

Notitie stimuleren betaalbare woningen

Naar een samenhangend pakket van maatregelen om betaalbaar wonen in Ooststellingwerf te stimuleren

1. Aanleiding

De woningmarkt in Ooststellingwerf staat onder druk. Vraag en aanbod sluiten niet (meer) goed aan; er is vooral vraag naar betaalbare, duurzame woningen voor starters, jonge gezinnen, senioren en andere kleinere huishoudens, terwijl de bestaande woningvoorraad voor een groot deel bestaat uit relatief grote en duurdere woningen. Hierdoor is er een mismatch tussen vraag en aanbod, met gevolgen voor de doorstroming en de leefbaarheid van onze dorpen.

Met het Programma Wonen werken we aan deze opgave. De Woon(zorg)visie en de Visie op wonen, welzijn en zorg vormen hiervoor de basis. Het hoofddoel is *een gevarieerde, toegankelijke, duurzame en betaalbare woningvoorraad die aansluit bij de woningbehoefte van verschillende doelgroepen en de kenmerken van ieder dorp, met aandacht voor een leefbare woonomgeving.*

Sinds 2022 werken we langs drie sporen:

- het realiseren van nieuwbouwwoningen;
- het beter benutten van de bestaande woningvoorraad;
- het versterken van de verbinding tussen wonen en zorg.

2. Het probleem

De mismatch tussen vraag en aanbod wordt door verschillende factoren versterkt.

Hoge bouw- en ontwikkelkosten. Het wordt steeds lastiger is om nieuwbouwwoningen te realiseren die aansluiten bij de financiële mogelijkheden van onze inwoners.

Met name starters¹ hebben een beperkte leencapaciteit. De landelijke betaalbaarheidsgrens voor koopwoningen ligt in 2026 op € 420.000 en stijgt jaarlijks. Voor met name starters in Ooststellingwerf is een woning in deze prijsklasse echter niet bereikbaar. Uit lokale projecten, het lokale onderzoek over slim omgaan met bestaande woningen (zie bijlage 2) en onze marktconsultatie (zie bijlage 3) blijkt dat starters gemiddeld een hypotheek van ongeveer € 300.000 kan krijgen, terwijl er ook

¹ Onder een starter verstaan we een persoon onder de 35 jaar die nog nooit eerder zelfstandig een woning heeft gekocht of gehuurd.

huishoudens zijn met een lager of middeninkomen die nog minder kunnen lenen en aangewezen zijn op (sociale) huur.

De concurrentiepositie van lokale starters. Lokale starters concurreren met andere huishoudens uit onze gemeente en met mensen van buiten onze gemeente die vaak meer financiële ruimte hebben. Hierdoor maken ze minder kans om een koopwoning te bemachtigen.

De bestaande woningvoorraad sluit niet goed aan op de huidige huishoudenssamenstelling. Onze gemeente kent relatief veel grote woningen, terwijl het aantal een- en tweepersoonshuishoudens groeit. Dit zijn mensen van alle leeftijden. Mogelijkheden om de bestaande woningvoorraad beter te benutten, zoals woningsplitsing, woningdelen en familiewonen/erfwonen passen we echter nog beperkt toe.

Gebiedsontwikkelingen en herstructureringsprojecten van woningcorporaties staan financieel onder druk. Hierdoor is het moeilijk om nieuwe woonbuurten en voldoende sociale huurwoningen te realiseren.

Het gevolg hiervan is:

- Een kloof tussen wat als 'betaalbaar' wordt beschouwd (volgens de landelijke normen) en wat voor onze inwoners daadwerkelijk betaalbaar is.
- Dat er onvoldoende betaalbare koopwoningen beschikbaar zijn voor met name starters en jonge gezinnen uit onze gemeente.
- Dat een deel van onze inwoners langer aangewezen blijft op de sociale huursector, waardoor ook daar de druk verder toeneemt omdat er geen doorstroming is. Daarbij komt dat de realisatie van extra sociale huurwoningen financieel steeds lastiger rond te krijgen is.

Het spreekt voor zich dat dit de leefbaarheid van onze dorpen kwetsbaar maakt.

3. Waar richten we ons op

Bovenstaande sluit dit naadloos aan bij het Coalitie-akkoord van Ooststellingwerf en de doelen uit het programma wonen. Onze inspanningen richten zich nu bijvoorbeeld op:

- a) Het mogelijk maken van nieuwe woonomgevingen via gebiedsontwikkelingen (denk aan het Stationskwartier in Oosterwolde) en herstructureringsprojecten (denk aan Rikkingahof en het Haerenkwartier).
- b) Het realiseren van voldoende sociale huurwoningen (30% van alle nieuw te bouwen woningen moeten sociale huurwoningen zijn) en daarnaast 80 extra tijdelijke sociale huurwoningen aan de Nanningaweg.

- c) Het stimuleren van doorstroming op de woningmarkt, onder andere door te zorgen voor voldoende huizen die ‘nultreden’² zijn en het liefst dichtbij voorzieningen.
- d) Het toevoegen van koopwoningen die voor onze inwoners betaalbaar zijn. Voor 'betaalbare' koop gaan we nu uit van de landelijke en provinciale norm van € 420.000, terwijl de financieringscapaciteit voor met name starters en jonge gezinnen in onze gemeente op dit moment vaak rond de € 300.000 ligt.

In deze notitie zetten we **een samenhangend pakket van maatregelen op een rij om betaalbaar wonen in Ooststellingwerf te stimuleren**. Daarbij gaat het niet alleen om betaalbare koopwoningen voor starters en jonge gezinnen, maar ook om sociale huurwoningen, doorstroming, herstructurering van de bestaande woningvoorraad en het beter benutten van bestaande woningen en erven.

Voor de uitvoering van een deel van deze maatregelen kunnen de middelen uit de Rijksregeling ‘Realisatiestimulans’ worden ingezet. De gemeente ontvangt voor gerealiseerde betaalbare woningen een financiële bijdrage van het Rijk³. Zie hoofdstuk 6.

4. Maatregelen voor meer betaalbare woningen

Om meer betaalbare woningen te realiseren is een samenhangend pakket van maatregelen nodig. Geen enkele maatregel lost het probleem zelfstandig op. De maatregelen richten zich op vijf thema's:

- 4.1 Meer passende en betaalbare woonruimte
- 4.2 De positie van starters versterken
- 4.3 De kansen voor lokale inwoners vergroten
- 4.4 De bestaande woningvoorraad beter benutten
- 4.5 Ruimte en middelen beter benutten

Per thema geven we aan welke maatregelen:

A) relatief eenvoudig zijn uit te voeren,

B) meer inspanning vragen maar veel effect hebben op de betaalbaarheid van woningen,

² Een nultredenwoning is een woning die geschikt is voor ouderen of andere zorgvragers met een (lichte) lichamelijke beperking. De woning is zowel intern als extern toegankelijk. Dat houdt in dat je de woning kunt bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk).

