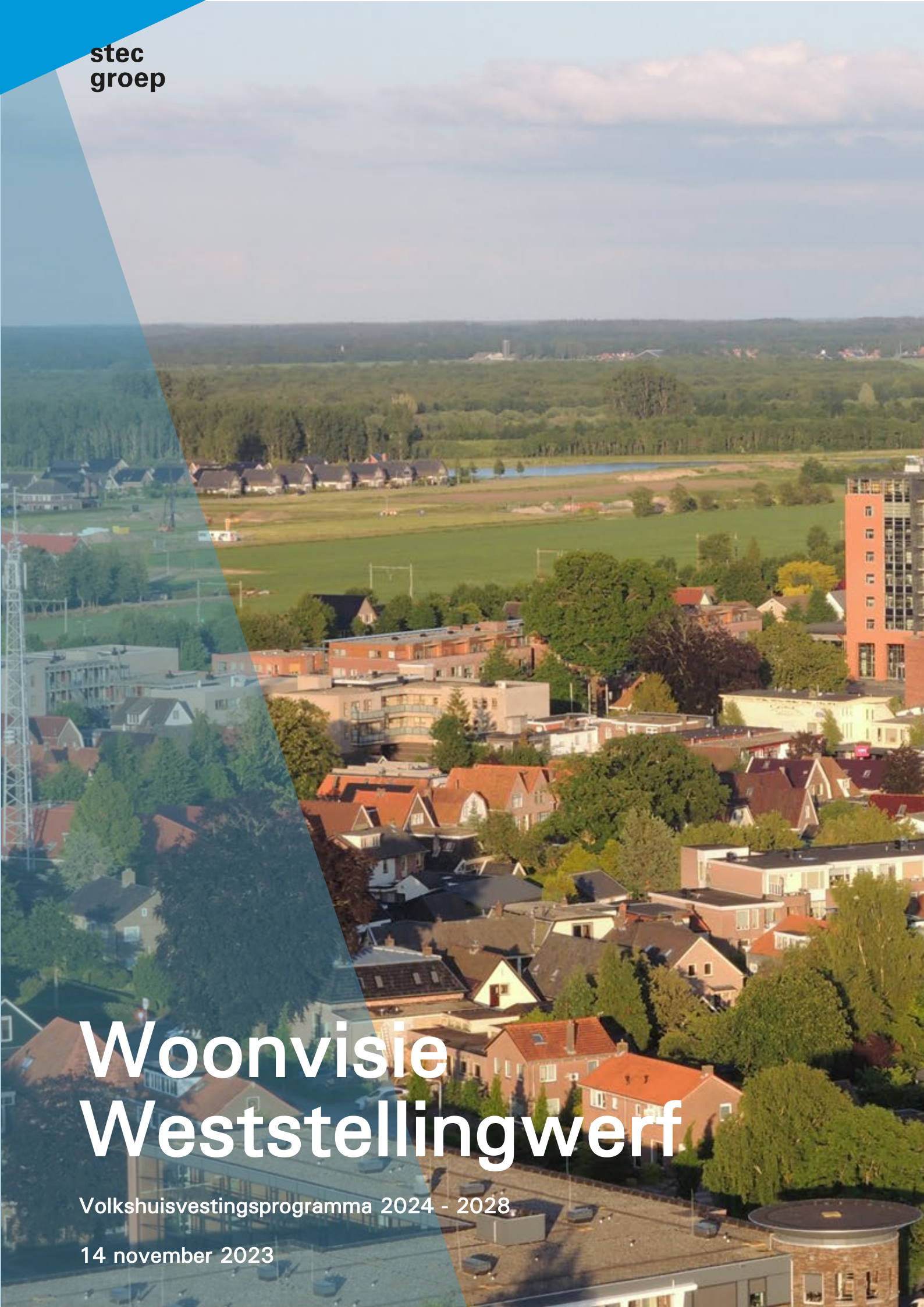
stec
groep



Woonvisie Weststellingwerf

Volkshuisvestingsprogramma 2024 - 2028

14 november 2023

Inhoudsopgave

Voorwoord 3

1. Inleiding 4
   - 1.1 Waarom een nieuwe woonvisie? 5
   - 1.2 Periode tot 2028 en verder 5
   - 1.3 Woonvisie is tot stand gekomen in een gedragen proces 5
   - 1.4 Leeswijzer 6

2. De kracht van Weststellingwerf 7
   - 2.1 Dorps wonen met sterke lokale binding en natuur nabij 8

3. Woonvisie in één oogopslag 10
   - 3.1 Onze visie op wonen in Weststellingwerf: goed wonen en leven voor jong en oud 11
   - 3.2 Belangrijke uitgangspunten 11
   - 3.3 Inzet op vier centrale thema's 12

4. Toekomstbestendige voorraad 13
   - 4.1 Wat zien we? 14
   - 4.2 Wat is onze visie om te komen tot een toekomstbestendige woonvoorraad? 16
   - 4.3 Wat gaan we doen? 17

5. Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling 18
   - 5.1 Wat zien we? 19
   - 5.2 Wat is onze visie op nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling? 20
   - 5.3 Wat gaan we doen? 22

6. Betekenisvol leven 24
   - 6.1 Wat zien we? 25
   - 6.2 Wat is onze visie op betekenisvol leven? 26
   - 6.3 Wat gaan we doen? 27

7. Leefbare woonomgeving 29
   - 7.1 Wat zien we? 30
   - 7.2 Wat is onze visie op het behouden van een leefbare woonomgeving? 32
   - 7.3 Wat gaan we doen? 33

Bijlage A: Demografie van Weststellingwerf 34

Voorwoord

Goed kunnen wonen in alle dorpen en op het platteland in onze gemeente. Dat staat voorop in onze woon/zorgvisie.

Om dit te bereiken spelen we in op de (toekomstige) woonbehoeften van onze inwoners. De komende 10 jaar moeten er 600 woningen worden gebouwd in onze gemeente. We hebben daarbij nadrukkelijk aandacht voor het zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen en mee kunnen doen in de samenleving.
Met de input van onze inwoners, makelaars, (ontwikkelende) bouwbedrijven, zorginstellingen, huisartsen, onze eigen adviseurs en belangenorganisaties uit de gemeente hebben we de visie kunnen maken. Iedereen hartelijk dank daarvoor! Het is een visie met bouwstenen om Weststellingwerf verder te ontwikkelen als een aantrekkelijke gemeente waar het goed wonen, werken en recreëren is, waar kinderen veilig kunnen opgroeien en waar het prettig oud worden is.

Bijna 26.500 mensen in 26 dorpen werken samen aan een stukje toegevoegde waarde. Wonen en Zorgen zijn met elkaar verbonden. Samen maken onze inwoners hun woonomgeving leefbaar, o.a. door een vriendelijke woord, een helpende hand, meedoen en verantwoordelijkheid te nemen voor je buurt. Dat is Weststellingwerf! Een plattelandsgemeente met twee grotere dorpen, Wolvega en Noordwolde, waar alle noodzakelijke voorzieningen aanwezig zijn. Daarnaast is er een aantrekkelijk buitengebied met de kleinere kernen met hun sterke gemeenschapszin en actieve verenigingsleven. Er zijn veel ontwikkelingen op het gebied van woningbouw. Er wordt vanuit het Rijk van gemeenten verwacht dat zij honderden extra woningen bouwen. Woningbouw waarbij rekening wordt gehouden met duurzaamheid, energie, water en bodem, gezondheid, de vergrijzende bevolking en de woonwensen van onze inwoners. Het is duidelijk dat niet overal kan worden gebouwd en dat er grenzen zijn aan de beschikbaarheid van (intensieve) zorg. Dit vraagt om extra inspanningen van de inwoners van een dorp of wijk. Inspanningen om elkaar te helpen waar dat mogelijk is. Wij, als gemeente, willen dat stimuleren en faciliteren. Ondanks de problemen in de zorg begrijpen wij dat onze inwoners graag in hun eigen dorp willen blijven wonen. Daarom gaan wij helpen om dorpsinitiatieven voor woningbouw van de grond te krijgen.

