóór het ontstaan van gladheid de grootste maatschappelijke meerwaarde heeft.

4. A-route

4.1 Uitgangspunt

De A-route vormt het primaire netwerk voor de winterdienst en heeft te allen tijde de hoogste prioriteit. De route wordt in beginsel preventief behandeld. Op basis van weersverwachtingen, gladheidsinformatie en het professionele oordeel van de gladheidcoördinator kan worden gestrooid voordat daadwerkelijk gladheid is ontstaan.

4.2 Wegen en functies

Bij het samenstellen van de A-route worden in ieder geval betrokken: belangrijke gebiedsontsluitingswegen, verbindingen tussen de kernen, openbaarvervoerroutes, routes die essentieel zijn voor hulpdiensten, belangrijke utilitaire fietsroutes, locaties met een aantoonbaar verhoogd gladheidsrisico, verbindingen met provinciale wegen en wegen van buurgemeenten en belangrijke ontsluitingsroutes van bedrijventerreinen.

4.3 Scholen, hulpverlening en zorg

Scholen, locaties voor hulpverlening, huisartsen en apotheken en verzorgingshuizen moeten minimaal vanaf één zijde via de A-route bereikbaar zijn. Daarbij is niet noodzakelijkerwijs de hoofdingang bepalend. Bij de routebepaling wordt gekeken naar de meest gebruikte, logische en doelmatige aanrijroute. Zo wordt maatschappelijke bereikbaarheid geborgd zonder de preventieve route onnodig uit te breiden.

4.4 A-route blijft prioriteit houden

Ook tijdens langdurige gladheid en sneeuwval blijft de A-route de hoogste prioriteit houden. Aanvullende inzet elders kan worden onderbroken wanneer de weersomstandigheden vragen om een nieuwe behandeling van de A-route.

5. Geen vaste B-route

5.1 Flexibele inzet in de kernen

De vaste B-route, zoals die tot en met het winterseizoen 2025/2026 bestond, vervalt. Bij langdurige winterse omstandigheden geldt het principe: A-route op orde, daarna de kernen in. Wanneer de A-route voldoende begaanbaar is en de weersverwachting en capaciteit dit toelaten, worden mensen en materieel ingezet om de overige wegen binnen de bebouwde kommen zoveel mogelijk begaanbaar te maken. Er geldt geen garantie dat alle wegen binnen een bepaalde termijn behandeld kunnen worden.

5.2 Prioritering aanvullende inzet

Bij de volgorde van aanvullende inzet kan worden gekeken naar beschikbaarheid personeel en materieel, beschikbaarheid strooizout, verkeersintensiteit, bereikbaarheid van voorzieningen, doorgaande functie binnen de kern, lokale risico's, verkeersveiligheid, meldingen en de mogelijkheid om efficiënt een aansluitend gebied te behandelen. Daarnaast is het mogelijk dat er vanuit bijvoorbeeld de provincie of het rijk andere besluiten of opdrachten komen die invloed hebben op de lokale inzet.

6. Buitengebied: vraaggestuurde gladheidbestrijding

6.1 Geen gebiedsdekkende aanvullende route

Buiten de wegen die onderdeel zijn van de A-route worden wegen in het buitengebied niet standaard aanvullend gestrooid. Het grote areaal en de naar verhouding lage verkeersintensiteit maken een gebiedsdekkende behandeling niet doelmatig.

6.2 Meldsysteem

Bij langdurige gladheid werkt Ooststellingwerf in het buitengebied met een vraaggestuurd meldsysteem. Wanneer een dringende maatschappelijke of economische noodzaak ontstaat om een locatie bereikbaar te maken, kan dit bij de gemeente worden gemeld. Voorbeelden zijn het noodzakelijk ophalen van melk, noodzakelijk vervoer of afvoer van dieren, pluimvee dat bedrijfsmatig uit stallen moet worden afgevoerd, noodzakelijke zorgverlening of hulpverlening en andere bedrijfsprocessen waarbij uitstel redelijkerwijs niet mogelijk is.

6.3 Beoordeling van meldingen

Een melding betekent niet automatisch dat de gemeente tot strooien overgaat. De gladheidsorganisatie beoordeelt de urgentie, het maatschappelijke of economische belang, de mogelijkheid tot uitstel, actuele en voorspelde weersomstandigheden, toestand van de weg, veiligheid tijdens uitvoering, beschikbare capaciteit en de situatie op de A-route. De A-route houdt altijd prioriteit. Het meldsysteem is geen individuele strooiservice, maar een instrument voor noodzakelijk maatwerk.

7. Centrumgebieden en voetgangers

7.1 Handmatige inzet

Trottoirs en voetpaden worden niet standaard door de gemeente gestrooid. Bij langdurige gladheid of langdurige sneeuwval worden belangrijke looproutes en verblijfsgebieden in de centrumgebieden handmatig behandeld. De inzet richt zich in het bijzonder op druk gebruikte looproutes, toegang tot belangrijke voorzieningen, belangrijke oversteeklocaties en plekken waar veel voetgangers samenkomen. Deze werkzaamheden worden uitgevoerd als de noodzakelijke inzet op de A-route is geborgd. De voorman/vrouw gladheid verzorgt daarnaast de aangewezen handmatige gladheidbestrijding op fiets- en voetgangersbruggen.

8. Fietsverkeer

8.1 Prioritaire verbindingen

Fietsers vormen bij wintergladheid een kwetsbare groep. Daarom maken de belangrijkste utilitaire fietsverbindingen deel uit van de A-route. Prioriteit wordt gegeven aan hoofdfietsroutes voor woon-werkverkeer en scholieren, verbindingen tussen kernen, aansluitingen op belangrijke voorzieningen en regionale fietsverbindingen. Recreatieve fietspaden worden niet automatisch opgenomen in de preventieve gladheidbestrijding.