³ Gemeenten ontvangen € 7.000 per betaalbare woning waarvan de bouw is gestart in de periode 2025–2029. Gemeenten hebben veel vrijheid in de besteding van deze middelen. De bijdrage wordt uitgekeerd op basis van daadwerkelijk gestarte bouw van betaalbare woningen en is bedoeld als stimulans om de bouw van sociale huur, middenhuur en betaalbare koopwoningen te versnellen.

C) complex zijn door bijvoorbeeld financiële of juridische beperkingen, afhankelijkheden van andere partijen of verschillende belangen die moeten worden afgewogen.

Deze indeling laat ook zien welke prioriteit wij aan de maatregelen geven. We starten bij voorkeur met de maatregelen die snel uitvoerbaar zijn en tegelijkertijd het meest bijdragen aan ons doel: voldoende betaalbare woningen voor onze inwoners. De maatregelen zijn zorgvuldig gekozen op basis van:

- onze eigen ervaringen sinds 2022 (toen startte de Taskforce Wonen Ooststellingwerf om de nieuwbouwopgave te realiseren),
- het woningbehoefteonderzoek uit 2025 [link],
- de recente uitvraag (2026) onder het inwonerspanel Ooststellingwerf over nieuwe woonvormen [link] en
- de marktconsultatie die wij medio 2026 deden met projectontwikkelaars en aannemers [link].

4.1 Meer passende en betaalbare woonruimte realiseren

We willen dat 30% van de extra woningen die we realiseren sociale huurwoningen zijn. Daarnaast willen we meer aanbod van koopwoningen dat aansluit bij de financiële mogelijkheden van starters en andere huishoudens met een laag- of middeninkomen. Daarbij ligt de nadruk op woningen met een aankoopprijs tot circa € 300.000, waarbij dit prijsniveau realistisch mee moet bewegen met actuele marktomstandigheden.

Maatregel 1: Normering van goedkope koopwoningen (A: Eenvoudig uitvoerbaar)

Bij nieuwe woningbouwontwikkelingen (zowel bij onze eigen gemeentelijke projecten als bij projecten van ontwikkelaars) sturen we nu op 2/3e betaalbaar (30% sociaal, 37% betaalbare koop of middenhuur en 30% ‘vrije sector’⁴). Per project kan dit verschillen, maar in onze totale woningbouwprogrammering sturen we op deze verhouding.

Dit blijven we doen, maar **binnen die 37% betaalbare koop gaan we erop sturen dat minimaal een kwart daarvan een aankoopprijs heeft onder de € 300.000 (jaarlijks te indexeren met de CPI⁵)**. Hiermee borgen we dat goedkopere betaalbare woningen onderdeel vormen van nieuwe woningbouwprojecten en weten ontwikkelaars van tevoren dat we daarop sturen. Dit kan op twee manieren:

⁴ Wel bestaat nog onzekerheid over de precieze interpretatie en toepassing van deze percentages in relatie tot regionale afspraken en de Wet versterking regie volkshuisvesting, die sinds 1 juli 2026 van kracht is.

⁵ Consumenten Prijs Index. We indexeren zodat het prijsniveau van € 300.000 realistisch meebeweegt met de actuele marktomstandigheden.

1. Bouwen tegen een marktwaarde tot € 300.000
2. Bouwen met een hogere marktwaarde, maar van de ontwikkelaar vragen dat een korting via het NFBK wordt verstrekt op de aankoop prijs waardoor deze op of onder de € 300.000 komt te liggen (zie maatregel 7).

Met het oog hierop **leggen we in ons beleid** (het te ontwikkelen Volkshuisvestingsprogramma) **vast dat we binnen de categorie ‘betaalbare koop’ een subcategorie ‘goedkope koop < € 300.000’ hanteren (jaarlijks te indexeren met de CPI)**. Op die manier is deze extra categorie juridisch geborgd en kan deze dienen als basis voor afspraken met derden.

Voordelen

- meer regie op betaalbaarheid;
- betere aansluiting op lokale woonbehoefte;
- duidelijke kaders voor ontwikkelaars.

Nadelen

- uit de marktconsultatie (zie bijlage) blijkt dat projectontwikkelaars nog geen of weinig ervaring hebben met dit soort maatregelen;
- het kan gevolgen hebben voor de projecthaalbaarheid. Voor zowel de gemeente als voor projectontwikkelaars (die daardoor mogelijk afhaken of uitwijken naar een andere gemeente). We zullen per situatie moeten bekijken of dit aan de orde is en of het bouwen tegen marktwaarde, maar met een korting via het NFBK een optie is – zie maatregel 7);
- vereist maatwerk per ontwikkeling.

Financiële gevolgen voor de gemeente

- bij projecten van ontwikkelaars zijn er geen directe gemeentelijke uitgaven, tenzij we korting via het NFBK inzetten (zie maatregel 7);
- gemeentelijke projecten zijn moeilijker financieel rond te krijgen, want als we uitgaan van een groter aandeel goedkope koopwoningen nemen de opbrengsten van een woningbouwproject af. De daadwerkelijke financiële gevolgen verschillen per project en zijn afhankelijk van de grondexploitatie, de woningtypologie en de marktomstandigheden. NB: We onderzoeken momenteel of en hoe een vereveningsfonds een rol kan spelen bij het realiseren van betaalbare woningbouw. Via een vereveningsfonds kunnen opbrengsten uit financieel sterkere ontwikkelingen worden ingezet bij minder rendabele projecten. Deze verkenning vindt ook regionaal plaats om te voorkomen dat maatregelen in de ene gemeente leiden tot extra druk of ongewenste effecten in een andere gemeente.

Maatregel 2: Compact en conceptueel bouwen (A: Eenvoudig uitvoerbaar)

Uit de marktconsultatie (zie bijlage 3) blijkt dat woningen in de prijsklasse tot € 300.000 op dit moment nog realiseerbaar zijn. Door de stijgende bouw- en grondkosten vraagt dit echter steeds vaker om compactere en betaalbaardere woningtypen dan de traditionele rijwoning. Denk hierbij aan studioappartementen, rug-aan-rugwoningen, kwadrantwoningen of efficiënter ontworpen rijwoningen met kleinere kavels en een soberder afwerkingsniveau. Door vaker te kiezen voor compactere woningtypen kunnen de bouwkosten worden verlaagd en sluiten we beter aan bij de financiële mogelijkheden van starters. **Daarom faciliteren we dat deze woningtypen vaker opgenomen worden in nieuwbouwontwikkelingen. Zowel binnen gemeentelijke projecten als bij woningbouwinitiatieven van derden.**

Voordelen

- lagere bouwkosten;
- structureel effect op betaalbaarheid (ook voor volgende kopers beter betaalbaar).

Nadelen

- sluit mogelijk minder goed aan bij traditionele woonwensen;
- meer seriematige bouw, minder bouwvariatie;
- niet iedere locatie is geschikt.

Financiële gevolgen voor de gemeente

Geen directe kosten voor de gemeente.

Maatregel 3: Realisatie van sociale huurwoningen stimuleren (B: Meer inspanning, grote impact)

Sociale huurwoningen zijn essentieel voor huishoudens met een lager inkomen en vormen een belangrijke schakel in de doorstroming op de woningmarkt. Ook willen sommige ouderen hun koopwoning verruilen voor een sociale huurwoning. Door stijgende bouwkosten en relatief lage huuropbrengsten is de realisatie van sociale huurwoningen steeds vaker financieel lastig rond te krijgen.

