

Afwegingskader voor woningbouwinitiatieven Ooststellingwerf

Proces voor periodieke vaststelling woningbouwprogramma 2022-2030

Versie 2, vastgesteld door college van B&W 4 november 2025

Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Probleemstelling	3
1.2 Leeswijzer	3
2 Hoe werkt het afwegingskader	4
2.1 Beoordelingscriteria woningbouwinitiatieven	4
2.2 Drie lijsten: A, B en C	5
2.3 Hoe worden de ABC-lijsten gecommuniceerd	7
3 Juridische en organisatorische aspecten	8
3.1 De juridische status van de ABC-lijsten	8
3.2 De relatie met ruimtelijke procedures	9
3.3 Hoe worden initiatiefnemers op de hoogte gehouden	10

1 Inleiding

In januari 2022 heeft de gemeenteraad de Woon(zorg)visie 2022-2026 vastgesteld en hierin als doel gesteld tot en met 2030 verdeeld over de gemeente 520 woningen te bouwen. Daarnaast is in april 2023 de Woondeal Fryslân ondertekend waarbij Ooststellingwerf heeft afgesproken 700 woningen te bouwen. Inmiddels is er een nieuwe Woondeal 2025, waarmee de opgave van Ooststellingwerf is verhoogd naar 820 woningen tot en met 2030.

Woningbouwontwikkeling gaat gepaard met onzekerheden. Door uiteenlopende redenen kan niet ieder initiatief gerealiseerd worden. Daarom wordt bij de Woondeal gerekend met een woningbouwprogramma van 130% (tabel 1).

	Woon(zorg)visie 2022-2026	Woondeal 2023	Woondeal 2025
Woningbouwopgave	520	700	820
130% Opgave	676	910	1066

Tabel 1: Woningbouwopgave 2022-2030

1.1 Probleemstelling

Sinds de vaststelling van de Woon(zorg)visie 2022-2026 en de ondertekening van de Woondeal zijn ruim honderd locaties aangedragen voor woningbouwontwikkeling. Omdat niet alle locaties (tegelijk) gerealiseerd kunnen worden, is dit procesvoorstel voor de periodieke vaststelling van het woningbouwprogramma ontwikkeld. Alle aangedragen locaties bieden namelijk meer ruimte dan nodig is om de doelstellingen te bereiken. Het doel is het prioriteren van woningbouwinitiatieven op basis van een vooraf afgesproken werkwijze, zodat we ons concentreren op de projecten die het beste bijdragen aan de woningbouwopgave en passen bij de doelen uit onze woon(zorg)visie en de visie op wonen, welzijn en zorg. Zodoende weten ook alle belanghebbenden hoe de gemeente prioriteiten stelt, welke projecten wel (en welke niet) op korte termijn tot ontwikkeling kunnen komen en waarom dat zo is.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is het procesvoorstel uitgewerkt. Hierin wordt de werking van het afwegingskader toegelicht. In hoofdstuk 3 is een aantal juridische en organisatorische aspecten toegelicht.

2 Hoe werkt het afwegingskader

Bij het prioriteren van woningbouwinitiatieven kijken we eerst of het initiatief aansluit bij onze opgave en ons beleid. Dit doen we op basis van diverse criteria (zie 2.1). Op basis hiervan wordt besloten of het woningbouwinitiatief op een A, B of C-lijst. Hoe dit werkt, leggen we uit in paragraaf 2.2.

2.1 Beoordelingscriteria woningbouwinitiatieven

Alle woningbouwinitiatieven worden onderworpen aan drie toetsen: een beleidstoets, een ontvankelijkheidstoets en een aanvullende toets. Dit zijn kwalitatieve toetsen. Er vindt een integrale afweging plaats.