9. Bestrijding van sneeuw

9.1 Werkwijze

Bij beperkte sneeuwval kan strooien helpen voorkomen dat sneeuw zich aan het wegdek hecht. Bij grotere hoeveelheden sneeuw is strooien alleen niet voldoende en moet mechanisch worden geruimd. De prioriteitsvolgorde is: A-route, belangrijke ontsluitingen, overige wegen binnen de kernen zodra dat mogelijk is, vraaggestuurde inzet in het buitengebied en aanvullende handmatige werkzaamheden in centrumgebieden. Bij aanhoudende sneeuw kan het nodig zijn de A-route meerdere malen te ruimen voordat aan andere gebieden wordt toegekomen.

9.2 Extra capaciteit

Tijdens het gladheidseizoen moeten op afroep twee aanvullende vrachtwagens beschikbaar zijn die kunnen worden uitgerust met een sneeuwschuif. Deze voertuigen worden door een externe partij beschikbaar gehouden.

9.3 Overgang naar sneeuwruimen

Bij sneeuwval is strooien alleen niet altijd voldoende. Naarmate de hoeveelheid sneeuw op het wegdek toeneemt, neemt de effectiviteit van uitsluitend strooien af. Daarom kan de gladheidcoördinator besluiten over te gaan op mechanische sneeuwbestrijding.

Bij die afweging wordt rekening gehouden met:

- de hoeveelheid gevallen en verwachte sneeuw;
- de intensiteit en verwachte duur van de sneeuwval;
- de temperatuur;

- de toestand van het wegdek;
- de verkeersintensiteit;
- de verwachte werking van reeds aangebracht strooimiddel;
- de beschikbaarheid en veilige inzetbaarheid van sneeuwschuivers.

Het uitgangspunt is dat niet wordt gewacht tot een vaste hoeveelheid sneeuw is bereikt wanneer uit de weersverwachting en de situatie op de weg al eerder blijkt dat mechanisch ruimen noodzakelijk is. Hiermee houdt de gladheidcoördinator voldoende ruimte om tijdig en situationeel te handelen.

10. Signalerings- en strooimethodiek

10.1 Signalering en meteorologische informatie

Preventieve gladheidbestrijding is alleen effectief wanneer tijdig en zo nauwkeurig mogelijk kan worden voorspeld wanneer en waar gladheid ontstaat. De strooibeslissing wordt daarom gebaseerd op professionele meteorologische informatie en beschikbare informatie over de toestand van het wegdek.

De gladheidcoördinator maakt daarbij gebruik van een combinatie van:

- professionele weers- en gladheidsverwachtingen;
- beschikbare gladheidmeetpunten;
- regionale meetinformatie;
- actuele neerslag- en temperatuurgegevens;
- waarnemingen uit het veld;
- kennis en ervaring van de gladheidcoördinator.

De gladheidcoördinator is verantwoordelijk voor de uiteindelijke afweging en de strooibeslissing. Een advies van een meteorologische dienst vormt daarbij belangrijke beslisinformatie, maar neemt de verantwoordelijkheid voor het uiteindelijke besluit niet over.

De concrete weerleverancier, gladheidmeetpunten, alarmgrenzen, contactgegevens en gebruikte informatiesystemen worden in het jaarlijkse uitvoeringsplan vastgelegd.

10.2 Strooimethodiek

Voor de bestrijding van wintergladheid maakt de gemeente gebruik van nat-zout als dooimiddel. Bij de keuze van de strooimethode wordt gestreefd naar een zo effectief mogelijke bestrijding met een zo beperkt mogelijk gebruik van strooizout.

Bij natzoutstrooien wordt het droge strooizout tijdens het strooien bevochtigd met een zoutoplossing. Hierdoor hecht het zout beter aan het wegdek en wordt de kans op verwaaiing en wegkaatsen verminderd. Dit is met name van belang bij preventieve gladheidbestrijding, omdat het zout enige tijd vóór het verwachte moment van gladheid op het wegdek kan worden aangebracht.

Het uitgangspunt is dat, waar het beschikbare materieel hiervoor geschikt is, natzoutstrooien de voorkeursmethode vormt voor de reguliere preventieve gladheidbestrijding. Wanneer het materieel, de

route, de aard van de gladheid of andere omstandigheden daarom vragen, kan een andere geschikte strooimethode worden toegepast.

De technische samenstelling van het natzout, de instellingen van het materieel en de bijbehorende werkinstructies worden opgenomen in het jaarlijkse uitvoeringsplan. Hierdoor kunnen deze worden aangepast aan de beschikbare apparatuur en de actuele technische inzichten zonder hiervoor het beleidskader te wijzigen.

10.3 Dosering

De hoeveelheid strooimiddel wordt afgestemd op de omstandigheden. Het uitgangspunt is dat niet meer zout wordt gebruikt dan voor een effectieve gladheidbestrijding noodzakelijk is. Een hogere dosering leidt niet vanzelfsprekend tot een beter resultaat en veroorzaakt wel een hogere milieubelasting en hogere kosten.

De gladheidcoördinator bepaalt de dosering per strooiactie. Daarbij wordt onder andere rekening gehouden met:

- de soort verwachte of aanwezige gladheid;
- de wegdektemperatuur;
- de hoeveelheid en soort verwachte neerslag;
- de vochtigheid van het wegdek;
- de te verwachten temperatuurontwikkeling;
- de aanwezigheid van restzout op het wegdek;
- het tijdstip waarop de gladheid wordt verwacht;
- de gebruikte strooimethodiek.