Daarom reserveren we een budget voor de **financiële ondersteuning van projecten met sociale huurwoningen van maximaal € 20.000 per woning wanneer sprake is van een aantoonbare onrendabele top**. Dit kan zowel gaan om projecten van woningcorporaties als van andere initiatiefnemers die sociale huurwoningen realiseren.

Projecten moeten passen binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering en voldoen aan de geldende wet- en regelgeving en overige voorwaarden (zoals de benodigde vergunningen). Daarnaast moet er voldoende resterend budget beschikbaar zijn.

Per project wordt een afzonderlijk collegebesluit genomen over de vraag of de gemeente een bijdrage levert en zo ja, hoe hoog deze bijdrage is. De criteria op basis waarvan we dit besluiten zijn onder andere:

Langdurige sociale huur: De woning blijft minimaal 25 jaar beschikbaar als sociale huurwoning. Dit wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst of andere bindende overeenkomst.

Aantoonbare onrendabele top: De initiatiefnemer toont de onrendabele top aan met een volledige en transparante onderbouwing van de kosten en opbrengsten van het project. Onder de onrendabele top verstaan we het aantoonbare financiële tekort dat resteert nadat de redelijkerwijs haalbare opbrengsten van het project (inclusief eventuele niet-gemeentelijke subsidies) zijn afgezet tegen de noodzakelijke projectkosten.

Geen winstoptimalisatie: De gemeentelijke bijdrage is alleen bedoeld om een aantoonbare onrendabele top af te dekken en mag niet leiden tot extra winst of winstoptimalisatie voor de initiatiefnemer.

Netto toevoeging sociale huurvoorraad: Voor een vergoeding moet sprake zijn van een netto toevoeging aan de sociale huurvoorraad. Bij sloop/nieuwbouw geldt dat ten minste 10% van het totaal aantal gerealiseerde sociale huurwoningen een netto toevoeging moet zijn. Wanneer aan deze eis wordt voldaan, komt het volledige aantal gerealiseerde sociale huurwoningen, inclusief de teruggebouwde woningen, voor vergoeding in aanmerking.

Bijdrage nooit hoger dan onrendabele top: De gemeentelijke financiële bijdrage bedraagt nooit meer dan de feitelijk aangetoonde onrendabele top, met een maximum van € 20.000 per woning.

Maatschappelijke waarde: De financiële bijdrage aan het project moet opwegen tegen de maatschappelijke waarde die het oplevert. Daarbij kijken we bijvoorbeeld naar de mate waarin het project bijdraagt aan de gemeentelijke woningbouwprogrammering (denk aan de doelstelling 30% sociale huur, de gewenste verdeling van sociale huurwoningen over onze gemeente, de woningtypologieën en de prijssegmenten van de sociale huurwoningen), de mate waarin het project aansluit bij de lokale behoefte aan sociale huurwoningen (leidt het tot meer mogelijkheden die passen bij de behoefte van onze inwoners) en/of de huisvesting van specifieke doelgroepen.

Voordelen

- vergroot de haalbaarheid van sociale huurprojecten (nieuwbouw);
- draagt bij aan de gemeentelijke ambitie van 30% sociale huur in de nieuwbouw;
- verbetert de doorstroming op de woningmarkt.

Nadelen

- de beoordeling van aanvragen en de besluitvorming hierover door het college vraagt capaciteit en maatwerk.

Financiële gevolgen voor de gemeente

Voor deze maatregel zetten we (een deel van) de middelen uit de Realisatiestimulans in (zie hoofdstuk 6). Dit is legitiem, aangezien deze maatregel bijdraagt aan het realiseren van de ambitie van 30% sociale huur in de nieuwbouwproductie en aan het creëren van betaalbare woonplekken voor onder andere (lokale) starters.

Maatregel 4: Integrale gebiedsontwikkeling bij gemeentelijke projecten (B: meer inspanning, grote impact)

Bij gemeentelijke woningbouwprojecten geven we de grond momenteel vaak afzonderlijk uit aan verschillende partijen zoals woningcorporaties, CPO-initiatieven, projectontwikkelaars en particuliere kavelkopers. Uit de marktconsultatie (zie bijlage) komt naar voren dat woningbouwprojecten financieel haalbaarder worden als we de gronden integraal of in grotere deelgebieden uitgeven. Denk aan het gezamenlijk uitgeven van grond voor het realiseren van starterswoningen en twee-onder-een-kapwoningen in plaats van via afzonderlijke uitgiftes. Op die manier wordt één partij verantwoordelijk voor de integrale ontwikkeling en werkt deze partij samen met bijvoorbeeld een woningcorporaties, een CPO-groep en/of andere ‘afnemers’.

Integrale ontwikkeling levert schaalvoordelen op, biedt meer zekerheid voor de ontwikkelaar en vergroot de mogelijkheden om afspraken te maken over betaalbaarheid. Het betekent niet dat er minder aandacht is voor verschillende doelgroepen en woonvormen. We kunnen bij de uitvraag eisen stellen aan het woningprogramma, de kwaliteit, de betaalbaarheid, de ruimtelijke inpassing en de capaciteit en expertise van de ontwikkelende partij om de samenwerking tussen alle betrokkenen te organiseren en te regisseren, bijvoorbeeld door de inzet van een woonconsulent of vergelijkbare projectregisseur.

We gaan integrale gebiedsontwikkeling in ieder geval toepassen voor het gemeentelijke woningbouwproject Appelscha Noord. In dat project gaan we de **starterswoningen niet afzonderlijk uitgeven, maar gezamenlijk met de twee-onder-een-kapwoningen en eventueel een aantal vrijstaande woningen in de markt zetten**. Als dit succesvol blijkt, kunnen we dit ook op andere plekken doen. Deze nieuwe manier van grond uitgeven vraagt een andere werkwijze dan we gewend zijn, en vraagt ook om goede afstemming tussen partijen. Toch vinden we het belangrijk om dit te doen omdat we verwachten hiermee de bouwkosten lager te kunnen houden en betaalbare woningen te kunnen realiseren.

Voordelen

- lagere bouwkosten;
- efficiënter ontwikkelproces;
- grotere kans op betaalbare woningen.

Nadelen

- kan minder toegankelijk zijn voor kleinere lokale bouwbedrijven.
- meer seriematige bouw, minder bouwvariatie.

Financiële gevolgen voor de gemeente

Bij gemeentelijke gebiedsontwikkelingen kan sprake zijn van een onrendabele exploitatie door hoge kosten voor bouwrijp maken (openbare ruimte, waterberging, infrastructuur) en klimaatadaptatie. Wanneer deze investeringen noodzakelijk zijn voor het realiseren van betaalbare woningen, kunnen middelen uit de Realisatiestimulans worden ingezet als dekking van (een deel van) deze kosten (onder voorbehoud van toekenning door het Rijk). Zie hoofdstuk 6.

