

BIJLAGE 1: Oplegnotitie woningbouwprogrammering 2022-2026 (1-26)

In de gemeentelijke woningbouwprogrammering wordt gewerkt met een indeling van woningbouwprojecten in drie lijsten: A, B en C. In de onderstaande tabel wordt uitgelegd hoe deze lijsten werken.

Lijst:	Toelichting:
A	<p>Woningbouwprojecten in lijst A passen binnen de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwdoelstellingen. De verwachting is dat deze woningbouwprojecten vóór 2030 zijn gestart met de bouw van de woningen. De woningbouwprojecten krijgen actieve ondersteuning van de ambtelijke organisatie en bestuurlijke inzet om eventuele knelpunten op te lossen.</p> <p>Onder lijst A vallen ook:</p> <ul style="list-style-type: none">- Speciale ontwikkelingen (o.a. herstructureringslocaties)- Enkelingen → toevoeging van enkele woningen- Woningssplitsingen → bestaande woning wordt in twee wooneenheden gesplitst <p>Stoppende agrarische ondernemingen kunnen gebruik maken van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling. Deze tellen echter <u>niet</u> mee in de A-lijst vanwege een maatwerkafpraak met de provincie.</p>
B	<p>Woningbouwinitiatieven in lijst B passen mogelijk op termijn binnen de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwdoelstellingen. De verwachting is echter dat deze locaties niet vóór 2030 in uitvoering gebracht kunnen worden omdat er bijvoorbeeld nog (te) veel onzekerheden zijn. Het kan echter wel zijn dat er inzet wordt gepleegd om de woningbouwinitiatieven in lijst B voor te bereiden om bij de bijstelling (twee keer per jaar) van de woningbouwprogrammering te positioneren in lijst A.</p>
C	<p>In de woningbouwprogrammering fungeert lijst C als reservelijst. Nieuwe woningbouwinitiatieven die ruimtelijk en stedenbouwkundig (op termijn) voorstelbaar worden geacht, kunnen via een principebesluit opgenomen worden in lijst C. Bij de bijstelling (twee keer per jaar) van de woningbouwprogrammering kunnen initiatieven in lijst C verplaatst worden naar lijst B of mogelijk zelfs naar lijst A.</p>

De gemeentelijke Woningbouwprogrammering 2022-2030 wordt twee keer per jaar aangepast. Bij de eerste aanpassingsronde in april 2026 is een aantal wijzigingen doorgevoerd bij de bestaande locaties in de woningbouwprogrammering. Ook worden er twee locaties toegevoegd aan de woningbouwprogrammering.

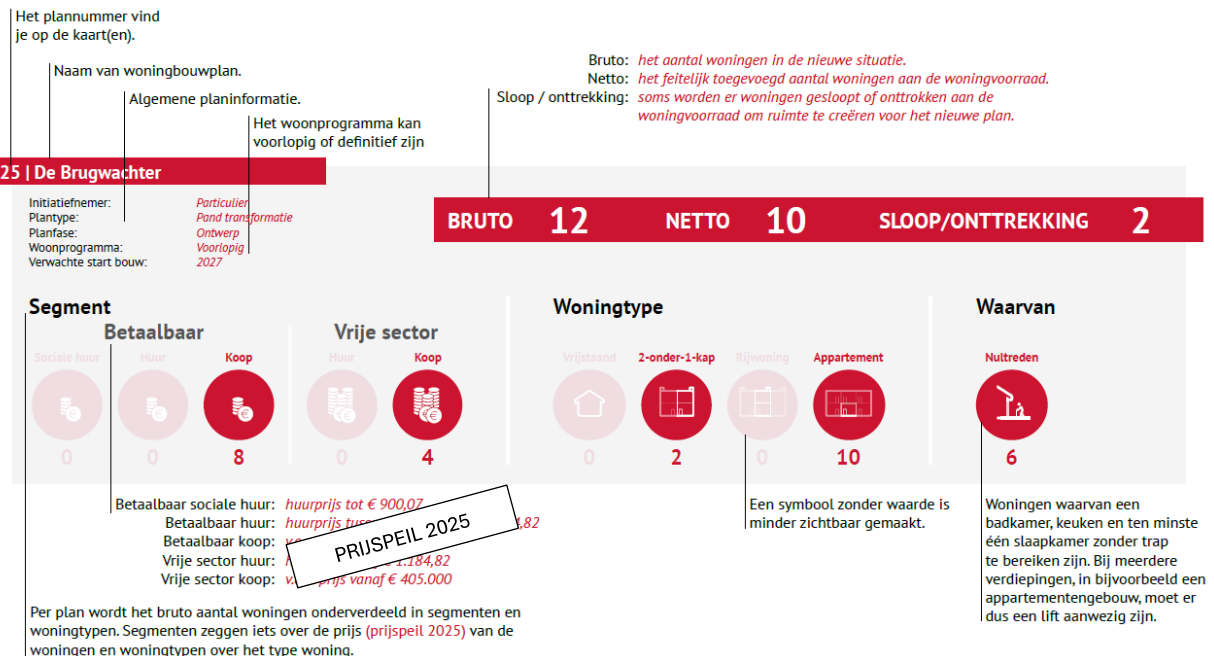
In de lijsten van de woningbouwprogrammering zijn twee nieuwe locaties opgenomen. Locatie Vrijheidshof in Oosterwolde is opgenomen in lijst A. Locatie Zuideinde 13 in Fochteloo is opgenomen in lijst C. In deze oplegnotitie zijn de wijzigingen in de indeling van de lijsten aan de hand van het afwegingskader gemotiveerd.