Voor verschillende vormen van gladheid kunnen verschillende doseringen noodzakelijk zijn. Bij bijvoorbeeld lichte bevriezingsgladheid kan met een lagere dosering worden gewerkt dan bij verwachte ijzel of sneeuw.

De daadwerkelijk te hanteren doseertabel wordt opgenomen in het jaarlijkse uitvoeringsplan. Daarmee beschikt de gladheidcoördinator over een praktische handreiking, terwijl voldoende ruimte blijft bestaan om op basis van de actuele omstandigheden gemotiveerd van de standaarddosering af te wijken.

11. Milieu en duurzaamheid

11.1 Zuinig gebruik van strooimiddelen

Strooizout is effectief, maar kan gevolgen hebben voor bermen, groen, oppervlaktewater en bodem. Daarom geldt: niet meer strooien dan noodzakelijk en niet strooien waar dit geen duidelijke meerwaarde heeft. De keuze om alleen de A-route preventief te behandelen en het buitengebied vraaggestuurd te bedienen draagt hieraan bij. Waar technisch mogelijk worden moderne strooitechnieken gebruikt waarmee de dosering nauwkeurig kan worden ingesteld.

11.2 Milieubelasting door strooizout

Strooizout is een effectief middel voor het voorkomen en bestrijden van wintergladheid, maar het gebruik ervan heeft gevolgen voor de omgeving. Een deel van het strooizout blijft niet op het wegdek aanwezig, maar komt door verwaaiing, opspattend water en afstromend regen- en smeltwater terecht in bermen, groenvoorzieningen, oppervlaktewater en uiteindelijk in de bodem.

Met name bomen, beplanting en bermvegetatie langs intensief gestrooide wegen kunnen door een hoge zoutbelasting worden aangetast. Ook de kwaliteit van bodem en water kan door overmatig zoutgebruik worden beïnvloed.

11.3 Beperken van het zoutgebruik

De gemeente beperkt de milieubelasting door strooizout zoveel mogelijk door:

- alleen preventief te strooien op wegen en routes waarvoor dit vanuit het vastgestelde beleid noodzakelijk wordt geacht;
- een passende dosering te gebruiken;
- waar mogelijk gebruik te maken van natzout;
- strooibreedte en dosering af te stemmen op de daadwerkelijk te behandelen verharding;
- onnodige overlap en dubbel strooien te voorkomen;
- strooiroutes efficiënt in te richten;
- rekening te houden met reeds aanwezig restzout;
- niet standaard het volledige buitengebied te behandelen;
- de noodzaak van aanvullende gladheidbestrijding telkens af te wegen tegen de daadwerkelijke omstandigheden.

De keuze om preventieve gladheidbestrijding te concentreren op de A-route en daarbuiten bij langdurige omstandigheden meer gericht te werken is daarmee niet alleen een keuze vanuit capaciteit en kosten, maar draagt ook bij aan een beperking van de milieubelasting.

11.3 Alternatieve strooimiddelen

Bij de keuze van een middel voor gladheidbestrijding wordt niet alleen gekeken naar de directe milieubelasting, maar ook naar de effectiviteit, benodigde hoeveelheid, verkeersveiligheid en gevolgen na toepassing.

Materialen zoals zand en split kunnen onder bepaalde omstandigheden tijdelijk meer stroefheid bieden, maar laten materiaal achter op de verharding en moeten veelal later weer worden verwijderd. Bovendien hebben deze materialen geen dooiende werking.

Daarom wordt er voor de reguliere gladheidbestrijding gekozen voor daarvoor geschikte dooimiddelen. Ontwikkelingen op het gebied van duurzamere of minder milieubelastende gladheidbestrijding worden gevolgd. Wanneer alternatieven technisch, financieel en milieukundig aantoonbaar voordelen bieden, kunnen deze in de toekomst worden beproefd of toegepast.

12. Organisatie van de gladheidbestrijding

12.1 Hybride uitvoeringsmodel

Ooststellingwerf werkt met een hybride uitvoeringsmodel. Per route kan worden bepaald of deze door gemeentelijke medewerkers of door externe medewerkers wordt uitgevoerd. Hierdoor kan de personele inzet per seizoen worden aangepast aan beschikbaarheid en behoefte. Overdag en binnen reguliere werktijden kan meer gebruik worden gemaakt van de eigen organisatie; buiten reguliere werktijden is deels externe capaciteit beschikbaar.

12.2 Gladheidcoördinator

De gladheidcoördinator bewaakt weersverwachtingen, beoordeelt gladheidsinformatie, bepaalt of een strooiactie noodzakelijk is, bepaalt de gewenste dosering en geeft opdracht tot de strooiactie. De gladheidcoördinator hoeft niet meer bij de uitruk op locatie, de Gemeentewerf, aanwezig te zijn.

12.3 Voorman/vrouw gladheid

De voorman/-vrouw op locatie, de Gemeentewerf, ontvangt de opdracht van de gladheidcoördinator, roept de strooiploeg af, begeleidt medewerkers op de Gemeentewerf, organiseert het laden, ziet toe op een correcte start, ondersteunt bij operationele en technische problemen, begeleidt terugkomst en schoonmaak, sluit de locatie af en verzorgt aangewezen handmatige gladheidbestrijding op fiets- en voetgangersbruggen. Van de voorman/-vrouw wordt voldoende technisch inzicht in voertuigen en strooimachines verwacht.