Maatregel 5: Herstructurering van sociale huurwoningen (B: Meer inspanning, grote impact)

Woningcorporaties werken aan herstructureringsprojecten in onze gemeente waarbij bestaande sociale huurwoningen worden vervangen, verduurzaamd of aangepast aan de toekomstige woonvraag. Daar waar mogelijk wordt verdicht (meer woningen terugbouwen dan er stonden). **We reserveren (onder voorbehoud van toekenning door het Rijk) een deel van de middelen uit de Realisatiestimulans om dit waar nodig financieel te ondersteunen.** Herstructureringsprojecten zijn vaak ingewikkeld, omdat er rekening moet worden gehouden met bestaande woningen, bewoners en voorzieningen. Toch zijn ze belangrijk, omdat ze nieuwe woningen toevoegen binnen het bestaande bebouwde gebied en tegelijk de kwaliteit van een wijk kunnen verbeteren (denk aan verduurzaming en verbeteren van de leefbaarheid). Verduurzaming draagt bovendien vaak bij aan betaalbaarheid.

Financiële gevolgen voor de gemeente

Voor een aantal projecten hebben we al middelen gereserveerd (denk aan Rikkingahof). Voor andere projecten waarbij sprake is van een aantoonbare onrendabele top kunnen we middelen uit de Realisatiestimulans inzetten. We reserveren een deel van deze middelen hiervoor (onder voorbehoud van toekenning door het Rijk). Zie hoofdstuk 6.

4.2 De positie van starters versterken

Naast voldoende aanbod zijn aanvullende instrumenten nodig om woningen daadwerkelijk bereikbaar te maken voor starters.

Maatregel 6: Blijven inzetten van de starterslening (A: Eenvoudig uitvoerbaar)

We hebben een starterslening⁶ in Ooststellingwerf. Niet alle gemeenten hebben dit. Het is een instrument om starters te ondersteunen die net niet voldoende financiering kunnen krijgen om een woning te kopen. Deze starterslening behouden we.

Voordelen

- helpt starters direct;
- ondersteunt starters die een huis willen kopen in onze gemeente (Toekomstvisie);
- bewezen instrument.

Nadelen

- kan prijsopdrijvend werken;
- helpt per keer slechts één huishouden.

Financiële gevolgen voor de gemeente

- middelen worden langdurig vastgelegd in een revolverend fonds met bijbehorende rentelasten.

Maatregel 7: Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen (A: Eenvoudig uitvoerbaar)

Het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen (NFBK⁷) biedt de mogelijkheid om een woning met korting te verkopen aan een starter onder de 35 jaar. De korting wordt voor 25% betaald door de projectontwikkelaar (of de gemeente, zie verderop) en voor 75% door het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen. Het fonds regelt alle formaliteiten, waardoor de ontwikkelaar wordt ontzorgd. Bij latere verkoop van de woning deelt de huiseigenaar een deel van de waardeinstijging met het NFBK. Daarnaast gelden voorwaarden zoals zelfbewoning⁸ en een antispeculatiebeding⁹. Zie www.nfbk.nl.

We gaan per woningbouwproject kijken of het nuttig en mogelijk is om het NFBK als maatregel in te zetten. Dit betekent dat we bij ontwikkelingen van derden kijken of inzet van het instrument opgenomen kan worden in de anterieure overeenkomst. Bij gemeentelijke projecten kunnen we dit instrument zelf inzetten.

⁶ Een starterslening is een aanvullende lening van de gemeente voor starters die hun eerste woning willen kopen, maar daarvoor bij de bank net niet genoeg kunnen lenen. De lening overbruggt een deel van dit verschil. In Ooststellingwerf kan dit bij woningen tot €350.000, met een maximale Starterslening van €35.000.

⁷ www.nfbk.nl/gemeenten

⁸ De koper moet de woning zelf bewonen. Hierdoor kan iemand de woning niet kopen om deze direct te verhuren of als belegging aan te houden.

⁹ Er geldt een minimale termijn waarin de woning bewoond moet worden voordat deze weer verkocht mag worden. Hiermee wordt voorkomen dat iemand de korting gebruikt om op korte termijn winst te maken.

Voordelen

- verlaagt de aankoopprijs van woningen voor starters die anders niet voldoende kunnen lenen. Daardoor kunnen meer starters kopen, waardoor ze geen beroep hoeven doen op sociale huurwoningen. Zo zijn er meer huurwoningen beschikbaar voor andere woningzoekenden;
- er is geen risico dat woningen direct worden doorverkocht met winst (na 5 jaar kan dit wel);
- de gemeente hoeft niet automatisch financieel bij te dragen.

Nadelen

- afhankelijk van de bereidheid van ontwikkelaars om korting te verstrekken;
- wanneer de ontwikkelaar korting verstrekt, kan dit gevolgen hebben voor de financiële haalbaarheid van het gehele woningbouwproject;
- het voordeel geldt alleen voor de eerste koper;
- helpt vooral woningen die al bijna betaalbaar zijn en lost hoge bouwkosten niet op.

Financiële gevolgen voor de gemeente

Deze maatregel heeft geen directe financiële gevolgen voor de gemeente wanneer de korting volledig wordt gefinancierd door de ontwikkelaar en het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen. Op basis van de marktconsultatie verwachten we dat projectontwikkelaars hier niet (altijd) toe bereid zijn. In dat geval gaan we hier als gemeente financieel aan bijdragen, mits alle andere mogelijkheden niet leiden tot een bereikbare aankoopprijs voor starters (tot € 300.000). **Het college neemt per project een besluit of de gemeente een financiële bijdrage levert om woningen daadwerkelijk bereikbaar te maken voor starters en zo ja, hoe hoog deze is.** Hiervoor kunnen middelen uit de Realisatiestimulans worden ingezet, onder voorbehoud van toekenning door het Rijk (zie hoofdstuk 6). We gaan ervan uit dat de gemeentelijke bijdrage maximaal € 7.000 per woning is (zie voorbeeld hieronder). **Een project waar we dat als eerste gaan proberen is Appelscha Noord (starterswoningen).**

Voorbeeld:

Als zowel de gemeente als de ontwikkelaar elk een bedrag van € 7.000 dus in totaal € 14.000 per woning bijdragen (25%) betaalt NFBK € 42.000. In totaal kan de woning voor de starter dan € 56.000 goedkoper worden aangeboden dan de marktprijs. Het bedrag van € 7.000 is gelijk aan het bedrag dat we van het Rijk ontvangen per betaalbare woning (€ 7.000), dus het kost de gemeente geen 'eigen' geld. Zie hoofdstuk 6.

4.3 Kansen voor lokale inwoners vergroten

We willen dat nieuwbouw zoveel mogelijk ten goede komt aan inwoners van Ooststellingwerf en aan mensen die bijdragen aan de leefbaarheid van de gemeente.

Maatregel 8: Afspraken over lokale binding (A: Eenvoudig uitvoerbaar)

Wij maken op dit moment al **afspraken met ontwikkelaars over verkoopprocedures waarbij lokale inwoners als eerste de mogelijkheid krijgen zich in te schrijven voor nieuwbouwwoningen**. Dit doen wij binnen de bestaande wettelijke mogelijkheden. Dit blijven we doen.