Beleidsstoets - past het bij gemeentelijke doelen en/of beleid

Bij de beleidstoets worden woningbouwinitiatieven beoordeeld of het past bij de Woon(zorg)visie 2022-2026 en Visie Wonen, Welzijn & Zorg 2025 en de Regionale Woondeal. De criteria die horen bij de beleidstoets zijn:

criterium	Toelichting
Kwantitatieve opgave per dorp (Beleid)	Draagt het initiatief bij aan de kwantitatieve opgave zoals omschreven in de Woon(zorg)visie 2022-2026 van het dorp.
Kwalitatieve opgave per dorp	Draagt het initiatief bij aan de kwalitatieve opgave zoals omschreven in de Woon(zorg)visie 2022-2026 van het dorp.
Kwantitatieve opgave per dorp (Woondeal)	Draagt het initiatief bij aan de kwantitatieve opgave zoals omschreven in de Regionale Woondeal.
Betaalbaarheid	Draagt het initiatief bij aan de betaalbaarheidsdoelstellingen zoals omschreven in de Regionale Woondeal.

Tabel 2: Criteria beleidstoets

Indien een woningbouwinitiatief de beleidstoets succesvol doorlopen heeft, wordt het initiatief beoordeeld op ontvankelijkheid.

Ontvankelijkheidstoets - is het project voldoende onderbouwd en realistisch

De ontvankelijkheidstoets bepaalt in hoeverre een woningbouwinitiatief (al) voldoende onderbouwd en realistisch is. Hierbij kijken we naar een aantal basisvoorwaarden die van invloed zijn voor de verwachte doorlooptijd van een project. Bij de ontvankelijkheidstoets gelden de volgende criteria:

 criterium	Toelichting
Gemeentelijke en/of herstructureringslocaties en/of locaties met (een aandeel) sociale huurwoningen	Alle locaties waarbij de gemeente en/of de woningbouwcorporatie de initiatiefnemer is.
Samenhang woningbouwinitiatieven	De som van alle woningbouwinitiatieven gezamenlijk maakt of het een evenwichtig woningbouwprogramma is - alle initiatieven worden in samenhang bekeken.
Plangrootte (aantal woningen)	Grotere woningbouwinitiatieven gaan in de regel voor kleinere initiatieven.
Capaciteit nutsvoorzieningen	Is succesvol een netcheck doorlopen en is het project opgenomen in de planning van nutspartijen.

Tabel 3: Criteria ontvankelijkheidstoets

Na de ontvankelijkheidstoets wordt een aanvullende toets gedaan op basis van extra criteria.

Aanvullende toets - overige criteria

Bij de aanvullende toets kijken we naar de volgende criteria:

 criterium	Toelichting
Transformatie van bestaande panden	Locaties waarbij een functiewijziging en/of interne verbouwing wordt uitgevoerd
Uniciteit van het initiatief	Is het woningbouwinitiatief uniek als het gaat om stedenbouwkundige, technische of ruimtelijke aspecten
Maatschappelijk draagvlak	Wat is het (verwachte) maatschappelijk draagvlak voor het initiatief

Tabel 4: Aanvullende criteria

2.2 Drie lijsten: A, B en C

Met de beoordeling op basis van de criteria uit paragraaf 2.2 ontstaat een indeling van de woningbouwinitiatieven in drie lijsten (lijst A, B of C).

De A-lijst

Initiatieven op lijst A passen in het woningbouwprogramma en zijn zo ver uitgewerkt dat de verwachting is dat de bouw uiterlijk in 2030 kan starten. Deze initiatieven krijgen actieve ondersteuning en bestuurlijke inzet bij het oplossen van knelpunten.

Lijst A bevat nooit meer projecten dan nodig om 100% van de woningbouwopgave te realiseren.

Als een initiatief op lijst A staat, is dat nog geen garantie dat het project ook doorgaat. Pas als het hele proces is doorlopen en het plan aan alle regels en voorwaarden voldoet, kan de gemeente definitief toestemming geven voor de bouw. Voor elk initiatief moet dus nog steeds een aparte besluitvormingsprocedure doorlopen worden. Soms gaat dit alleen via het college, soms is een besluit van de gemeenteraad nodig.

De B-lijst

Initiatieven op lijst B passen (potentieel) ook in het gewenste woningbouwprogramma, maar het programma (aantallen, typologie, segment) is vaak nog globaal bekend en/of er zijn nog veel onzekerheden.