13. Personeel en duurzame inzetbaarheid

13.1 Goed werkgeverschap

De nieuwe organisatie is mede ingegeven door goed werkgeverschap. Winterdienst kent onregelmatige diensten, nachtelijk werk en inzet onder moeilijke omstandigheden. De personele belasting wordt daarom beter verdeeld en een gedeelte van de uitvoering wordt extern georganiseerd. Het aantal benodigde deelnemers vanuit de gemeentelijke organisatie neemt in de nieuwe opzet af van achttien naar vijftien.

13.2 Riolering

Medewerkers uit het cluster Riolering en medewerkers die deelnemen aan de consignatiedienst voor riolering worden niet ingezet binnen de gladheidbestrijding. Hierdoor blijft specialistische capaciteit beschikbaar voor storingen en werkzaamheden aan de riolering.

14. Aanrijtijd

14.1 Uitgangspunt

Onder normale omstandigheden wordt uitgegaan van een aanrijtijd van woonadres medewerker gladheid naar de Gemeentewerf van ongeveer 30 minuten. Een aanzienlijk langere aanrijtijd kan ertoe leiden dat gladheid al is ontstaan voordat de strooiactie begint. Bij selectie van externe uitvoerende partijen wordt de mogelijkheid om binnen deze termijn inzetbaar te zijn meegewogen.

15. Materieel

15.1 Eigen beheer

Ooststellingwerf kiest ervoor het benodigde materieel voor gladheidbestrijding zoveel mogelijk zelf in eigendom en beheer te hebben. Dit betreft onder meer vrachtwagens, trekkers, de voertuigdrager, het voertuig voor een getrokken strooier, zoutstrooiers en sneeuwschuiven. Hiermee heeft de gemeente rechtstreeks invloed op beschikbaarheid, onderhoud, technische staat en vervanging. In de overgangsfase kan materieel tijdelijk bij derden worden ingehuurd wanneer eigen materieel nog niet beschikbaar is.

15.2 Voorraad en beschikbaarheid strooimiddelen

Voor een betrouwbare winterdienst moet gedurende het gladheidseizoen voldoende strooimiddel beschikbaar zijn. Voor aanvang van ieder seizoen wordt daarom beoordeeld of de aanwezige voorraad naar verwachting voldoende is en of afspraken over aanvullende leveringen actueel zijn.

Gedurende het seizoen wordt het verbruik gevolgd. Tijdig bijbestellen is noodzakelijk om te voorkomen dat langdurige winterse omstandigheden tot een tekort leiden. In het jaarlijkse uitvoeringsplan wordt vastgelegd wie verantwoordelijk is voor het voorraadbeheer en bestellen van strooimiddelen, welke minimale voorraad wordt aangehouden en welke afspraken met leveranciers gelden.

15.3 Dreigend tekort aan strooimiddelen

Ondanks een goede voorbereiding kan door langdurige of uitzonderlijk zware winterse omstandigheden een tekort aan strooimiddelen ontstaan. In dat geval wordt de beschikbare voorraad gericht ingezet.

De A-route heeft daarbij de hoogste prioriteit. Aanvullende werkzaamheden binnen de kernen, in het buitengebied en in centrumgebieden kunnen worden beperkt of tijdelijk worden stopgezet wanneer dit noodzakelijk is om voldoende strooimiddel beschikbaar te houden voor de primaire routes.

Bij een ernstig of langdurig tekort worden maatregelen afgestemd binnen de gladheidsorganisatie en wordt beoordeeld of aanvullende bestuurlijke of communicatieve maatregelen noodzakelijk zijn. Inwoners en ondernemers worden geïnformeerd wanneer een tekort merkbare gevolgen heeft voor het niveau van de gladheidbestrijding.

16. Routes

16.1 Huidige routeopzet

Bij de start van deze beleidsperiode wordt uitgegaan van acht uitvoeringsroutes: twee vrachtwagenroutes, drie trekkerroutes, één route met een voertuigdrager, één route met een getrokken strooier en één handmatige bruggenroute. De routes worden opnieuw beoordeeld en geoptimaliseerd aan de hand van de in dit plan vastgestelde criteria. Het aantal routes is geen beleidsdoel op zichzelf en kan in het jaarlijkse uitvoeringsplan worden aangepast zolang de beleidsmatige prioriteiten geborgd blijven.

17. Arbeidsomstandigheden en veiligheid

17.1 Veilig werken

Gladheidbestrijding vindt regelmatig plaats in de nacht, op gladde wegen, bij slecht zicht en lage temperaturen. Chauffeurs beschikken over de benodigde rijbevoegdheid, medewerkers zijn geïnstrueerd in het gebruik van het materieel, materieel wordt voorafgaand aan ieder seizoen gecontroleerd, persoonlijke

beschermingsmiddelen zijn beschikbaar waar nodig, werk- en rusttijden worden bewaakt en defecten en onveilige situaties worden onmiddellijk gemeld. Voorafgaand aan ieder seizoen worden werkwijze, routes en veiligheidsafspraken doorgenomen.

17.2 Verzekeringen en aansprakelijkheid

Gladheidbestrijding vindt plaats onder bijzondere omstandigheden en brengt risico's met zich mee voor medewerkers, voertuigen, materieel en andere verkeersdeelnemers. De gemeente draagt er daarom zorg voor dat de verzekeringsdekking aansluit bij de wijze waarop de gladheidbestrijding wordt uitgevoerd.

Hierbij wordt onder andere aandacht besteed aan:

- verzekering van gemeentelijke voertuigen en gladheidbestrijdingsmaterieel;
- aansprakelijkheid van de gemeente tegenover derden;
- schade die tijdens de uitvoering aan gemeentelijke of particuliere eigendommen kan ontstaan;
- verzekering en werkgeversaansprakelijkheid voor gemeentelijke medewerkers;
- de positie van externe medewerkers en uitvoerende bedrijven.