Voordelen

- versterkt positie van lokale inwoners;
- draagt bij aan leefbaarheid;
- relatief eenvoudig toepasbaar.

Nadelen

- afhankelijk van medewerking ontwikkelaars;
- juridische beperkingen blijven bestaan (niet goed juridisch afdwingbaar).

Financiële consequenties voor de gemeente

Geen.

Maatregel 9: Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (A: Eenvoudig uitvoerbaar)

In de afgelopen jaren deden we ervaring op met het uitgeven van bouwgrond via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Een belangrijk kenmerk van CPO is dat belangstellende kopers zich vooraf moeten verenigen in een collectief (bijvoorbeeld een vereniging) en zich gezamenlijk inschrijven op een 'set' van kavels die de gemeente beschikbaar stelt voor CPO. De groep fungeert als gezamenlijk opdrachtgever voor de ontwikkeling van de woningen. CPO kan inwoners met lokale binding helpen omdat zij vaak een voorsprong hebben bij het vormen van een collectief. Niet omdat zij door de gemeente worden bevoordeeld (ieder collectief dat zich inschrijft maakt dezelfde kans om de grond gegund te krijgen), maar omdat bestaande sociale structuren het makkelijker maken om gezamenlijk een initiatief op te zetten en als groep deel te nemen aan een woningbouwontwikkeling.

Daarbij is het belangrijk om te benadrukken dat CPO in de meeste gevallen helaas géén geschikte maatregel (meer) is om de betaalbaarheid van woningen te stimuleren. Hoewel de kosten van een projectontwikkelaar worden bespaard en bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn, heeft ook een CPO-initiatief te maken met marktconforme grondprijzen en stijgende bouw- en ontwikkelkosten.

CPO zetten we dus niet meer in om betaalbaarheid te stimuleren. **Toch houden we het uitgeven van grond in CPO wel als mogelijkheid in ons ‘pakket’.** Er kunnen situaties zijn waarin we daarvoor redenen zien. Bijvoorbeeld vanwege het voordeel van zeggenschap, gezamenlijk initiatief/ sociale verbondenheid en het kunnen realiseren van een woonconcept dat aansluit bij de wensen van de deelnemers.

4.4 Bestaande woningvoorraad beter benutten

Nieuwbouw alleen is onvoldoende om de woningmarkt in beweging te krijgen. Daarom is het belangrijk om ook te kijken hoe de bestaande woningvoorraad beter kan worden benut. Dit biedt mogelijkheden om woningen toe te voegen zonder nieuwe woningbouwlocaties te ontwikkelen.

Deze aanpak sluit goed aan bij de kenmerken van Ooststellingwerf. Een groot deel van de gemeente bestaat uit kleine dorpen en het buitengebied, waar relatief veel grotere woningen, woonboerderijen en ruime erven aanwezig zijn. Tegelijkertijd zijn de mogelijkheden voor nieuwe woningbouw in kleinere kernen en het buitengebied vanuit provinciaal beleid beperkter. Door bestaande woningen en erven slimmer te benutten, kunnen hier toch nieuwe woonmogelijkheden ontstaan.

Maatregel 10: Woningsplitsing stimuleren (A: Eenvoudig uitvoerbaar)

Grote woningen en woonboerderijen bieden soms mogelijkheden om meerdere zelfstandige woningen te realiseren. Splitsing kan ervoor zorgen dat één grote woning wordt omgevormd tot twee of meer kleinere woningen die beter aansluiten bij de behoefte van bijvoorbeeld starters, alleenstaanden en senioren.

Op dit moment beoordelen we aanvragen voor woningsplitsing als maatwerk. Hierdoor is niet altijd duidelijk onder welke voorwaarden splitsing mogelijk is. Dit kan initiatiefnemers onzekerheid geven en leidt tot extra beoordelingstijd.

Daarom stellen we duidelijk beleid op voor woningsplitsing. Dit doen we via Beleidsregels over woningsplitsing en woningdelen, die het college vaststelt.

Uitgangspunt daarbij is dat het splitsen van een grote vrijstaande woning of woonboerderij in twee woningen mogelijk wordt gemaakt, mits dit niet leidt tot onaanvaardbare gevolgen voor bijvoorbeeld woonkwaliteit, brandveiligheid, parkeren en leefbaarheid in de omgeving. Het splitsen van een woning in méér dan twee woningen blijft maatwerk, omdat dit vaak complexere gevolgen heeft voor de omgeving en de kwaliteit van de woningen.

Maatregel 11: Woningdelen – samenwonen van meerdere huishoudens mogelijk maken (A: Eenvoudig uitvoerbaar)

Woningdelen biedt mogelijkheden voor mensen die zelfstandig willen wonen, maar niet per se een volledig eigen woning nodig hebben. Denk bijvoorbeeld aan starters, alleenstaanden, gescheiden inwoners of senioren. Voor ouders en kinderen of andere familieleden die dicht bij elkaar willen wonen, kan woningdelen een passende oplossing zijn.

In de praktijk blijkt dat mensen soms denken dat een woningsplitsing nodig is, terwijl woningdelen ook een oplossing is. Vaak gaat het er namelijk niet om een extra zelfstandige woning te creëren, maar om samen onder één dak te wonen, met voldoende privacy en gedeelde voorzieningen.

Woningdelen is vaak eenvoudiger te realiseren dan woningsplitsen. Er zijn minder bouwkundige aanpassingen nodig en er ontstaat geen nieuwe zelfstandige woning. Daardoor hoeven ook minder ruimtelijke en planologische voorwaarden te worden getoetst, zoals milieubelemmeringen in de omgeving.

Vooraf grotere woningen en woonboerderijen bieden hiervoor kansen. En deze staan vaak in kleinere dorpen en het buitengebied, waar de mogelijkheden voor nieuwbouw vaak beperkt zijn.

Op dit moment zijn veel woningen in Ooststellingwerf planologisch bestemd voor bewoning door één huishouden. Daardoor zijn woonvormen waarbij meerdere huishoudens één woning delen vaak nog niet toegestaan.

Daarom gaan we woningdelen onder voorwaarden mogelijk maken. Daarbij moet uiteraard aandacht zijn voor de kwaliteit van de woonruimte, brandveiligheid, parkeren en de gevolgen voor de directe omgeving.

Maatregel 12: Wooncoach aanstellen (A: Eenvoudig uitvoerbaar)

We gaan gedurende drie jaar experimenteren met een wooncoach. Deze kan inwoners ondersteunen bij het verkennen van de mogelijkheden van woningsplitsing, woningdelen en familiewonen/erfwonen (zie maatregel 13). Ook kan deze coach belangstellenden helpen bij het indienen van kwalitatief goede aanvragen. Hierdoor krijgen initiatiefnemers eerder duidelijkheid en kan de gemeente aanvragen efficiënter beoordelen. Verder kan de wooncoach mensen helpen om gebruik te maken van de financiële constructies als de starterslening (zie maatregel 6) en NFBK (zie maatregel 7).