De B-lijst fungeert als reservelijst bij vertragingen of uitval van A-initiatieven (overprogrammering tot 130%) of bij een tussentijds opgehoogde woningbouwtaakstelling.

Ook initiatieven waarvan het niet aannemelijk is dat de bouw voor 2030 kan starten vallen in deze lijst.

De B-lijst bevat dus reserveprojecten en projecten voor na 2030. Initiatieven op de B-lijst vragen vaak al actie van de gemeente, maar krijgen minder prioriteit dan A-initiatieven.

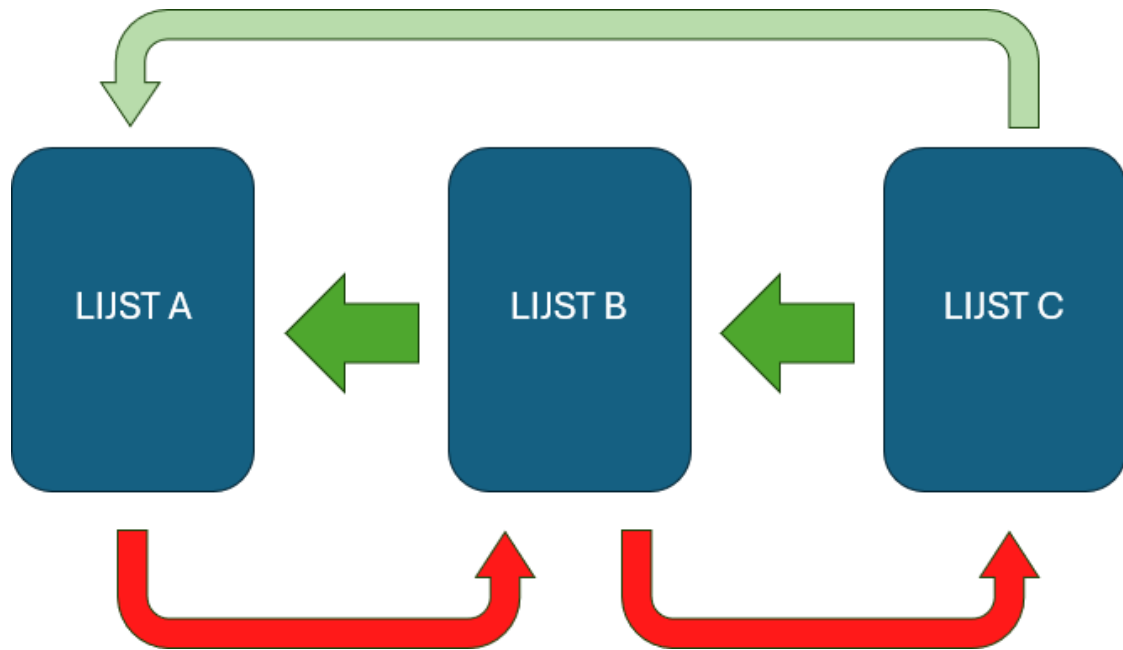
De C-lijst

Projecten in lijst C komen pas op de middellange of langere termijn in aanmerking voor medewerking, zodra er ruimte ontstaat in de A- of B-lijst.

Als die ruimte niet ontstaat, kan het initiatief niet worden uitgevoerd.

Doorstroommodel

Een woningbouwinitiatief kan opstromen van C naar B naar A maar ook van C naar A. Hetzelfde geldt omgekeerd voor het afstromen: van A naar B naar C. Projecten in lijst A hebben de hoogste prioriteit, in lijst C de laagste. Zie figuur 1.



Figuur 1: Doorstroommodel

Hoe vindt de besluitvorming plaats

De ABC-lijsten zijn een momentopname. Er worden immers continue nieuwe aanvragen voor bouwlocaties gedaan. Daarom stelt het college van burgemeester en wethouders de ABC-lijsten twee keer per jaar vast. Hierbij wordt de aansluiting gezocht bij de ijkmomenten van de Regionale Woondeal die jaarlijks op 1 april en 1 oktober plaatsvinden.