Met de toevoeging van twee locaties en een aantal wijzigingen in de woonprogramma's van bestaande woningbouwprojecten is een nieuw totaaloverzicht met de segmenten en woningtypen van de woningbouwprogrammering gemaakt.

Toelichting op terminologie en afbeeldingen

Woningbouwprojecten (in lijst A) worden uitgewerkt in een overzicht. In de afbeeldingen op deze pagina is te zien hoe dit wordt gedaan en wat de begrippen betekenen.

Informatie per woningbouwproject (in lijst A)



Type woningbouwprojecten (Plantype)

Er zijn verschillende type woningbouwprojecten. Onderstaand overzicht toont welke typen er zijn.

Verdichting:	<i>Woningen binnen het bestaand stedelijk gebied (BSG) op een plek waar eerder woningen stonden. Het gebied ligt al langere tijd braak.</i>
Kleine uitbreiding:	<i>Ligt buiten het BSG. Het gebied is al langere tijd onbebouwd en er komen maximaal 11 nieuwe woningen.</i>
Grote uitbreiding:	<i>Ligt buiten het BSG. Het gebied is al langere tijd onbebouwd en biedt ruimte aan 12 of meer nieuwe woningen.</i>
Transformatiegebied:	<i>Binnen het BSG. Woningen worden toegevoegd op plekken waar eerder bijvoorbeeld bedrijven of kantoren stonden. De bestaande panden worden gesloopt voor de nieuwe ontwikkeling.</i>
Pand transformatie:	<i>Bestaande panden worden omgebouwd tot meerdere zelfstandige woningen. De panden blijven grotendeels staan, maar de functie wordt wonen.</i>
Herstructurering:	<i>Bestaande woonwijken binnen het BSG worden vernieuwd. Woningen worden vervangen en er kunnen extra woningen bijkomen. De woonfunctie blijft hetzelfde.</i>

Planfase

Woningbouwprojecten doorlopen verschillende fasen. De verschillende fasen zijn weergegeven in de onderstaande afbeelding.



WIJZIGINGEN BESTAANDE PROJECTEN LIJST A

In de onderstaande tabel zijn de wijzigingen bij de bestaande projecten van lijst A weergegeven. Het cijfer in de eerste kolom (referentie) correspondeert met het cijfer in de woningbouwprogrammering.