Omdat er wordt gewerkt met een hybride uitvoeringsmodel, worden met externe partijen duidelijke afspraken gemaakt over aansprakelijkheid, verzekering en verantwoordelijkheid voor schade. Externe partijen dienen voor hun werkzaamheden passend verzekerd te zijn. In overeenkomsten met deze partijen wordt vastgelegd welke verantwoordelijkheden bij de externe partij liggen en voor welke onderdelen de gemeente verantwoordelijk blijft.

17.3 Veiligheid van materieel

Materieel dat wordt gebruikt voor gladheidbestrijding moet veilig en technisch geschikt zijn voor de werkzaamheden waarvoor het wordt ingezet. Voertuigen, strooiers, sneeuwschuiven en overige hulpmiddelen worden daarom overeenkomstig de geldende eisen onderhouden en, waar van toepassing, gekeurd.

Voor de start van ieder winterseizoen vindt een controle van het beschikbare materieel plaats. Daarbij wordt niet alleen gekeken naar het technisch functioneren, maar ook naar de combinatie van voertuig, strooier en sneeuwschuif en naar de bediening daarvan.

Indien van toepassing worden vóór het seizoen proefritten of proefopbouwen uitgevoerd. Hiermee kan worden gecontroleerd of apparatuur correct functioneert en kunnen chauffeurs vertrouwd raken met de specifieke combinatie waarmee zij gedurende de winterdienst worden ingezet.

Een storing of defect dat invloed kan hebben op de veilige uitvoering wordt direct gemeld. Materieel waarvan de veilige werking niet voldoende kan worden gegarandeerd, wordt niet ingezet totdat het gebrek is verholpen

17.4 Deskundigheid van medewerkers en externe uitvoerders

Gladheidbestrijding vraagt om specifieke kennis en vaardigheden. De werkzaamheden vinden regelmatig plaats in het donker, bij lage temperaturen en op wegen waarop gladheid aanwezig is of wordt verwacht. Daarnaast moet worden gewerkt met specialistische strooi- en schuifapparatuur.

Alle gemeentelijke medewerkers en externe uitvoerders die bij de gladheidbestrijding worden ingezet, moeten daarom beschikken over de voor hun werkzaamheden noodzakelijke rijbevoegdheid, kennis en instructie.

Voor aanvang van ieder winterseizoen worden in ieder geval behandeld:

- bediening van voertuigen, strooiers en sneeuwschuiven;
- routekennis;
- instellingen en doseringen;
- veilig laden en werken met strooimiddelen;
- handelen bij storingen;
- bijzondere en risicovolle locaties binnen de routes;
- communicatie met de voorman gladheid;
- handelen bij incidenten;
- geldende werk- en rusttijden.

Nieuwe medewerkers en externe uitvoerders worden voorafgaand aan hun eerste inzet voldoende ingewerkt in de voor hen relevante route en het materieel.

18. Samenwerking met andere wegbeheerders

18.1 Grensoverschrijdende afstemming

Wintergladheid stopt niet bij een gemeentegrens. Daarom vindt afstemming plaats met aangrenzende gemeenten, de provincie en andere wegbeheerders. Bijzondere aandacht gaat uit naar doorgaande verbindingen waar wisseling van strooiregime voor weggebruikers ongewenst is. Voor aanvang van ieder seizoen worden routes, afspraken en contactgegevens gecontroleerd.

19. Communicatie met inwoners en ondernemers

19.1 Informatievoorziening

Duidelijke communicatie is noodzakelijk omdat niet alle wegen preventief worden behandeld. Voorafgaand aan en tijdens het winterseizoen wordt gecommuniceerd over de A-routes, verwachtingen, niet standaard behandelde wegen, de werkwijze bij langdurige gladheid, de aanpak in het buitengebied, het meldsysteem, centrumgebieden, eigen verantwoordelijkheid van verkeersdeelnemers en de wijze waarop bijzondere situaties kunnen worden gemeld.

19.2 Melden is geen opdracht

Extra aandacht wordt besteed aan het verschil tussen melden en opdracht geven. Een melding vanuit het buitengebied wordt door de gemeente beoordeeld en geeft geen automatisch recht op strooien. Bij langdurige of extreme omstandigheden wordt actief gecommuniceerd over eventuele beperkingen in de uitvoering.

20. Extreme weersomstandigheden en calamiteiten

20.1 Afwijken wanneer nodig

Er kunnen omstandigheden ontstaan waarin de reguliere werkwijze niet uitvoerbaar is, bijvoorbeeld zware sneeuwval, extreme ijzel, tekort aan strooimiddelen, uitval van voertuigen of personeel en wegafsluitingen. In dergelijke omstandigheden wordt de capaciteit verder geconcentreerd op hulpverlening, bereikbaarheid van kernen, hoofdverbindingen, noodzakelijke maatschappelijke voorzieningen en belangrijke fietsverbindingen. Van de normale uitvoeringsvolgorde kan worden afgeweken wanneer de omstandigheden dat noodzakelijk maken.

21. Registratie

21.1 Vastlegging

Iedere strooiactie wordt zo geregistreerd dat achteraf kan worden vastgesteld waarom, wanneer en waar de gemeente heeft opgetreden. Waar mogelijk wordt minimaal vastgelegd: datum en tijdstip, aanleiding, meteorologische verwachting, besluit van de gladheidcoördinator, dosering, start- en eindtijd, gereden route, ingezet voertuig, afwijkingen, storingen, incidenten, aanvullende acties en relevante meldingen. Waar mogelijk wordt GPS-registratie gebruikt. Ook vraaggestuurde inzet in het buitengebied wordt geregistreerd, inclusief de reden waarom wel of niet tot inzet is besloten.