Onze ambities hebben we uitgewerkt in deze visie. Ik hoop dat onze woon/zorgvisie uw aandacht trekt en dat u onze ambities onderschrijft. Zo kunnen we samen blijven bouwen aan een sterk Weststellingwerf!

Hanneke Zonderland, wethouder
(November 2023)

stec
groep



1. Inleiding

1.1 Waarom een nieuwe woonvisie?

Onze huidige woonvisie is opgesteld in 2017. Om ervoor te zorgen dat we grip en een visie krijgen op de uitdagingen die deze tijd van ons als gemeente vraagt heeft de gemeente Weststellingwerf een nieuwe woonvisie opgesteld voor de periode 2024 – 2028. Deze nieuwe visie houdt rekening met actuele regelgeving en is gebaseerd op feitelijke en toekomstige ontwikkelingen die we voorzien op de woningmarkt. Het is belangrijk dat de woonvisie herkend wordt en over een breed draagvlak beschikt. De gemeente heeft de inzet van (maatschappelijk) organisaties en haar inwoners nodig om haar visie te kunnen realiseren. Dit is de reden dat er veel tijd en energie is gestoken in een breed opgezet participatie-traject is. Om ervoor te zorgen dat zo veel mogelijk partijen en inwoners een stem krijgen in deze woonvisie. Ook vormt de nieuwe woonvisie onder andere het startpunt voor het maken van nieuwe prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties. Wij hebben er alle vertrouwen in dat deze woonvisie daarvoor een goede basis biedt.

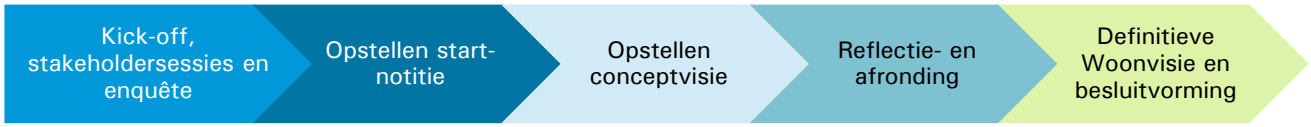
1.2 Periode tot 2028 en verder

We richten ons in de woonvisie op de periode tot 2028, maar kijken ook naar de periode daarna. We geven aan wat we zien en vervolgens wat we gaan doen. Met daaraan gekoppeld concrete acties en instrumenten om onze ambities ook waar te kunnen maken. We sorteren met de woonvisie en daaraan gekoppeld de woonzorgvisie 2024-2028 voor op het Volkshuisvestingsprogramma dat per 1 januari 2026 voor iedere gemeente verplicht is.
Deze woonvisie is een dynamisch document. Om de plannen die hierin worden geschetst te kunnen realiseren moeten we rekening houden met de (beperkte) capaciteit en de middelen die we als gemeente hebben om uitvoering te geven aan de ambities uit de visie. De haalbaarheid van onze ambities hangt mede af van rijksbeleid zoals het beschikbaar stellen van rijksmiddelen en subsidies. Dit betekent dat we over vier jaar evalueren en waar nodig tussentijds bijsturen.

1.3 Woonvisie is tot stand gekomen in een gedragen proces

De woonvisie is tot stand gekomen door een participatief proces. Er is gesproken met verschillende stakeholders: corporaties, huurdersorganisaties, marktpartijen (makelaar en ontwikkelende bouwbedrijven) en interne afdelingen van de gemeente. Onze inwoners hebben op de bewonersavond op 12 juli 2023 en via een enquête mee kunnen praten en denken over wonen in Weststellingwerf. Er hebben ruim 570 inwoners aan de enquête deelgenomen. Ook zijn plaatselijke belangen en de Vereniging Kleine Dorpen betrokken bij het opstellen van deze woonvisie.

Figuur 1: Gevolgde processtappen juli 2023 tot en met december 2023



Bron: Stec Groep, 2023. Processtappen volgden elkaar achtereenvolgens op of vonden parallel plaats in de tijd.

Woonzorgvisie vormt bouwsteen woonvisie

Naast de woonvisie beschikken we als gemeente ook over een woonzorgvisie. De woonzorgvisie is een meer verdiepende benadering van de domeinen wonen en zorg. De woonzorgvisie gaat in op het wonen voor ouderen, personen met een zorgvraagstuk en andere kwetsbare doelgroepen.

Woonvisie is integraal en overstijgend

De woonvisie is een brede visie, waarbij naast het thema wonen ook andere thema's en opgaven aan bod komen. De woonopgave gaat namelijk verder dan alleen het bouwen van de juiste

woningen. Het gaat ook over het beschikbaar maken van bestaande woningen via doorstroming. Tegelijkertijd vormt de betaalbaarheid van woningen op dit moment een urgente uitdaging. Ook spelen er andere opgaven zoals bestaande woningen en woongebieden toekomstbestendig, leefbaar en duurzaam houden of maken. Dit alles vraagt om een integrale benadering en verbinding met andere beleidsterreinen zoals welzijn, landelijk gebied, duurzaamheid/klimaat, ruimtelijk domein, mobiliteit, economie en de huisvesting van onze speciale doelgroepen.

De uitvoeringsagenda

Concrete acties om onze ambities uit de woonvisie tot uitvoering te brengen zijn gebundeld in een uitvoeringsagenda. In deze uitvoeringsagenda staat wat we wanneer willen doen en welke samenwerkingspartners we daarbij betrekken.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 3 schetsen we de kracht van Weststellingwerf. In hoofdstuk 4 vatten we onze visie. Samen. Zo wordt het voor u in één oogopslag helder waar we mee aan de slag gaan en waar we op willen inzetten. De vier hoofdthema's van deze woonvisie worden vervolgens per hoofdstuk uitgewerkt. Telkens benoemen we de uitgangssituatie (wat zien we?), onze visie (wat is onze visie op dit specifieke thema?) en de acties die de visie ondersteunen (wat gaan we doen?). De vier thema's zijn:

- toekomstbestendige bestaande voorraad (hoofdstuk 5);
- nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling (hoofdstuk 6);
- betekenisvol leven (hoofdstuk 7);
- leefbare woonomgeving (hoofdstuk 8).

stec
groep



2. De kracht van Weststellingwerf

2.1 Dorps wonen met sterke lokale binding en natuur nabij

26 dorpen met elk een eigen identiteit

De gemeente Weststellingwerf ligt in de mooie zuidoosthoek van Friesland, grenzend aan de provincies Drenthe en Overijsel en is onderdeel van het gebied de Stellingwerven. De gemeente telt per 1 januari 2023 bijna 26.500 inwoners (bron: CBS, 2023) verspreid over de twee grotere dorpen Wolvega en Noordwolde en 24 kleinere omliggende dorpen. De 26 dorpen hebben elk een eigen identiteit maar ook een sterke onderlinge samenhang. Zo vervullen de grotere dorpen vanwege het aanwezige voorzieningenniveau een belangrijke centrumrol voor de kleinere dorpen.

Sterke sociale cohesie met oog voor de gemeenschap

De kracht van Weststellingwerf komt terug in de betrokkenheid en de onderlinge verbondenheid van inwoners. De bevolking is overwegend Weststellingwerfs, met verschillen tussen de kleinere en grotere dorpen. Elk dorp vormt zijn eigen puzzelstukje als hart van de gemeente. Inwoners zijn ondernemend om de sociale cohesie in stand te houden. Inwoners en de dorpen behouden graag zelf de regie en eigenheid. Men denkt daarom in oplossingen en verscheidende dorpen hebben een eigen dorpsvisie opgesteld.