Maatregel 13: Familiewonen/Erwonen stimuleren (B: Meer inspanning, grote impact)

In onze gemeente zijn er relatief veel grote particuliere erven en woonboerderijen. Deze erven bieden mogelijkheden om extra woonruimte toe te voegen zonder nieuwe woningbouwlocaties te ontwikkelen.

Op dit moment zijn mantelzorg- en premantelzorgwoningen al mogelijk. In de praktijk ervaren inwoners echter drempels om hiervan gebruik te maken. De regelgeving is relatief complex en de mogelijkheid om de woonunit als woning te blijven gebruiken is vaak gekoppeld aan de zorgsituatie. Wanneer de mantelzorgsituatie eindigt, vervalt ook de mogelijkheid om de unit zelfstandig te bewonen. Hierdoor is de investering voor inwoners minder aantrekkelijk.

Door de Wet versterking regie Volkshuisvesting ontstaan er ruimere mogelijkheden voor erwonen¹⁰. **We gaan kijken welke kansen dit biedt voor Ooststellingwerf om de mogelijkheden voor erf wonen uit te breiden.** Daarmee zou meer flexibiliteit ontstaan in het gebruik van bestaande erven. Hierdoor kunnen bijvoorbeeld starters, senioren of familieleden dichtbij elkaar wonen zonder dat nieuwe woningbouwlocaties nodig zijn. Familiewonen/erwonen kan daarnaast bijdragen aan langer zelfstandig wonen, informele zorg en het versterken van sociale netwerken. Juist in kleine dorpen en het buitengebied biedt familiewonen/erwonen kansen. Familiewonen/erwonen heeft een lagere prioriteit dan woningsplitsen en woningdelen. Bij familiewonen/erwonen komt er een extra gebouw op het erf, wat meer gevolgen heeft voor de omgeving. Bij splitsen en delen ontstaat de extra woning binnen het bestaande gebouw waardoor er minder ruimtelijke impact is. Daarnaast zijn we afhankelijk van de medewerking van de provincie bij familiewonen/erwonen.

Voordelen van maatregelen 11, 12, 13 en 14

- Snelle(re) toevoeging van woningen doordat gebruik wordt gemaakt van bestaande woningen en erven.
- Betere benutting van de bestaande woningvoorraad en gebouwen die nu mogelijk onderbenut zijn (empty nesters en senioren die in een zeer grote woning wonen).
- Behoud van open ruimte en landschap doordat minder nieuwe bouwlocaties nodig zijn.
- Meer mogelijkheden voor starters, senioren en kleine huishoudens om passende woonruimte te vinden.

¹⁰ Sinds de inwerkingtreding van de wet versterking regie (1 juli 2026) is het onder voorwaarden mogelijk om een familiewoning vergunningsvrij op het eigen perceel te plaatsen. Naast mantelzorgwoningen geldt de vergunningsvrije regeling nu ook voor woningen voor ouders, kinderen, stiefkinderen en schoonouders, zonder dat hiervoor nog een mantelzorgverklaring nodig is. De wet wordt op onderdelen gefaseerd ingevoerd, waardoor de praktische uitwerking de komende periode verder wordt ingevuld. De regels voor mantelzorg- en familiewoningen (eerstegraads familie) worden niet in de Wet versterking regie volkshuisvesting uitgewerkt, maar in het onderliggende Besluit versterking regie volkshuisvesting. Het Besluit treedt naar verwachting 1 januari 2027 in werking.

- Bijdrage aan doorstroming doordat grote woningen beschikbaar kunnen komen voor meerdere huishoudens.
- Extra kansen voor kleine dorpen en het buitengebied, waar reguliere woningbouw beperkt mogelijk is.
- Beperkte publieke investeringen in vergelijking met nieuwe woningbouwlocaties.
- Splitsing gaat vaak gepaard met verduurzaming, waardoor dit een impuls krijgt.

Nadelen

- Niet iedere woning, locatie of erf is geschikt voor splitsing, woningdelen of familiewonen/erfwonen.
- Mogelijke gevolgen voor de omgeving, zoals extra parkeerdruk, verkeersbewegingen of veranderingen in het karakter van een erf of buurt.
- Aandacht nodig voor woonkwaliteit, bijvoorbeeld voldoende privacy, geluidwering, buitenruimte, brandveiligheid. Ook spuitzonering is een vraagstuk waar we goede oplossingen voor moeten vinden.
- Aanpassing van ons eigen beleid en regelgeving is nodig om initiatiefnemers duidelijkheid te geven.
- Niet alle initiatieven zijn financieel haalbaar voor eigenaren, bijvoorbeeld vanwege verbouwingskosten of noodzakelijke investeringen.

Financiële gevolgen voor de gemeente

De belangrijkste kosten zitten in:

- beleidsontwikkeling en het opstellen van duidelijke regels;
- communicatie en informatievoorziening richting inwoners;
- extra inzet voor vergunningverlening en begeleiding van initiatieven;
- personeelskosten voor een wooncoach.

In tegenstelling tot reguliere woningbouw zijn geen grote investeringen nodig in grondverwerving, bouwrijp maken of nieuwe infrastructuur. De kosten voor verbouwing en realisatie liggen bij de eigenaren.

De kosten van het experiment met de wooncoach kunnen worden gedekt uit de middelen van de Realisatiestimulans, onder voorbehoud van toekenning door het Rijk. Zie hoofdstuk 6. Na drie jaar evalueren we en besluiten over het vervolg. Voor het experiment stellen we een plan op met evaluatiepunten.

4.5 Bestaande ruimte en middelen beter benutten

Maatregel 14: Vroegtijdige samenwerking met marktpartijen bij grotere ontwikkelingen zoals Stationskwartier en De Horn (A: Eenvoudig uitvoerbaar)

Wij kunnen ontwikkelaars vroegtijdiger betrekken bij de planvorming dan we nu doen. De marktconsultatie laat zien dat ontwikkelaars behoefte hebben aan duidelijkheid, flexibiliteit en grotere ontwikkellocaties. Voorstel is eerder samen te werken, waardoor woningen goedkoper gerealiseerd kunnen worden en projecten efficiënter uitvoerbaar zijn.

Dit gaan we toepassen voor de gemeentelijke woningbouwlocaties zoals Stationskwartier en De Horn en -bij succes- ook voor nieuwe projecten na 2030. We doen dit door toepassing van partnerselectie¹¹. Hierbij benutten we de kennis en ervaring van marktpartijen bij het opstellen van de stedenbouwkundige en programmatische kaders. Daarnaast ontstaat meer ruimte voor innovatieve en betaalbare woningconcepten en kunnen ontwikkelkosten worden beperkt.

Voordelen

- vergroot haalbaarheid van projecten;
- minder risico op vertraging doordat partijen eerder met elkaar in gesprek gaan;
- sluit aan bij wensen van marktpartijen;
- creëert meer duidelijkheid over betaalbaarheid, programma en planning;
- kan bijdragen aan lagere bouwkosten doordat eerder wordt meegedacht over ontwerp- en kwaliteitseisen.