21.2 Digitale ritregistratie

De gemeente streeft naar een zo volledig mogelijke digitale registratie van de gladheidbestrijding. Wanneer het gebruikte materieel technisch hiervoor geschikt is, worden reguliere strooiacties met GPS geregistreerd.

Daarbij worden waar mogelijk minimaal vastgelegd:

- gereden route;
- positie van het voertuig;
- datum en tijdstip;
- begin- en eindtijd van de route;
- strooiactiviteit;
- eventueel beschikbare gegevens over strooibreedte en dosering.

Digitale ritregistratie ondersteunt de operationele aansturing en maakt het mogelijk om achteraf te beoordelen welke weggedeelten zijn behandeld. De gegevens kunnen daarnaast worden gebruikt voor de afhandeling van meldingen en aansprakelijkheidskwesties, de evaluatie van routes, beoordeling van zoutgebruik en verdere optimalisatie van de winterdienst.

Digitale registratie vervangt niet de verantwoordelijkheid van de voorman en gladheidcoördinator om relevante bijzonderheden en afwijkingen afzonderlijk in het logboek vast te leggen.

22. Evaluatie

22.1 Jaarlijkse evaluatie

Na ieder winterseizoen wordt de gladheidbestrijding geëvalueerd met gladheidcoördinatoren, voorman/-vrouwen en betrokken deelnemers. Daarbij wordt gekeken naar het aantal strooiacties, functioneren van de A-routes, aanvullende inzet in kernen, werking van het Meldsysteem, meldingen uit het buitengebied, handmatige inzet in centrumgebieden, personele bezetting, externe partijen, werkbelasting, werk- en rusttijden, materieelstoringen, zoutverbruik, incidenten, klachten, schadeclaims, samenwerking, communicatie en kosten. De resultaten worden gebruikt bij het actualiseren van het uitvoeringsplan.

23. Financiën

23.1 Kostenstructuur

De financiële raming voor de gladheidbestrijding is gebaseerd op een gemiddelde inzet van 40 gladheidsbestrijdingsacties op jaarbasis. Dit aantal vormt de grondslag voor het bepalen van het benodigde jaarlijkse budget. Het daadwerkelijke aantal acties is echter afhankelijk van de weersomstandigheden en kan per winterseizoen hoger of lager uitvallen.

De vaste kosten zijn grotendeels onafhankelijk van het aantal daadwerkelijke bestrijdingsacties. Deze kosten blijven ook bestaan in een winter met weinig gladheid. Hieronder vallen onder andere de kapitaallasten van het materieel, onderhoud en keuringen, opleidingen, contracten en systemen en de kosten die samenhangen met de beschikbaarheid en paraatheid van de gladheidsorganisatie.

De variabele kosten zijn rechtstreeks afhankelijk van het aantal en de omvang van de uitgevoerde gladheidsbestrijdingsacties. Hieronder vallen onder andere de personele inzet tijdens een actie, de inzet van externe medewerkers, brandstof, strooizout en andere dooimiddelen en aanvullende inzet bij sneeuwval of langdurige gladheid.

Een winter met minder dan 40 bestrijdingsacties leidt daardoor voornamelijk tot lagere variabele kosten. De vaste kosten blijven nagenoeg gelijk. Bij meer dan 40 bestrijdingsacties nemen de variabele kosten daarentegen toe en kan het beschikbare jaarbudget worden overschreden.

De begroting op basis van 40 bestrijdingsacties moet daarom worden gezien als een realistische ramingsgrondslag en niet als een maximum voor het aantal uit te voeren acties. De noodzaak om gladheid te bestrijden wordt bepaald door de weers- en wegomstandigheden en de uitgangspunten uit dit beleidskader, niet door het aantal acties dat financieel is geraamd.

24. Jaarlijks uitvoeringsplan

24.1 Operationele uitwerking

Naast dit Beleidsplan Gladheidbestrijding wordt jaarlijks een operationeel uitvoeringsplan opgesteld of geactualiseerd. Hierin worden minimaal opgenomen: actuele A-routes en routekaarten, routebeschrijvingen, inzet per voertuig, bruggenroute, personele bezetting, interne en externe uitvoering per route, contactgegevens, strooirooster, alarmering, weer- en gladheidsinformatiesystemen, strooidoseringen, sneeuwbestrijdingsplan, centrumlocaties, procedure voor het meldsysteem, grensafspraken, registratieprocedure en calamiteitenprocedure. Zo kunnen operationele veranderingen worden doorgevoerd zonder telkens het volledige meerjarige kader te wijzigen.

25. Slot

25.1 Toekomstbestendige aanpak

Met dit Beleidsplan Gladheidbestrijding kiest Ooststellingwerf voor een duidelijke en toekomstbestendige aanpak. Niet de ambitie om iedere weg onder alle omstandigheden gladvrij te houden staat centraal, maar het beschermen van bereikbaarheid en verkeersveiligheid waar dit maatschappelijk het belangrijkst is. De A-route vormt de ruggengraat. Daarbuiten wordt bewust gekozen voor flexibiliteit: aanvullende inzet in de kernen, vraaggestuurd maatwerk in het buitengebied en handmatige aandacht voor centrumgebieden bij langdurige winterse omstandigheden.