Natuur is verstrengeld met het Weststellingwerfse karakter

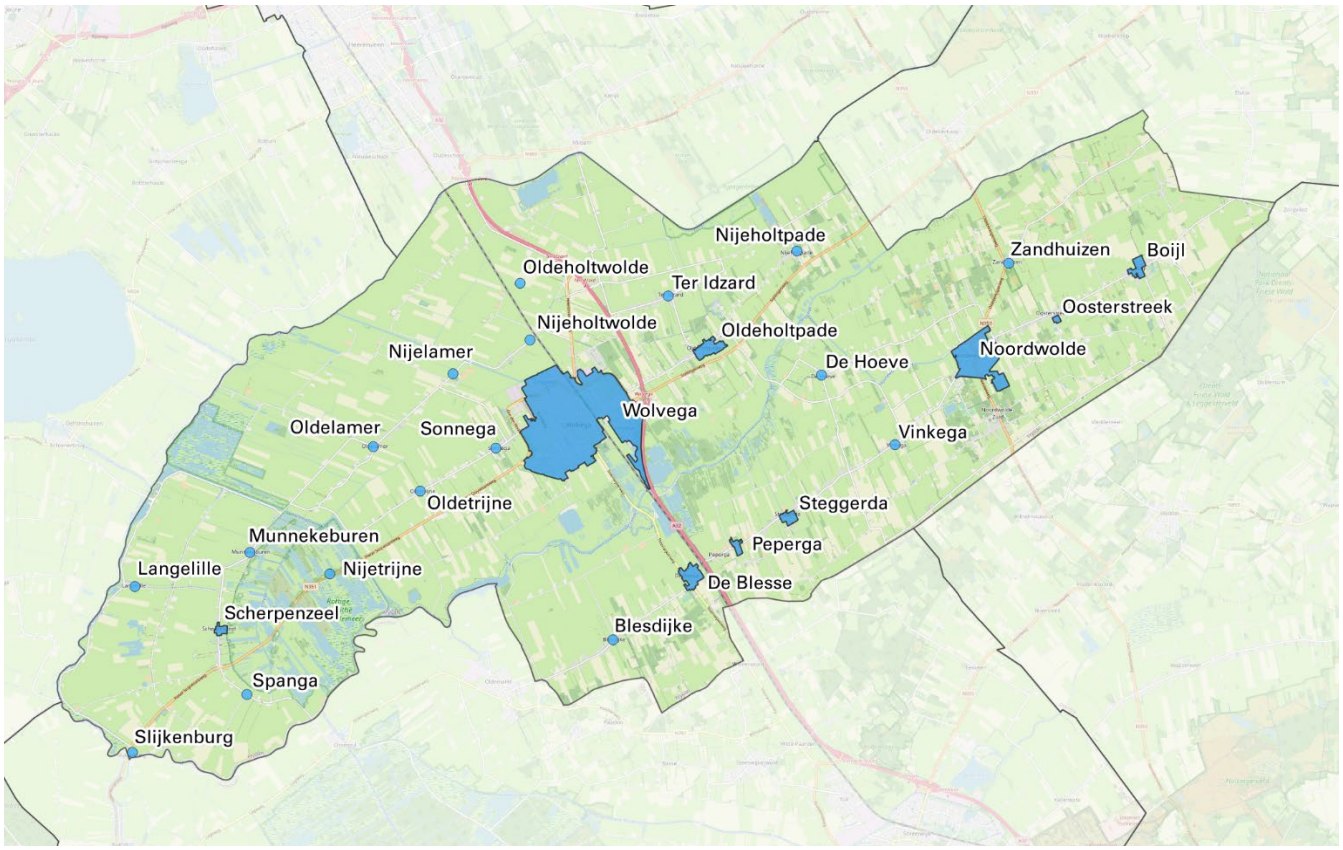
De gemeente Weststellingwerf kent twee grote natuurgebieden: de Rottige Meente, Brandemeer en de Lindevallei. Daarnaast grenst het aan De Weerribben-Wieden en het Drents-Friese Wold. Een deel van Weststellingwerf wordt gekenmerkt door veenweidegebied. Sinds juli 2021 staan de Koloniën van Weldadigheid op de Werelderfgoedlijst van UNESCO. De koloniën Willemsoord, Wilhelminaoord en Frederiksoord liggen op steenworp afstand (in de Drentse gemeente Westerveld) van Weststellingwerf. Dit is Neerlands trots dat de gemeente Weststellingwerf deelt. De nabijheid tot de koloniën maakt dat mensen kernen als Steggerda, Peperga en Noordwolde beter weten te vinden. Door de mooie fietspaden met de monumentale bomenrijen ervaar je de uitgestrektheid van het gebied in alle rust.

Identiteit Weststellingwerf

De gemeente Westellingwerf heeft een eigen identiteit die zich kenmerkt door:

- **Lokale betrokkenheid**: In de dorpen heerst een sterke sociale cohesie. Inwoners ondernemen zelf actie om deze betrokkenheid in stand te houden en te versterken. De verschillende (belangen)verenigingen waaronder de Vereniging Kleine Dorpen duidt dit.
- **Eigenheid**: De gemeente heeft een eigen identiteit met Nedersaksisch/Stellingwerfs als regionaal erkende taal.
- **Rust**: In Weststellingwerf gaat het om rust, ruimte en het genieten van de verschillende landschappen.
- **Voorzieningen**: De gemeente biedt diverse voorzieningen op het gebied van onderwijs, sport en cultuur. Hierbij is ruimte voor ontmoeting om de dorpen levendig en leefbaar te houden. Wolvega en Noordwolde zijn hierin centrumkernen.
- **Groen en landelijk**: Weststellingwerf staat bekend om de mooie landelijke omgeving waar het groen en de vele boerderijen het landschap bepalen.
- **Stiekem trots**: Bescheidenheid siert de mens. Inwoners zijn stiekem trots op de gemeente, de dorpen en leefomgeving.

Figuur 2: Geografische kaart gemeente Weststellingwerf



Bron: Stec Groep (2023).

stec
groep



3. Woonvisie in één oogopslag

3.1 Onze visie op wonen in Weststellingwerf: goed wonen en leven voor jong en oud

Goed kunnen wonen in de gemeente Weststellingwerf, voor zowel jong als oud, staat voorop in onze woonvisie. Waarbij we inzetten op betaalbare, duurzame, toegankelijke en gemeenschapsgerichte huisvesting, waarbij de kwaliteit van leven en milieuoverwegingen belangrijke uitgangspunten zijn. Om dit te bereiken spelen we in op een toekomstbestendige woonvoorraad voor onze inwoners met nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling. We vinden het belangrijk dat onze inwoners zo lang mogelijk in hun eigen vertrouwde omgeving blijven wonen en mee kunnen doen in de samenleving. Om dit te realiseren zetten we in op het versterken van onze sociale basis en leefbaarheid.

3.2 Belangrijke uitgangspunten

Hieronder benoemde we de belangrijkste uitgangspunten die bijdragen aan een evenwichtige ontwikkeling van het wonen in gemeente Weststellingwerf:

- We zetten in op een minimale toevoeging van 600 nieuwe woningen in de komende 10 jaar.
- We houden bij zowel nieuwbouw als aanpassingen in bestaande bouw rekening met de veranderende samenstelling van de bevolking door vergrijzing, nieuwe instroom en huishoudensverdunning.
- We blijven in gesprek met bouwbedrijven, woningbouwcorporaties en onze inwoners om goed grip te houden op ontwikkelingen en op wat van ons als gemeente wordt verwacht.
- De haalbaarheid van onze ambities hangt mede af van het rijksbeleid zoals het beschikbaar stellen van rijksmiddelen en subsidies. We zetten ons in om aanspraak te maken op deze subsidies.
- We vinden het belangrijk om de gemeente Weststellingwerf als levendige landelijke gemeente vitaal te houden en willen kansen bieden aan initiatieven die daarbij passen. We onderhouden contact met de Vereniging Kleine Dorpen (VKD) om goed zicht te houden op wat er in onze dorpen speelt.
- We vinden het belangrijk om een aantrekkelijke gemeente te blijven, landelijk en met een hoge kwaliteit van leven. We richten ons daarbij op initiatieven die daarbij passen. We zetten in op kwalitatieve versterking en meer diversiteit in woonvormen.
- Het toevoegen van levensloopbestendige en meer generatiewoningen staat voorop. Zo willen we het voor jong en oud mogelijk maken om in het eigen dorp te gaan en te blijven wonen. In kleine dorpen moet het initiatief hiervoor wel vanuit de eigen inwoners komen. Om dorpen te helpen bij bouwinitiatieven is vanuit de gemeente een zogenaamde ‘Toolkit’ ontwikkeld een belangrijk instrument om aan het begin van een traject te kunnen inschatten of een initiatief haalbaar is.
- Er ligt een forse opgave om bestaande woningen te verduurzamen en levensloopbestendig te maken. De bestaande woningvoorraad en woonomgeving verdienen daarom aandacht.
- De dorpen in de gemeente Weststellingwerf kennen hun eigen individuele kenmerken en opgaven op het gebied van zorg, wonen, welzijn en leefbaarheid.
- We houden rekening met onze opgave voor het huisvesten van speciale doelgroepen. Onder andere statushouders en Oekraïners.
- Daar waar we kansen en mogelijkheden zien om een versnelling aan te brengen in het bouwen van kwalitatief goede woningen zetten we in op actief grondbeleid.