Nadelen

- Vraagt meer inzet aan de voorkant van projecten. Zowel de gemeente als ontwikkelaars moeten eerder tijd investeren in afstemming, terwijl nog niet zeker is of een project daadwerkelijk doorgaat.
- Vraagt een andere manier van grond- en aanbestedingsbeleid. Wanneer de gemeente grotere gebieden integraal wil uitgeven en vroegtijdig met ontwikkelaars wil samenwerken, vraagt dit om een andere manier van projectvoorbereiding, aanbesteding en marktbenadering dan bij kleinere afzonderlijke uitgiftes.
- Minder kansen voor kleine lokale ontwikkelaars en aannemers. Grotere integrale gebiedsontwikkelingen vragen vaak meer financiële slagkracht, risicovermogen en organisatorische capaciteit. Hierdoor kunnen lokale bouwbedrijven en kleinere ontwikkelaars moeilijker zelfstandig deelnemen aan dergelijke projecten.

¹¹ Bij partnerselectie (een vorm van publiek-private samenwerking) selecteert de gemeente in een vroeg stadium een marktpartij waarmee gezamenlijk de planvorming verder wordt uitgewerkt. Deze werkwijze sluit aan bij de uitkomsten van de marktconsultatie, waarin marktpartijen aangaven voorkeur te hebben voor vroegtijdige betrokkenheid en meer ruimte voor samenwerking bij het vormgeven van woningbouwplannen. Hierdoor kan marktkennis beter worden benut, kunnen ontwikkelkosten worden beperkt en ontstaat meer ruimte voor betaalbare en innovatieve woningconcepten.

- Risico op minder concurrentie. Wanneer grotere projecten slechts voor een beperkt aantal marktpartijen haalbaar zijn, kan de concurrentie afnemen. Dit kan gevolgen hebben voor innovatie, prijsstelling en de positie van lokale ondernemers.
- Gemeentelijke ambities moeten bewaakt blijven. Door intensiever samen te werken met marktpartijen bestaat het risico dat de gemeente te veel gaat redeneren vanuit financiële haalbaarheid van projecten. Het blijft daarom belangrijk dat de gemeente duidelijke kaders stelt over betaalbaarheid, kwaliteit en leefbaarheid.

Financiële gevolgen voor de gemeente

- beperkte inzet van capaciteit;
- verschuiving van werkzaamheden naar de voorkant van het proces;
- geen grote aanvullende investeringen nodig.

5. Maatregelen die we niet nemen

Er zijn nog andere maatregelen onderzocht die kunnen bijdragen aan betaalbaarheid van woningen. In dit hoofdstuk lichten we deze maatregelen toe en leggen we uit waarom we niet kiezen voor deze maatregelen.

Verlaging van grondprijzen (C: Complex en afhankelijk)

Dit doen we niet omdat het grote financiële gevolgen heeft voor de gemeente. Daarnaast is het grondbeleid net vastgesteld. Ook speelt mee dat de gemeente grond tegen marktconforme prijzen moet uitgeven. En verlaging van grondprijzen levert daarnaast alleen een voordeel op voor de eerste koper. Dit alles samen maakt dat we de kosten van deze maatregel niet op vinden wegen tegen de maatschappelijke baten.

Verkennen doelgroepenverordening (C: Complex en afhankelijk)

We kiezen er op dit moment voor om de doelgroepenverordening niet verder te verkennen. Omdat de overheid met dit instrument ingrijpt in het vrije vestigingsrecht van burgers, kan het alleen worden toegepast bij aantoonbare en ontwrichtende schaarste.

Op gemeentelijk niveau kunnen wij die schaarste niet voldoende onderbouwen. Mogelijk geldt dit wel voor enkele kleine kernen, maar niet voor de hele gemeente.

Daarnaast vinden wij een doelgroepenverordening geen efficiënt middel. Het doel kan ook op een eenvoudiger manier worden bereikt. Door afspraken te maken met ontwikkelaars en corporaties (zie maatregel 8) kunnen we ervoor zorgen dat lokale woningzoekenden als eerste de kans krijgen om een nieuwbouwwoning te kopen of te huren. Daarom kiezen wij voor deze aanpak.

Erfttransformatie (C: Complex en afhankelijk)

Erfttransformatie biedt kansen voor eigenaren van agrarische erven, voor wonen, duurzaamheid of andere kwaliteitstoevoegingen in het buitengebied. We willen deze kansen integraal bekijken en daarbij moeten we ook met de provincie afstemmen wat ruimtelijk mogelijk en wenselijk is. Omdat dit complex is, heeft dit nu niet onze eerste prioriteit en pakken we de verkenning van de mogelijkheden voor een verdere verruiming van Rood voor Rood nu (nog) niet op. Zodra we dat wel gaan doen, zullen we dat buiten deze notitie om doen. Dit omdat bij erfttransformatie veel verschillende mogelijkheden en belangen een rol spelen en niet alleen het belang vanuit onze woondoelen.

Sociale erfpacht Betaalbaar Thuis (C; Complex en afhankelijk)

Betalbaar Thuis is een sociaal erfpachtinstrument van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) waarmee gemeenten koopwoningen betaalbaar kunnen maken én houden voor specifieke doelgroepen, zoals starters en middeninkomens. De koper koopt alleen de woning; de grond blijft eigendom van de gemeente, waardoor de aankoopprijs lager wordt. De bewoner betaalt een erfpachtcanon die is afgestemd op het inkomen en periodiek wordt herzien. Bij doorverkoop wordt de woning in principe opnieuw aangeboden aan dezelfde doelgroep, zodat de betaalbaarheid ook voor volgende kopers behouden blijft. SVn ondersteunt gemeenten bij de uitvoering, administratie en juridische borging van het instrument.

De redenen waarom we dit instrument vooralsnog niet inzetten zijn:

- De koper wordt geen volledig eigenaar van de grond en blijft afhankelijk van erfpachtvoorwaarden.
- Er moet een erfpachtcanon worden betaald naast de woonlasten.
- De woning kan niet vrij aan iedere koper worden verkocht, wat de verkoopmogelijkheden beperkt.
- Periodieke inkomenstoetsen kunnen leiden tot aanpassing van de erfpachtcanon.
- Waardestijging kan minder aantrekkelijk zijn dan bij volledig eigendom, omdat betaalbaarheid voor toekomstige kopers centraal staat.

Erfpacht (C: Complex en afhankelijk)

Hier kiezen we niet voor omdat erfpacht een aanzienlijke administratieve last met zich meebrengt voor ons als gemeente en juridische complex is. Voor het overige gelden de redenen zoals hierboven genoemd bij sociale erfpacht.

6. Financiële consequenties en dekking

Niet alle maatregelen uit deze notitie vragen om financiële dekking. Sommige maatregelen kunnen we dekken uit bestaande budgetten of door inzet van bestaande personeelscapaciteit. In paragraaf 6.2 zetten we alle maatregelen op een rij met daarbij het doel, de kosten en de financiële dekking.

6.1 Rijksregeling Realisatiestimulans

Voor maatregelen waar we wel dekking voor moeten vinden, kan deze komen uit de middelen die we in de periode tot en met 2030 ontvangen vanuit de rijksregeling Realisatiestimulans. Het gaat in totaal naar verwachting om ongeveer € 3,5 miljoen in de periode 2025-2030. Elk jaar vragen we deze middelen aan op basis van het aantal betaalbare woningen waarvan de bouw is gestart. Er is dus nog een voorbehoud hoeveel middelen we per jaar precies ontvangen vanuit het Rijk. De gemeente mag deze middelen vrij besteden.