2.3 Hoe worden de ABC-lijsten gecommuniceerd

De ABC-lijsten met woningbouwinitiatieven vertalen we in een publicatie 'Woningbouwprogramma 2022-2030' (jaartal). Hierin staan de initiatieven toegelicht. Deze publicatie delen we met de raad en op de website van de gemeente Ooststellingwerf (onderdeel wonen). Voor we dit doen informeren we initiatiefnemers over hun positie in het woningbouwprogramma.

3 Juridische en organisatorische aspecten

3.1 De juridische status van de ABC-lijsten

Instemming door Gedeputeerde Staten

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om te beslissen welke woningbouwprojecten prioriteit krijgen en welke (voorlopig) (nog) niet (A, B en C-lijsten). Bij de eerste herijking van de woondeal Zuidoost Fryslân is afgesproken dat gemeenten hun woningbouwprogramma ('planlijst') jaarlijks ter instemming voorleggen aan Gedeputeerde Staten om voldoende flexibiliteit en actualiteit in de programmering te waarborgen. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan hoofdstuk 2 van de Omgevingsverordening Fryslân 2022. Dit betekent dat het woningbouwprogramma officieel onderdeel is van het regionale bestuurlijke kader. Door in te stemmen met de planlijst legt de provincie formeel en juridisch vast dat de opgenomen woningbouwprojecten passen binnen het provinciale beleid en de gestelde kaders van hoofdstuk 2 van de Omgevingsverordening Fryslân 2022.

De GS-instemming is dus nodig om het woningbouwprogramma goed te verankeren in de provinciale instemmingsprocedure. De GS-instemming is overigens geen besluit waar individuele initiatiefnemers rechten aan kunnen ontleen of bezwaar tegen kunnen maken. De jaarlijkse GS-instemming van de planlijst is wel juridisch bindend voor de gemeente. Het vaststellen van deze planlijst en bijbehorende prioritaire projecten (ABC-Lijst) door het college van B&W maakt dit juridisch gezien tot gemeentelijk beleid. Dit betekent dat inwoners en/of initiatiefnemers er geen direct beroep op kunnen doen, maar wel het vertrouwen mogen hebben dat de gemeente zich aan het beleid zal houden. Dat maakt dat bij eventuele afwijkingen op dit beleid er een zwaardere motiveringsplicht van de gemeente wordt verlangd. Elk individueel woningbouwinitiatief moet overigens nog aparte reguliere planologische / vergunningenprocedure volgen bij de gemeente. Dat is ook het moment waarop bezwaar/beroep mogelijk is.

Volkshuisvestingsplan

Waarschijnlijk treedt op 1 januari 2026 een nieuwe wet in werking. Die verplicht elke gemeente om een zogenaamd volkshuisvestingsprogramma op te stellen. Dat programma vervangt straks het huidige woonbeleid. In dit programma moet ook een afwegingskader voor woningbouwprojecten komen.

Omdat de wet nog niet geldt, gebruiken we voorlopig dit afwegingskader en stellen we halfjaarlijks de ABC-lijsten vast. Zo kunnen we nu al woningbouwprojecten prioriteren en transparant zijn richting initiatiefnemers.