3.3 Inzet op vier centrale thema's

Wanneer we de visie van de gemeente Weststellingwerf doorvertalen naar thema's en uitgangspunten dan zetten we de komende periode in op 4 centrale thema's:

1. Realiseren van een toekomstbestendige woningvoorraad. Waarbij gekeken wordt naar het toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad.
2. Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling.
3. Betekenisvol leven: aandacht voor wonen, zorg en welzijn.
4. Behoud van leefbaarheid in de woonomgeving.

stec
groep



4. Toekomstbestendige voorraad

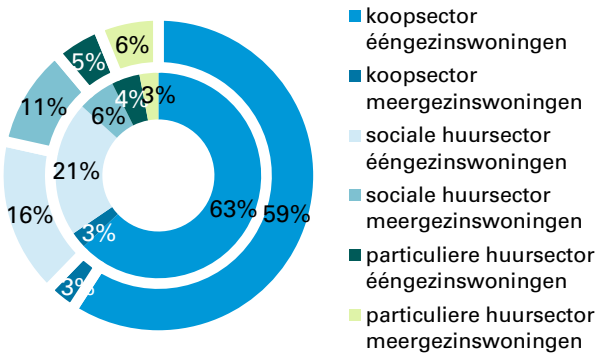
4.1 Wat zien we?

- De bestaande woningvoorraad in de gemeente Weststellingwerf bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen (88%) en woningen in het koopsegment (66%). Vergeleken met de provincie Fryslân als geheel kennen we een relatief grote grondgebonden voorraad. Het aandeel corporatiewoningen is gelijk aan het provinciaal gemiddelde (27%). Wanneer we daar de particuliere huurwoningen bij optellen zitten we op circa 33%.
- Er ligt een forse opgave om de woningvoorraad verder te verduurzamen. Van circa 40% van de woningen in onze gemeente is het energielabel onbekend. Veel van deze woningen zijn in bezit van particulieren. Van de woningen waar we als gemeente wel zicht op hebben heeft circa een kwart nu label A of B.
- De corporaties hebben in het kader van de prestatieafspraken hun huurwoningen grotendeels opgeschaald naar minimaal label C.
- We zien dat de mogelijkheden om energie te besparen en/of te verduurzamen vooral in de particuliere sector groot zijn, bijvoorbeeld door het plaatsen van zonnepanelen en het aanbrengen van isolatie. Naast een besparing levert het verduurzamen van de woning ook een comfortabelere woning op.
- Steeds meer mensen willen oud worden in hun huidige woning en/of omgeving. Enerzijds omdat dit hun eigen wens is en anderzijds omdat de landelijke overheid stuurt op het scheiden van wonen en zorg en het zo lang mogelijk ontvangen van zorg in een zelfstandige woning. Dit hoeft overigens niet de huidige woning te zijn, maar kan ook een geschikte woning zijn waar ouderen naar toe verhuizen.
- Het langer thuis blijven wonen van (zorgbehoevende) ouderen leidt voor veel huishoudens in de gemeente tot andere wensen en eisen aan de woning. Voor deze groepen is het noodzakelijk dat hun woning levensloopbestendig is. Een groot deel van de bestaande woningvoorraad bestaat uit reguliere niet-levensloopbestendige grondgebonden (koop)woningen. Bestaande woningen moeten daarom worden aangepast en via nieuwbouw kunnen levensloopbestendige woningen worden toegevoegd.
- In de huidige woningmarkt staat de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen onder druk. Door forse prijsstijgingen in met name het koopsegment lopen huishoudens tegen het risico aan niet meer aan een geschikte woning te kunnen komen. Vooral de starter op de woningmarkt is hiervan de dupe. Daarbij komt dat de prijsstelling van bestaande koopwoningen in onze gemeente relatief hoog is vergeleken met andere gemeenten in de regio: € 380.900 in Weststellingwerf ten opzichte van € 332.300 in de rest van Friesland. (Zie figuur 5)
- De gemiddelde inschrijfduur voor sociale huurwoningen ligt met twee jaar lager dan het Fries gemiddelde. Ook het gemiddeld aantal inschrijvingen per sociale huurwoning ligt lager is dan elders in de regio. Het gemiddeld aantal belangstellenden per woning lag dit jaar rond de 59. Een jaar eerder waren dit nog gemiddeld 63 reacties. Hiermee is de gemeente Weststellingwerf een uitzondering: in geen enkele andere gemeente in Friesland daalde het gemiddeld aantal reacties.
- Vanuit de Transitievisie Warmte bieden we een handelingsperspectief door alle gebouweigenaren handvatten te geven om hun gebouwen op een (kosten)effectieve manier te verduurzamen. Dit zodat alle gebouwen aardgasvrij zijn in 2050. We zetten in op het besparen van energie, waarbij we ons richten op het behalen van minimaal 20% besparing op aardgasverbruik in gebouwen en woningen in 2030 ten opzichte van 2019. Ook zetten we in op het vervangen van aardgas door een duurzame warmteoplossing zonder aardgas.
- Bij nieuwbouwinitiatieven houdt de gemeente rekening met de stikstofcontouren en de vernattingsgebieden. De BOVI (Blauwe Omgevingsvisie) en het UPS (Uitvoeringsprogramma Stikstof) dienen hierbij als onderlegger.

Wat hebben we opgehaald bij inwoners en stakeholders?

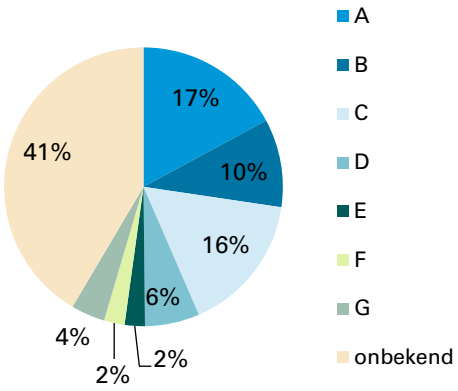
- Uit de inwonersenquête blijkt dat een deel van de inwoners van de gemeente Weststellingwerf bereid is om te investeren in de verduurzaming van de huidige woning of al verduurzamings-maatregelen heeft genomen.
- Weststellingwerf is een aantrekkelijke vestigingsgemeente voor huishoudens die van buiten komen.
- Veel jongeren in Weststellingwerf willen in de gemeente blijven wonen.
- Er is behoefte aan meer toekomstbestendige, nultredenwoningen in de dorpen.
- Ouderen in Weststellingwerf willen het liefst zo lang mogelijk in het eigen dorp blijven wonen.