De scheiding tussen besluitvorming door de gladheidcoördinator en operationele begeleiding door de voorman/vrouw, hybride personeelsinzet en het zoveel mogelijk zelf beheren van materieel verminderen de kwetsbaarheid. Daarmee ontstaat een systeem dat niet alleen kijkt naar waar we strooien, maar ook naar waarom, wanneer en met welke prioriteit we dat doen.

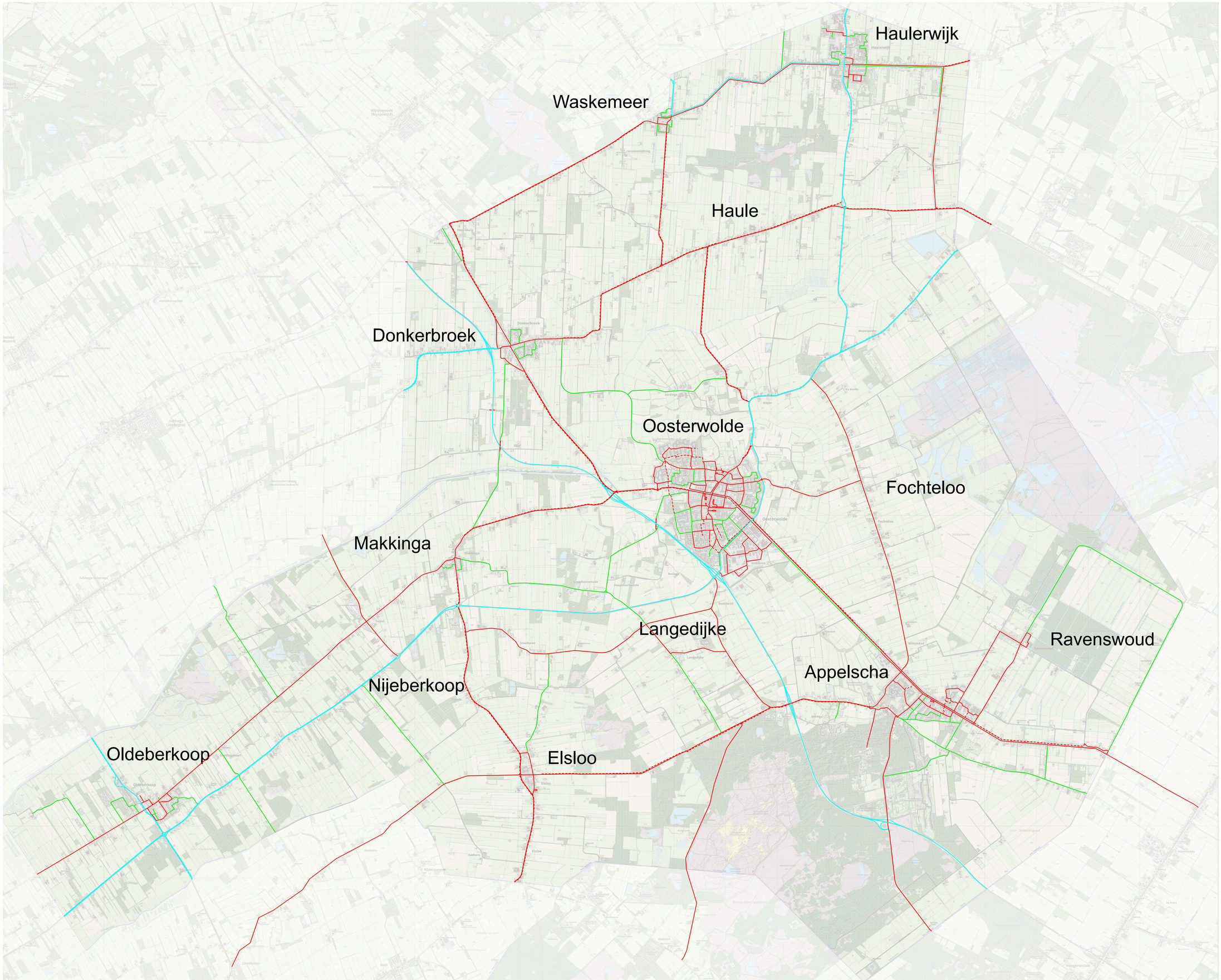
26. Samenvattend beleidskader

Onderdeel	Beleidskeuze
A-route	Preventieve gladheidbestrijding
Belangrijke fietsroutes	Onderdeel van de A-route
Scholen	Minimaal vanaf één zijde bereikbaar via meest gebruikte/logische route
Huisarts/apotheek	Minimaal vanaf één zijde bereikbaar
Verzorgingshuizen	Minimaal vanaf één zijde bereikbaar
Brandweerpost	Minimaal vanaf één zijde bereikbaar (route voor uitruk)
Ambulancepost	Minimaal vanaf één zijde bereikbaar (route voor uitruk)
Openbaar vervoer	Routes onderdeel van de A-route
Voormalige B-route	Vervalt
Overige wegen kernen	Bij langdurige gladheid behandelen zodra de A-route voldoende begaanbaar is
Buitengebied	Geen gebiedsdekkende aanvullende route
Meldsysteem buitengebied	Vraaggestuurde inzet bij aantoonbare maatschappelijke of economische noodzaak gewogen door gladheidcoördinator en geregistreerd
Centrumgebieden	Handmatige behandeling bij langdurige sneeuwval of gladheid
Trottoirs en voetpaden	Niet structureel behandeld
Recreatieve routes	Niet structureel behandeld
Personeel	Hybride inzet van eigen en extern personeel
Gladheidcoördinator	Neemt strooibeslissing en bepaalt dosering
Voorman/vrouw gladheid	Begeleidt operationele actie op gemeentewerf