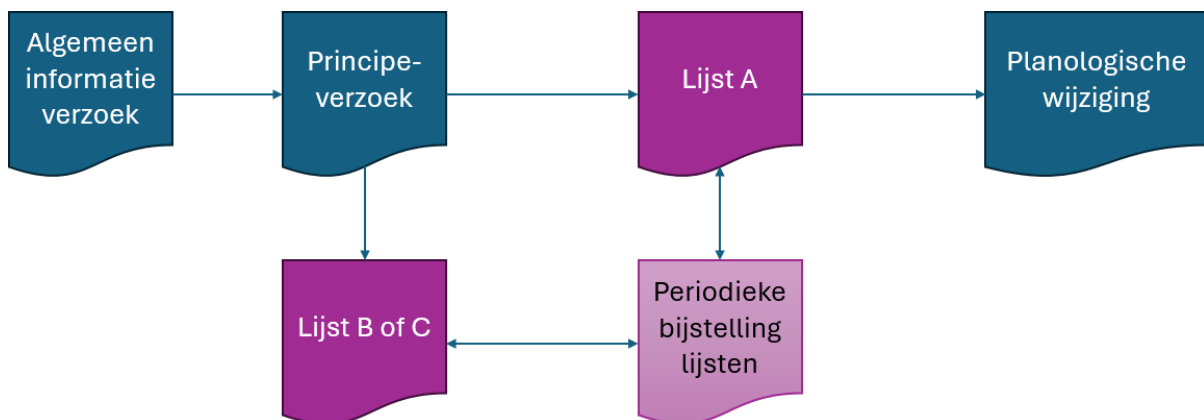
3.2 De relatie met ruimtelijke procedures

De meeste woningbouwplannen beginnen met een eerste, globale vraag aan de gemeente. Dat heet een algemeen informatieverzoek. Daarbij wil een initiatiefnemer weten of zijn of haar idee kans van slagen heeft.

Deze verzoeken worden wekelijks besproken door het team Ruimtelijke Ordening (en VTH). Als de uitkomst positief is, krijgt de initiatiefnemer het advies om een principeverzoek in te dienen. Dit is een formeel verzoek van de initiatiefnemer om vooraf te toetsen of een woningbouwplan haalbaar is en past binnen gemeentelijk beleid en ruimtelijke kaders. Het is nog geen vergunningaanvraag, maar geeft de gemeente de mogelijkheid om op hoofdlijnen advies te geven over kansen, voorwaarden en vervolgstappen.

Vanaf het moment van een principeverzoek komt ook de ABC-lijst in beeld. Alle nieuwe plannen komen standaard op lijst C, tenzij er al goede redenen zijn om het initiatief hoger te plaatsen.

De plaats op de ABC-lijst wordt als beslispoint meegenomen in het collegeadvies naar aanleiding van een principeverzoek. Het college neemt daar dus een formeel besluit over. Het proces is schematisch weergegeven in figuur 2:



Figuur 2: Procesbeschrijving implicaties ruimtelijk spoor

Het is dus belangrijk om te weten dat de ruimtelijke en stedenbouwkundige beoordeling al plaatsvindt bij het informatieverzoek of principeverzoek. Deze toetsing hoort dus niet bij de drie standaardtoetsen van het ABC-model (beleidstoets, ontvankelijkheidstoets en aanvullende toets), maar vindt al eerder in het proces plaats.

Intentie- of samenwerkingsovereenkomst

Als een project op lijst C begint en later (bij een herziening van de lijsten) opschuift naar lijst A, dan is dat een belangrijk moment. In dat geval sluit de gemeente een intentie- of samenwerkingsovereenkomst met de initiatiefnemer. In deze overeenkomst staan afspraken over het vervolg, bijvoorbeeld:

- wat de gemeente doet,
- wat de initiatiefnemer moet regelen en
- hoe ze samen toewerken naar een aanpassing van het omgevingsplan of het verkrijgen van een vergunning.

3.3 Hoe worden initiatiefnemers op de hoogte gehouden

Als iemand een bouwplan indient (een zogenaamd principeverzoek), krijgt die persoon een brief van de gemeente zodra het verzoek is beoordeeld.

In die brief staat:

- welk besluit het college heeft genomen,
- wat de mogelijke vervolgstappen zijn,
- en op welke lijst (A, B of C) het plan is geplaatst. Meestal komt een nieuw plan eerst op lijst C.
-

De gemeente bekijkt regelmatig of plannen kunnen opschuiven naar een hogere lijst (bijvoorbeeld van C naar B of A).

Als dat gebeurt, krijgen de initiatiefnemers hierover een brief. Die brief wordt gestuurd naar het adres of e-mailadres dat ze bij hun aanvraag hebben opgegeven.