Figuur 3: Voorraad naar eigendom en type



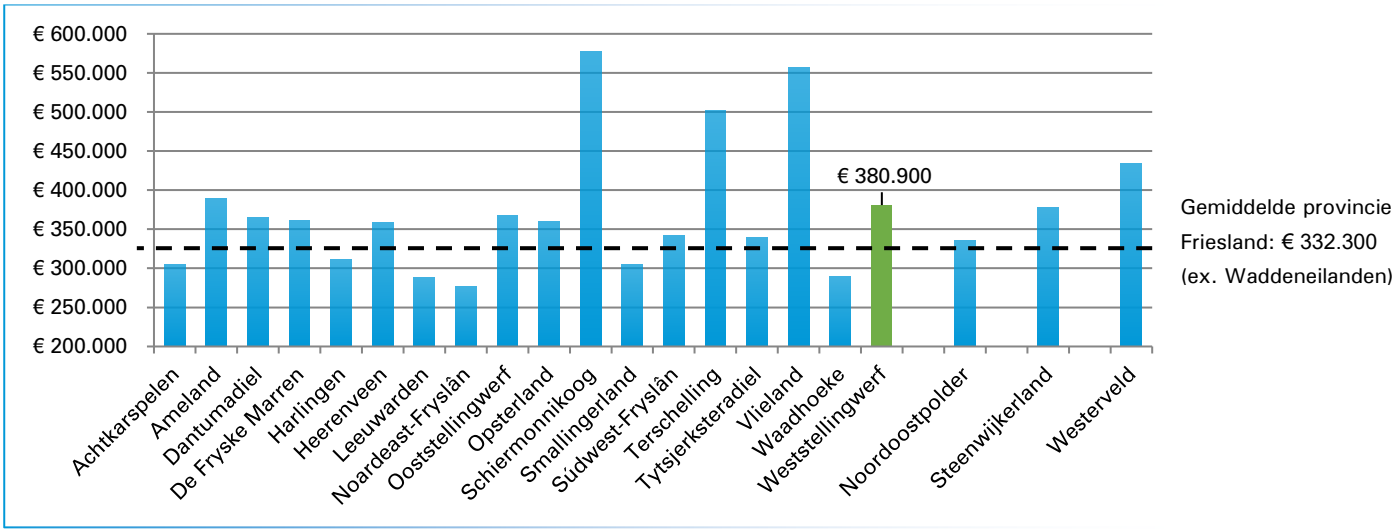
Bron: Lokale Monitor Wonen (2023, cijfers over peiljaar 2021). Buitenste ring Weststellingwerf, binnenste ring provincie Friesland. Bewerking Stec Groep (2023).

Figuur 4: Energielabels van woningen in gemeente Weststellingwerf



Bron: LMW (2023, data 2023 afkomstig van RVO en ABF Research), bewerking Stec Groep (2023).

Figuur 5: Gemiddelde verkoopprijs bestaande koopwoningen per gemeente



Bron: CBS (2023), cijfers over 2022. Bewerking Stec Groep (2023).

4.2 Wat is onze visie om te komen tot een toekomstbestendige woonvoorraad?

De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad is belangrijk voor de algehele woonkwaliteit in de gemeente Weststellingwerf. We willen voorkomen dat bestaande woningen op termijn niet meer voldoen aan de kwalitatieve behoefte van onze inwoners. Het is daarom belangrijk dat de bestaande woningvoorraad door verduurzaming, aanpassing, renovatie of sloop en nieuwbouw wordt aangepast.

Op zowel het splitsen van woningen als het transformeren van vastgoed naar wonen ligt een kwantitatief minimum tot 2030. Dit is regionaal afgestemd in de Woondeal en dus is het de ambitie om een aandeel van de woningbouwopgave te reserveren voor transformatie en het splitsen van woningen. Daarnaast wordt ook gekeken wat de mogelijkheden zijn ten aanzien van de transitie van het landelijk gebied. Waarbij rekening moet worden gehouden met tal van beperkende maatregelen, zoals het stikstof-plafond, het Frysk Programma Landelijke gebied en de BOVI, de blauwe omgevingsvisie 2050.

Veel van onze inwoners hebben in de enquête aangegeven het verduurzamen van hun woning belangrijk te vinden. Ook als gemeente vinden we de duurzaamheid van bestaande woningen belangrijk. We gaan daarom voor een duurzaam Weststellingwerf waarbij we verduurzaming aantrekkelijk maken voor alle segmenten van de woningmarkt, dus voor zowel eigenaar-bewoners als woningbouwcorporaties. Er liggen in onze woningvoorraad koppelkansen met de duurzaamheids-doelstellingen uit de Transitievisie Warmte.

We moeten in de aanpak van de bestaande woningvoorraad gezamenlijk optrekken met onze woon- en zorgpartners en met particuliere huiseigenaren. We erkennen dat onze rol als gemeente binnen de aanpak van de bestaande woningvoorraad beperkt is: het grootste deel van de voorraad is namelijk in particuliere handen. We hebben als gemeente voornamelijk een stimulerende en informerende rol richting onze inwoners. We zetten in op het creëren van bewustwording door bewoners regelmatig in te lichten over mogelijke financiële bijdragen of financiering voor aanpassing van hun woning.

Een ander aandachtspunt in de gemeente Weststellingwerf is de funderingsproblematiek en het veenweideprogramma in het veenweidegebied. De funderingsproblematiek is ontstaan door de bodemdaling van het veenweidegebied. Hierdoor wordt het steeds moeilijker om de grondwaterhuishouding zodanig goed te beheren, zodat woningen en gebouwen voldoende dekking van de houten paalfundering behouden. Bij de verlaging van de grondwaterstand kunnen panden funderingsschade oplopen. Belangrijk vinden we goede voorlichting aan onze inwoners. Door het organiseren van een funderingstafel en het opzetten van een funderingsloket zorgen we ervoor dat we onze inwoners van informatie voorzien. We zetten in op aansluiting bij het Veenweideprogramma 2021-2030 om er voor te zorgen dat het veenweidegebied ook in de toekomst aantrekkelijk en leefbaar blijft.

4.3 Wat gaan we doen?

Om uitvoering te geven aan de ambities die in de visie beschreven staan is onze gemeentelijke rol voornamelijk het stimuleren en informeren van particuliere huiseigenaren en het maken van afspraken met woningcorporaties. Hieronder staan sturingsmechanismen, uitgangspunten en acties beschreven.

We gaan samen met de corporaties en inwoners aan de slag met de bestaande woningvoorraad

We zien vanuit de woningbehoefte dat er een grote vraag is naar levensloopbestendige woningen. We willen voldoen aan deze behoefte deels door nieuwbouw en deels door verbetering van de bestaande voorraad. Het hoge aandeel aanpasbare woningen in de gemeente Weststellingwerf biedt hiervoor kansen. Deze woningbehoefte kent twee verschillende aanpakken: een voor de woningcorporaties en een voor de particuliere woningeigenaren.
Met de corporaties gaan we in gesprek over hoe zij zo snel mogelijk stappen kunnen zetten in het levensloopbestendig en duurzaam maken van hun woningen. Wat zijn aantrekkelijke locaties voor levensloopbestendige woningen en waar kunnen we goede stappen maken om woningen levensloopbestendig te maken? Ook bespreken we of uitponden, het verkopen van vrijkomende huurwoningen, kan bijdragen aan onze ambitie.

Het bereiken van particuliere woningeigenaren is mede vanwege de vele verschillende eigenaren, wensen en mogelijkheden een andere, complexe, opgave. We vinden het wel belangrijk om deze doelgroep zo goed mogelijk te informeren en stimuleren om woningaanpassingen door te voeren. De particuliere woningeigenaren staan immers zelf aan de lat om aanpassingen aan hun woning door te voeren. We zorgen daarom voor goede kennisdeling en goede voorlichting rondom het aanpassen van bestaande woningen om particulieren hierbij te ondersteunen. Woningeigenaren kunnen contact opnemen met het gebiedsteam van de gemeente om samen te kijken wat er nodig is om thuis te kunnen blijven wonen.

We stellen een beleidskader voor splitsen van bestaande woningen op

We zien mogelijkheden om méér woningen te realiseren binnen de huidige bestaande woningvoorraad door woningen te splitsen. Om dit te kunnen realiseren willen we het splitsen van woningen makkelijker maken.
We splitsen alleen wanneer dit leidt tot volwaardige woningen, niet wanneer dit leidt tot kamerverhuur. Voor het splitsen van woningen wordt een beleidskader opgesteld. Voor het buitengebied beschikken we over een beleidskader voor het splitsen van woningen. Deze gaan we actualiseren.