We voegen de ontvangen middelen toe aan een nieuw te vormen kostenplaats. Daarnaast stellen we de raad voor om bij de begroting 2027 een reserve Realisatiestimulans in te stellen en de bestemming vast te leggen. Mochten er in een jaar middelen over blijven, dan worden die via vooruit ontvangen doorgeschoven naar het volgende jaar.

De verwerking van de ontvangsten en uitgaven vindt plaats bij de voor- en of najaar rapportage. Daarin benoemen we hoeveel middelen we hebben ontvangen. En dan verantwoorden we de uitgaven bij de jaarrekening.

6.2 Overzicht maatregelen, kosten en dekking

In onderstaande tabel staan alle voorgestelde maatregelen op een rij met daarbij het doel, de kosten en de voorgestelde financiële dekking.

Nr.	Maatregel	Doel	Financiële gevolgen voor de gemeente	Dekking uit realisatiestimulans
1	Normering van goedkope koopwoningen	Meer koopwoningen realiseren onder circa € 300.000	Mogelijk lagere opbrengsten bij gemeentelijke grondexploitaties	Indirect, via NFBK
2	Compact en conceptueel bouwen	Bouwkosten verlagen en betaalbare woningtypen stimuleren	Geen directe kosten	Nee
3	Realisatie van sociale huurwoningen stimuleren	Meer sociale huurwoningen realiseren en projecten met een onrendabele top mogelijk maken	Bijdrage aan aantoonbare onrendabele top van corporaties en andere initiatiefnemers,	Ja

			maximaal 20K per woning	
4	Integrale gebiedsontwikkeling bij gemeentelijke projecten	Schaalvoordelen benutten en betaalbare woningbouwprojecten haalbaar maken	Mogelijke bijdrage aan onrendabele exploitatie door noodzakelijke kosten voor bouwrijp maken, openbare ruimte, waterberging of infrastructuur.	Ja
5	Herstructurering van sociale huurwoningen	Verduurzamen, vernieuwen en waar mogelijk uitbreiden (verdichten) van de sociale woningvoorraad	Projectafhankelijk; mogelijk aanvullende bijdrage nodig naast reeds beschikbare middelen	Ja
6	Starterslening	Starters ondersteunen die net onvoldoende kunnen lenen voor een koopwoning	Middelen worden vastgelegd in een revolverend fonds (bestaand beleid)	Nee
7	NFBK	Koopwoningen bereikbaar maken voor starters	Eventuele gemeentelijke bijdrage van max. € 7.000 per woning aan de korting voor starters	Ja
8	Afspraken over lokale binding	Kansen voor inwoners van Ooststellingwerf vergroten	Geen of beperkte uitvoeringskosten	Nee
9	Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)	Inwoners meer zeggenschap geven en collectieve initiatieven stimuleren	Beperkte begeleidings- en uitvoeringskosten	Nee
10	Woningsplitsing stimuleren	Extra woningen realiseren binnen de bestaande woningvoorraad	Beleidsontwikkeling, communicatie en vergunningverlening	Nee
11	Woningdelen mogelijk maken	Bestaande woningen beter benutten en woonruimte toevoegen	Beleidsontwikkeling, communicatie en vergunningverlening	Nee
12	Wooncoach aanstellen	Inwoners begeleiden bij woningsplitsing, woningdelen en familiewonen/erfwonen	Personeels- en uitvoeringskosten	Ja
13	Familiewonen/erfwonen stimuleren	Extra woonruimte creëren op bestaande erven en in het buitengebied	Beleidsontwikkeling, communicatie en vergunningverlening	Nee
14	Vroegtijdige samenwerking met ontwikkelaars	Betaalbaarheid en haalbaarheid van projecten verbeteren	Extra inzet en capaciteit aan de voorkant van projecten (geen extra capaciteit nodig)	Nee

6.2 Indicatieve verdeling middelen Realisatiestimulans over de maatregelen

Hieronder staat een indicatieve verdeling van de middelen uit de Realisatiestimulans over de verschillende maatregelen. **Het is een richtinggevend kader, geen vooraf vastgelegde budgetverdeling.** Naast de middelen voor de in deze notitie genoemde maatregelen houden we **budget beschikbaar voor initiatieven die niet geholpen zijn met (een van) deze maatregelen, maar die wel bijdragen aan de thema's uit deze notitie¹² en die we als gemeente willen ondersteunen.**

Het college beoordeelt per project afzonderlijk of inzet van de middelen uit de Realisatiestimulans doelmatig en noodzakelijk is en zo ja, hoeveel middelen en onder welke voorwaarden.

Maatregel	Indicatieve reservering	Bedrag
3 - Realisatie van sociale huurwoningen stimuleren	Budget van max €20.000 per sociale huurwoning, maximaal 100 woningen tot en met 2030	€2.000.000 (ook voor maatregel 5)
4 – Integrale gebiedsontwikkeling	Budget voor onrendabele gebiedsontwikkelingen	€700.000
5 – Herstructurering sociale huurwoningen	Budget voor maatwerkprojecten	Zie maatregel 3 (één budget)
7 - NFBK	Budget van €7.000 per woning, maximaal 50 woningen tot en met 2030	€350.000
12 - Wooncoach	Kosten wooncoach + klein jaarlijks uitvoeringsbudget 2027, 2028 en 2029	€216.000 + €34.000 = €250.000
Budget voor initiatieven die niet geholpen zijn met (een van) deze maatregelen, maar die wel bijdragen aan de thema's uit deze notitie en die we als gemeente willen ondersteunen.		€200.000
Totaal beschikbaar bedrag		€3.500.000*

* We ontvangen naar verwachting ongeveer € 3,5 miljoen in de periode 2025-2030. Elk jaar vragen we deze middelen aan op basis van het aantal betaalbare woningen waarvan de bouw is gestart. Er is dus nog een voorbehoud hoeveel middelen we per jaar precies ontvangen vanuit het Rijk. De gemeente mag deze middelen vrij besteden.

7 Uitvoering

Zodra het college deze notitie heeft vastgesteld, verwerken we deze waar mogelijk in het later vast te stellen volkshuisvestingsprogramma. Hiermee borgen we de maatregelen om betaalbaarheid te stimuleren in ons beleid. We zullen ook een uitvoeringsagenda opstellen waarin we op een rij zetten wat er moet gebeuren om bovenstaande maatregelen uit te voeren, inclusief globaal tijdpad. In deze uitvoeringsagenda geven we ook aan hoe we tussentijds evalueren en rapporteren over de voortgang. Deze uitvoeringsagenda wordt een bijlage onder het volkshuisvestingsprogramma.

¹² Zie hoofdstuk 4: de thema's zijn meer passende en betaalbare woonruimte, de positie van starters versterken, de kansen voor lokale inwoners vergroten, de bestaande woningvoorraad beter benutten en ruimte en middelen beter benutten.