Referentie	Dorp:	Plannaam:	Was:	Wordt:
1	Oosterwolde	Uitbreiding westzijde (fase 1)	Plannaam: Uitbreiding westzijde (fase 1)	Plannaam: De Horn (fase 1)
6	Oosterwolde	Kuunderhof	Planfase: Initiatief	Planfase: Definitief
7	Oosterwolde	Nanningaweg 33a (CAV-gebouw)	Start bouw: 2027	Start bouw: 2028
8	Oosterwolde	Stationsstraat 30	Start bouw: 2026	Start bouw: Gestart
			Planfase: Voorbereiding	Planfase: Gestart
			Woonprogramma: Voorlopig	Woonprogramma: Definitief
9	Oosterwolde	Oosterlicht (Lidl-locatie)	Start bouw: 2026	Start bouw: Gestart
11	Oosterwolde	Weemeweg 5a	Plannaam: Weemeweg 5a	Plannaam: De Esch
			Planfase: Definitief	Planfase: Ontwerp
15	Appelscha	Vaart ZZ 35c-36	Start bouw: 2026	Start bouw: 2027
16	Appelscha	Appelscha-Noord	Netto: 107	Netto 106
			Sloop/onttrekking: 0	Sloop/onttrekking: 1
28	Donkerbroek	Schoolstraat fase 1	Start bouw: 2026	Start bouw: Gestart
31	Oldeberkoop	De Rederijke ('t Hooge fase 2)	Start bouw: 2026	Start bouw: Gestart
32	Makkinga	Muldersveld	Start bouw: 2026	Start bouw: Gestart
33	Waskemeer	Wonen in Waskemar	Planfase: Voorbereiding	Planfase: Realisatie
			Start bouw: 2026	Start bouw: Gestart
34	Waskemeer	De Kromten	Planfase: Nazorg	Planfase: Afgerond
35	Elsloo	Bûtenweg (tussen 4 en 6)	Start bouw: 2026	Start bouw: Onbekend
38	Haule	Mandestraat	Woonprogramma: Voorlopig	Woonprogramma: Definitief
			Sociale huur: 4	Sociale huur: 0
			Betaalbare koop: 4	Betaalbare koop: 8

WIJZIGINGEN IN LIJST A

Toevoeging: Vrijheidshof Oosterwolde

Momenteel wordt onderzocht of een interne verbouwing (herstructurering) van het pand Vrijheidshof in Oosterwolde uitgevoerd kan worden. Het idee is om de ruimtes opnieuw in te delen waarbij het aantal appartementen van 11 appartementen naar 20 appartementen wordt uitgebreid. Door deze herstructurering worden 9 appartementen aan de woningvoorraad toegevoegd.

Beleidsstoets

- Het toevoegen van appartementen in groeikern Oosterwolde past binnen het woonbeleid van de gemeente en voorziet in de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte.
- De (nieuwe) appartementen worden verkocht en aangeboden voor een vrij-op-naamprijs <€420.000,-.
- De locatie bevindt zich in het centrum van Oosterwolde waardoor het binnen Bestaand Stedelijk Gebied valt. Daarnaast is de locatie binnen meerdere cirkels van de visie op Wonen, zorg en welzijn waardoor een supermarkt, de huisarts en andere voorzieningen zich op relatief korte afstand bevinden.

Ontvankelijkheidstoets

- Het toevoegen van appartementen aan de Vrijheidshof kan gedaan worden door een interne verbouwing (herstructurering) en neemt daardoor weinig tot geen (extra) ruimte in beslag.
- Door 9 appartementen toe te voegen en 11 appartementen kwalitatief te verbeteren wordt gewerkt aan een middelgroot woningbouwplan.

Aanvullende toets

- Met een interne verbouwing wordt extra woonruimte gecreëerd.

Op de volgende pagina is de planspecifieke informatie van dit project weergegeven.

Projectinformatie Vrijheidshof Oosterwolde

Locatie	
Referentie	NNB
Plannaam	Vrijheidshof Oosterwolde
Initiatiefnemer	Stichting Bewaring Dutch Residential XV
Plantype	Herstructurering
Planfase	Ontwerp
Woonprogramma	Voorlopig
Verwachte start bouw	2027
Bruto	20
Netto	9
Sloop/onttrekking	0
Sociale huur	0
Betaalbare huur	0
Betaalbare koop	20
Vrije huur	0
Vrije koop	0
Vrijstaand	0
2-onder-1-kap	0
Rijwoning	0
Appartement	20
Waarvan nultreden	20

WIJZIGINGEN ENKELINGEN, SPLITSINGEN & RUIMTE-VOOR-RUIMTE

In het overzicht met de Enkelingen, Splitsingen en Ruimte-voor-Ruimte zijn twee wijzigingen doorgevoerd (zie onderstaande tabel).