We stellen een beleidskader op in het kader van de funderingsproblematiek in het veenweidegebied

We pakken de meest kwetsbare woningvoorraad aan, specifiek de woningen met funderingsproblematiek in de veenweidegebieden. Voor welke uitdagingen we daar staan wordt verder uitgewerkt in het Veenweideprogramma. Om ervoor te zorgen dat het Veenweidegebied ook in de toekomst aantrekkelijk en leefbaar blijft stellen we kaders op en sluiten we aan bij het Veenweideprogramma 2021-2030. De Funderingsaanpak is in 2023 vastgesteld door de Provincie Fryslân, Wetterskip Fryslân en de veenweidegemeenten.

stec groep



5. Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling

5.1 Wat zien we?

- Er is sprake van een huishoudensverdunning in de gemeente Weststellingwerf. Dit komt voornamelijk door een stijging van het aantal eenpersoonshuishoudens.
- Op basis van de huidige demografische prognoses groeit de gemeente de komende 10 jaar met circa 600 huishoudens. De verwachting is dat de groei daarna zal stagneren en wellicht zal omslaan in een 'lichte krimp'.
- De groei van het aantal huishoudens vertaalt zich naar een toenemende woningbehoefte. We zullen de komende jaren (tot 2033) minstens 600 woningen moeten toevoegen om in de woningbehoefte te kunnen voorzien.
- Op basis van het Stec-doorstroommodel (zie bijlage voor verdere uitleg) is er voornamelijk behoefte aan nultredenwoningen in het betaalbare segment.
- Door de gestegen huizenprijzen, de aangescherpte hypotheekeisen en gestegen rente is het voor huishoudens steeds moeilijker om een betaalbare woning te vinden. Vooral jongeren en starters op de koopwoningmarkt hebben het hierdoor lastig.
- Een deel van de bestaande woningvoorraad is ongeschikt voor de groeiende groep alleenstaanden c.q. kleine huishoudens van alle leeftijden. Dit omdat veel woningen niet levensloopbestendig zijn, de locatie minder geschikt is of omdat de woningen soms te groot zijn.
- Op landelijk en regionaal niveau zijn afspraken gemaakt over de nieuwbouwopgave. Zo is het uitgangpunt dat er op regionaal niveau ingezet moet worden op twee-derde betaalbare woningen (sociale huur, midden huur en betaalbare koop). Binnen het percentage betaalbare woningen ligt als taakstelling 30% sociale huur.
- Als gemeente hebben we een taakstelling voor de huisvesting van statushouders. Dit betekent voldoende en passende huisvesting voor deze doelgroep. In de tweede helft van 2023 zagen we een taakstelling voor 41 statushouders in de gemeente.
- Onder de Wet versterking regie volkshuisvesting zullen urgente doelgroepen opgenomen moeten worden in de huisvestingsverordening (urgentieverordening).

Wat hebben we opgehaald bij inwoners en stakeholders?

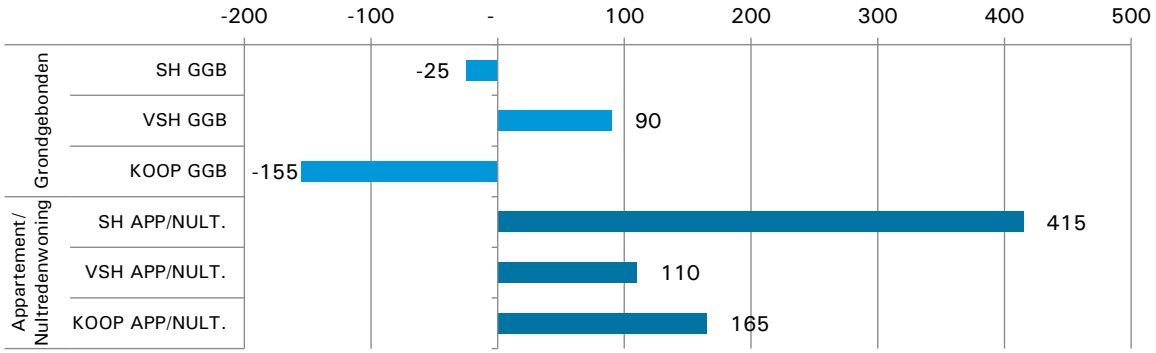
- De doelgroepen in de buitengebieden en het platteland hebben ook aandacht nodig.
- Vooral jongeren en starters op de koopwoningmarkt hebben het lastig. Ze willen wel in de dorpen blijven wonen, maar er is geen aanbod of dit aanbod is niet betaalbaar voor hen.
- Dorpen willen zelf initiatieven ontwikkelen maar hebben daarbij wel hulp nodig.

Tabel 1: Verwachte ontwikkeling huishoudens gemeente Weststellingwerf tot 2040

	2023	2033	Ontwikkeling 2023-2033	2040	Ontwikkeling 2023-2040
Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	905	780	-125 (-14%)	660	-245 (-27%)
Gezinnen	3.860	3.830	-30 (-1%)	3.870	+10 (0%)
Alleenstaanden en stellen 35-65 jaar	2.875	3.830	-45 (-2%)	2.755	-120 (-4%)
Alleenstaanden en stellen > 65 jaar	3.970	4.775	+805 (+20%)	5.225	+1.255 (+32%)
Eindtotaal*	**11.615**	**12.215**	**+600 (+5%)**	**12.505**	**+890 (+8%)**

Bron: Primos 2023. Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen. *Exclusief overige huishoudens

Figuur 6: Effect vergrijzing op woningbehoefte Weststellingwerf tot 2033



De woningbehoefte is in beeld gebracht met behulp van het Stec-doorstroommodel. Het model vertaalt de demografische ontwikkeling, de verhuisgeneigdheid en woonvoorkeur van doelgroepen in Weststellingwerf naar een woningbehoefte. Het is een dynamisch, vraag gestuurd en beleidsneutraal model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet.

5.2 Wat is onze visie op nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling?

We zetten niet in op het groeien om te groeien, maar groeien met kwaliteit. Het bouwen van voldoende kwalitatief goede woningen vinden we belangrijk om de woningvoorraad aan te passen op een veranderende vraag, om het voorzieningenniveau op peil te houden, woningen betaalbaar te houden en om meer evenwicht in de bevolkingsopbouw te krijgen.

We willen dat alle (toekomstige) inwoners van onze gemeente een woning kunnen vinden die past bij hun woonwens. We zetten daarom in op de toevoeging van 600 woningen tussen 2022 en 2033. Waarbij de Lindewijk alleen al garant staat voor ruim 200 woningen. We vinden het belangrijk om kwalitatief en toekomstbestendig te groeien. Nieuwe woningen moeten écht een aanvulling zijn op de bestaande woningvoorraad en voorzien in de kwalitatieve behoefte. Nieuwbouw moet daarnaast bijdragen aan een juiste balans van de verschillende doelgroepen in een wijk of woonomgeving. Ook dient nieuwbouw doorstroming in de woningmarkt te faciliteren.

In de doorstroming van ouderen die een woning achterlaten zien we kansen voor starters op de woningmarkt.

Bij nieuwbouw gaat inbreiding voor uitbreiding. Zo willen we onze ruimtelijke kwaliteit en landelijke identiteit zoveel mogelijk behouden. Een groot deel van de opgave tot 2033 zal daarom in de grote dorpen plaatsvinden. Tegelijkertijd vinden we het belangrijk dat het ook in de kleinere dorpen mogelijk is om woningen toe te voegen. We willen als gemeente dorpen faciliteren om zelf aan de slag te gaan met het bouwen van woningen.

In de toevoeging van flexwoningen zien we als een belangrijke aanvulling op de reguliere woningmarkt en een manier om over een flexibele huisvestingsschil te beschikken. Zeker in de huidige woningmarkt waarin veel mensen (op korte termijn en dringend) woonruimte zoeken is dat een welkome aanvulling. Flexwoningen zien we niet als norm in de nieuwbouw, maar wel als mogelijkheid om in te spelen op urgente huisvestingsvraagstukken. Maar ook de inzet van chalets kunnen bij urgente huisvestingsvraagstukken helpen.