Aanrijtijd	Maximale aanrijtijd 30 minuten onder normale omstandigheden
Riolering	Medewerkers die een rol hebben bij de consignatiedienst Riolering worden niet ingezet binnen gladheidbestrijding
Materieel	Zoveel mogelijk gemeentelijk eigendom en beheer
Registratie	Iedere actie en relevante bijzondere inzet wordt geregistreerd
Evalutie	Jaarlijkse evaluatie

Bronnen en grondslagen

- CROW, Richtlijn organisatie en bestrijding wintergladheid 2024.
- Wegenwet en Burgerlijk Wetboek Boek 6, artikel 6:162.
- Gemeente Ooststellingwerf, Notitie aanpassen bedrijfsvoering Gladheidbestrijding 2026, 3 juni 2026.
- Gemeente Ooststellingwerf, Advies aan directie: Aanpassen bedrijfsvoering Gladheidbestrijding 2026, 9 juni 2026.

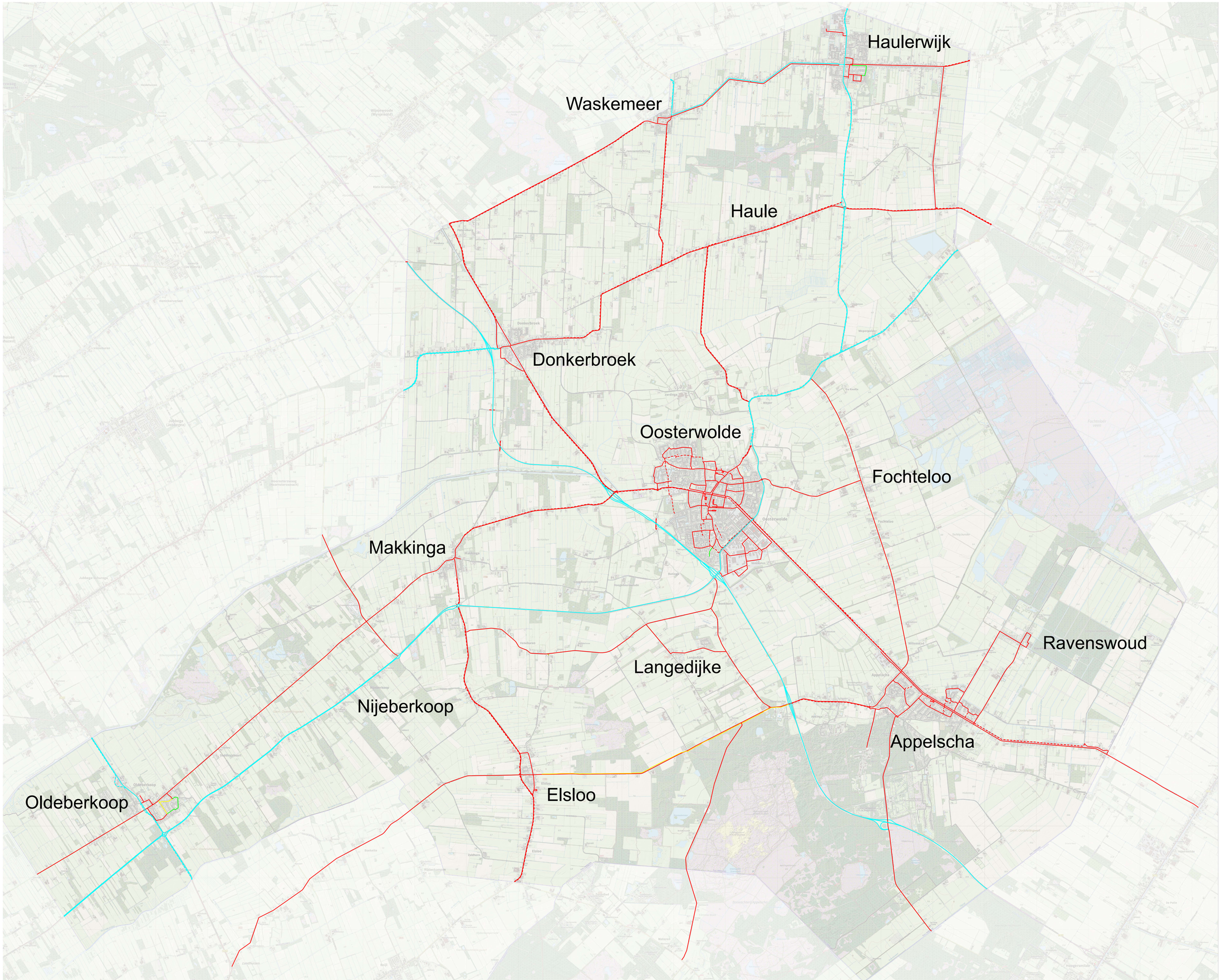


A-route wegen gemeente
A-route fietspaden gemeente
B-route gemeente
Route wegen provincie
Route fietspaden provincie

Gladheidbestrijding Oud
Overzichtstekening

Overzicht alle strooiroutes binnen de gemeentegrens

Afdeling	:	Openbare Ruimte
Tekenaar	:	J. de Vos
Datum	:	27 oktober 2026
Versie	:	1.0
Afdrukformaat	:	A0



A-route wegen gemeente
A-route fietspaden gemeente
A-route vervalt
A-route nieuw
Route wegen provincie
Route fietspaden provincie

Gladheidbestrijding Nieuw
Overzichtstekening

Overzicht alle strooiroutes binnen de gemeentegrens

Afdeling	:	Openbare Ruimte
Tekenaar	:	J. de Vos
Datum	:	27 oktober 2026
Versie	:	1.0
Afdrukformaat	:	A0