Referentie:	Dorp:	Locatie:	Was:	Wordt:
53	Oldeberkoop	Singel	Enkelingen	Splitsingen
58	Haule	Dorpsstraat (perceel I)	Enkelingen	Ruimte-voor-Ruimte

In de woningbouwprogrammering is ruimte gereserveerd voor 20 woningsplitsingen. Door de wijziging van locatie 53 van Enkelingen naar Splitsingen verandert het aantal beschikbare woningen in de programmering van Woningenplitsing van 16 naar 15. Er wordt dus in totaal op 5 locaties aan een woningsplitsing gewerkt.

WIJZIGINGEN IN LIJST C

Toevoeging: Zuideinde 13 Fochteloo

Beleidsstoets

- In Fochteloo wordt momenteel gewerkt aan meerdere locaties waardoor op dit moment geen ruimte is in de woningbouwprogrammering.
- De locatie bevindt zich buiten het Bestaand Stedelijk Gebied waardoor een woningbouwontwikkeling op basis van de Friese omgevingsverordening niet (direct) mogelijk is.
- Vanwege een eerder doorgevoerde bestemmingswijziging is ook de mogelijkheid om via Ruimte-voor-Ruimte aanspraak te doen op een bouwtitel vervallen.

Ontvankelijkheidstoets

- Geen toets vanwege ontbreken kwalitatieve en kwantitatieve mogelijkheden (zie Beleidsstoets).

Aanvullende toets

- Geen toets vanwege ontbreken kwalitatieve en kwantitatieve mogelijkheden (zie Beleidsstoets).

STAND VAN ZAKEN 2026 (per 1 mei 2026)

In de onderstaande afbeelding is de stand van zaken per 1 mei 2026 weergegeven.



Het bruto aantal in de woningbouwprogrammering stijgt van 1142 woningen naar 1161. Het netto aantal woningen stijgt van 879 naar 887. De sloop/onttrekking is bijgesteld van 58 naar 48 vanwege een administratieve fout.

Het aantal sociale huurwoningen is gedaald van 201 naar 198. Het aantal betaalbare koopwoningen is gestegen van 431 naar 461. Het aantal vrijesectorkoopwoningen is van 333 naar 335 gestegen.

Binnen de woningtypen is een verandering opgetreden bij het aantal rijwoningen gestegen van 324 naar 325. Het aantal appartementen is ook gestegen van 441 naar 461. Het aantal nultreden woningen is gestegen van 592 naar 593.

Van een aantal projecten is alleen het voorlopige woonprogramma bekend. Omdat van nog niet alle woningbouwplannen een definitief woonprogramma (qua typologieën en segmenten) is afgesproken, tellen de segmenten en typologieën (nog) niet op tot 1161 bruto woningen.

Prijspeil betaalbaarheid 2026

In 2026 worden de nieuwe prijspeilen gehanteerd (zie onderstaande tabel).

Segment:	2025:	2026
Sociale huur	<€900,07 per maand	<€932,93 per maand
Betaalbare huur	<€1.184,82 per maand	<€1.228,07 per maand
Betaalbare koop	<€405.000,- vrij op naam	<€420.000,- vrij op naam
Vrije sector huur	>€1.184,82 per maand	>€1.228,07 per maand
Vrije sector koop	>€405.000,- vrij op naam	>€420.000,- vrij op naam

Voor de afspraken die in een intentie- en/of anterieure overeenkomst geldt het prijspeil van het jaar waarin de overeenkomst is afgesloten. De aanvraag van de rijksregeling realisatiestimulans geldt het prijspeil van het jaar waarin de bouw van de woningen is gestart. De Basisregistratie Adressen & Gebouwen (BAG) is hierin leidend.