Met het toevoegen van levensloopbestendige woningen faciliteren we alle doelgroepen

Met het toevoegen van levensloopbestendige woningen faciliteren we alle doelgroepen en vergroten we elders de kansen op de woningmarkt voor woningzoekenden in de gemeente Weststellingwerf. Immers, het toevoegen van een levensloopbestendige woning voor ouderen kan tot wel vijf verhuisbewegingen betekenen. De vrijgekomen woning van een ouder huishouden biedt weer kansen voor andere huishoudens zoals gezinnen en starters. Het toevoegen van een starterswoning zorgt gemiddeld voor slechts één verhuisbeweging, waardoor de woningmarkt ‘op slot’ blijft. Minder huishoudens kunnen dan hun gewenste stap op de woningmarkt maken.



5.3 Wat gaan we doen?

Bij nieuwbouw is onze rol voornamelijk kader stellend, sturend en wervend. Daarnaast stimuleren we inwonersparticipatie. Hieronder staan sturingsmechanismen, uitgangspunten en acties beschreven.

We maken de ontwikkeling van 600 woningen tot 2033 mogelijk

Om in de lokale behoefte te kunnen voorzien hebben we minimaal een toevoeging van 600 woningen nodig in de gemeente voor de aankomende tien jaar. De planvoorraad moet goed aansluiten bij onze woningbouwambitie. Omdat we ook rekening houden met planuitval houden we rekening met een plancapaciteit die 30% hoger is dan de behoefte. Dit percentage is landelijk geaccepteerd.

Vanuit de landelijke kaders streven we naar 70% betaalbare woningen in de nieuwbouwprogrammering. De regionale afspraken stellen dat de woningvoorraad uit 30% sociale huur moet bestaan en 40% uit middelhoge huurwoningen en/of betaalbare koopwoningen. Betaalbare koopwoningen worden in de woondeal aangegeven als koopwoningen met een WOZ-waarde tot € 355.000. Dit is de NHG-grens uit 2022.

We willen onderzoeken hoe we de betaalbaarheid in Weststellingwerf kunnen verbeteren

Landelijk staat de betaalbaarheid en financierbaarheid van (koop-)woningen onder druk. Ook in de gemeente Weststellingwerf staan we voor de uitdaging dat nieuwe en bestaande woningen aan de dure kant zijn voor jongeren, starters en instromers op de koopwoningmarkt. We willen ons als gemeente inzetten om de betaalbaarheid van woningen in Weststellingwerf te verbeteren. We gaan onderzoeken hoe we dat kunnen doen.

We kiezen voor passende nieuwbouw op de juiste plek: inbreiding voor uitbreiding

Vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking is het verplicht om nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw, eerst binnenstedelijk op te lossen wanneer dit mogelijk is. Om onze ambitie te realiseren is het niet mogelijk uitbreidingslocaties in zijn geheel uit te sluiten, maar dit heeft ook niet onze voorkeur. Als uitgangspunt geldt dan ook dat we éérst aan de slag gaan met initiatieven binnen bestaand stedelijk gebied (inbreiding), voordat daarbuiten wordt gebouwd (uitbreiding).

We onderzoeken de mogelijkheden om actief grondbeleid toe te passen

Actief grondbeleid kan dan bijdragen aan het nemen van meer sturing en regie op onze toekomstige woningbouwproductie. Deze afweging wordt binnen het op te stellen grondbeleid gemaakt.

We zetten in op het toestaan van initiatieven uit dorpen aan de hand van de toolkit

We zien kansen voor het kleinschalig toevoegen van woningen in en binnen de contouren van de dorpen. Het initiatief in de kleine dorpen moet vanuit de inwoners komen. Nieuwbouw aan de randen van de dorpen zal per individuele aanvraag worden bekeken. Waarbij we rekening houden met dorpscontouren en de dorpsstructuur.

De zogenoemde. toolkit is een belangrijk instrument om aan het begin van een traject te kunnen inschatten of een initiatief haalbaar is. Wanneer blijkt dat een initiatief een goede kans van slagen heeft dan ondersteunt de gemeente dorpen middels een financiële bijdrage waarvoor zij een bureau kunnen inschakelen die het verdere proces in de initiatieffase begeleidt. Als gemeente willen wij het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) toestaan waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn voor hun eigen nieuwbouw project.

We bouwen voor de doorstroming

Belangrijk is dat we met nieuwbouw inspelen op de levensloopbestendige behoefte. Met het bouwen van levensloopbestendige woningen die geschikt zijn voor oudere huishoudens stimuleren we de doorstroming in de woningmarkt. Omdat er met doorstroming elders woningen vrijkomen vergroten we kansen op de woningmarkt voor woningzoekenden in de gemeente Weststellingwerf. Het toevoegen van een levensloopbestendige woning kan voor meerdere verhuisbewegingen zorgen, terwijl het toevoegen van een starterswoning gemiddeld zorgt voor één verhuisbeweging. De vrijgekomen woning van een ouder huishouden biedt weer kansen voor andere huishoudens zoals gezinnen en starters.

We zetten erop in dat alle nieuwe woningen levensloopbestendig of levensloop 'ready' gebouwd worden

Een belangrijk aspect voor alle nieuwe woningen is dat deze levensloopbestendig of levensloop 'ready' gebouwd worden. Zo kunnen we woningen voorbereiden op de veranderende woonbehoefte die ontstaat door de vergrijzing. De nultredenwoning is een echte allrounder, geschikt voor jong en oud, met of zonder beperkingen: het ideale woningtype. Dit kan in de vorm van een appartement, maar het kan ook gaan om grondgebonden levensloopbestendige woningen. Projectontwikkelaars hebben in gesprekken aangegeven dat zij in Wolvega het liefst appartementen willen realiseren en in de kleinere dorpen grondgebonden woningen.

We stimuleren doorstroming in de woningmarkt door in te zetten op aanvullende maatregelen

Naast het bieden van een juiste vervangende woning is er meer nodig om doorstroming van de grond te krijgen. We onderzoeken daarom mogelijkheden en maatregelen om de doorstroming op de woningmarkt te stimuleren en de beschikbaarheid van woningen te vergroten. We kijken naar maatregelen zoals een verhuiscoach, woonlastengewenning en verhuispremies. Deze maatregelen zullen we aansluitend evalueren en afstemmen in samenwerking met de woningcorporaties.

We stellen een urgentieverordening op

Als gemeente stellen we in provinciaal verband een urgentieverordening op. Hiermee sorteren we voor op de Wet versterking regie volkshuisvesting. In 2025 is een urgentieverordening voor gemeenten verplicht. Samen met de corporaties zullen we afspraken maken over de toevoeging van onder andere flexwoningen voor specifieke doelgroepen.

We stellen een beleidskader voor agrarische bebouwing op

Naast het toevoegen van woningen staan we transformatie en aanpassing van vrijkomende agrarische bebouwing toe (de rood-voor-rood regeling). We stellen een beleidskader met afwegingskader op om initiatieven voor vrijkomende agrarische bebouwing.

We faciliteren flexwoningen als kans om inwoners snel woonruimte te bieden

Een flexibele huisvestingsschil vormt een belangrijke aanvulling op de reguliere woningmarkt. Zeker in de huidige woningmarkt waarin veel mensen (op korte termijn en dringend) woonruimte zoeken. Als gemeente focussen we ons bij het faciliteren van flexwoningen en chalets op spoedzoekers en aandachtgroepen. Een flexibele huisvestingsschil kan verschillende vormen aannemen. Denk aan permanente huisvesting waarbij we mogelijkheden bieden voor flexibele bewoning of tijdelijke huisvesting op tijdelijke locaties.

stec
groep



6. Betekenisvol leven

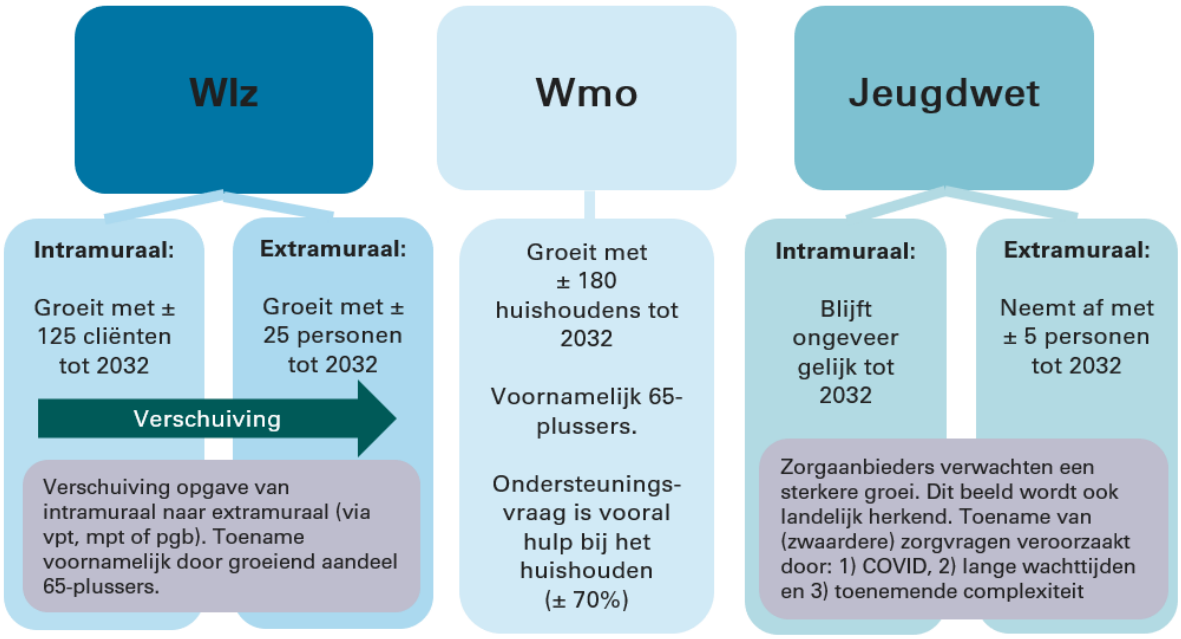
6.1 Wat zien we?

- We hebben de komende jaren te maken met de zogenaamde dubbele vergrijzing. Het aantal ouderen neemt toe en ouderen worden gemiddeld steeds ouder. In onze gemeente speelt vergrijzing in alle dorpen. We vergrijzen als gemeente sneller dan gemiddeld in de provincie Friesland.
- Vergrijzing is één van de redenen dat de zorgvraag de komende jaren toeneemt. Dit reikt van zorg aan huis tot zwaardere zorg in een instelling of thuis. Figuur 7 op de volgende pagina geeft de verwachte zorgvraag tot 2032 in de gemeente Weststellingwerf weer. In de woonzorgvisie 2024-2028 vindt u een uitgebreide toelichting hierop.
- Langer thuis: Deze zorgvraag komt vooral van ouderen die (langer) thuis willen blijven wonen en daarbij ondersteuning en zorg (aan huis) nodig hebben. Ook de overheid sorteert voor op meer zorg aan huis.
- Buiten een instelling: Het opvangen van de toekomstige woon-zorg opgave zal steeds vaker buiten de traditionele instellingen gebeuren. Er zijn daarom meer plekken nodig waar zorg ‘aan huis’ kan worden aangeboden.
- We verwachten dat de toename van 125 intramurale cliënten grotendeels in de eigen woonomgeving zorg willen ontvangen. Randvoorwaarde is dat de organisatie van die zorg hierop aansluit.
- Aanpasbaarheid: De bestaande woningvoorraad is voornamelijk grondgebonden. Een groot deel van de woningen in Weststellingwerf moet worden aangepast om zorg en ondersteuning ‘aan huis’ mogelijk te maken.
- Zorgstelsel: Naast de ruimtelijke en demografische ontwikkelingen hebben ontwikkelingen binnen het zorgstelsel ook invloed op de invulling van de toekomstige woon-zorg opgave.
- Zorgdragen voor inwoners is belangrijk en een wettelijke taak van de gemeente. Zo is de gemeente verantwoordelijk voor het inkopen en de uitvoering van lokale zorg op basis van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo2015), de Jeugdwet en andere regelingen.
- Inwoners die vragen hebben of steun nodig hebben op het gebied van onder andere jeugd, gezin en zorg kunnen terecht bij het gebiedsteam Weststellingwerf. Hier krijgen zij ondersteuning van professionele hulpverleners. Zo is zorg dichtbij de inwoner georganiseerd.
- Landelijk worden de gemeentelijke verantwoordelijkheden in de toekomst uitgebreid en verzegeld in de Wet versterking regie volkshuisvesting.

Wat hebben we opgehaald bij inwoners en stakeholders?

- Veel mensen geven aan zich eenzaam te voelen. Inwoners vinden het belangrijk dat hiervoor aandacht is.
- Inwoners vinden hun vertrouwde woonomgeving belangrijker dan de aanwezigheid van voorzieningen.

Figuur 7: Weergave behoefte aan zorg vanuit de Wlz, Wmo en Jeugdwet tot 2032



Bron: Primos2022, CBS (2022, cijfers 2021), bewerking Stec Groep (2023).

Intramuraal = alle personen die verblijven binnen een instelling.
Extramuraal = alle personen die met een VPT, MPT (of BGP) zorg 'thuis' ontvangen.

Er is vrijwel geen uitbreiding van Wlz-intramurale instellingen meer (minister Helder). De extramuralisering zet daarom aankomende jaren verder door in Nederland en in onze gemeente. We verwachten dat de toename van 125 intramurale cliënten daarom grotendeels in de eigen woonomgeving zorg moeten ontvangen. Randvoorwaarde is dat de organisatie van de zorg hierbij aansluit.

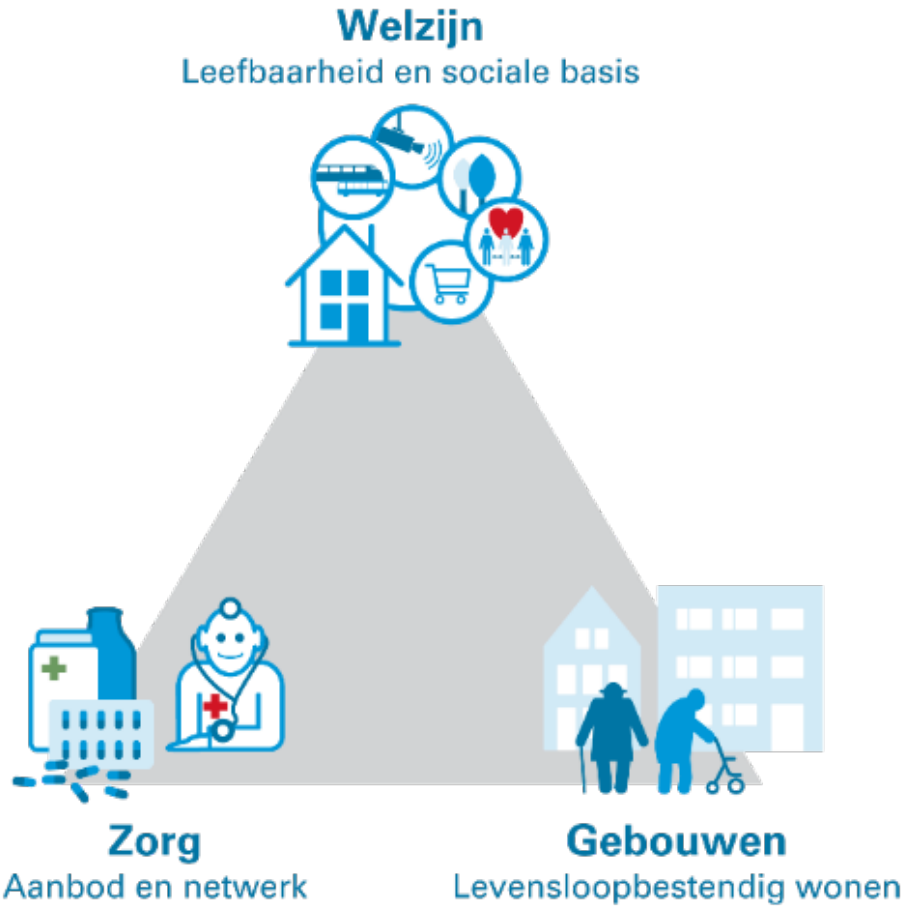
6.2 Wat is onze visie op betekenisvol leven?

Ons streven is dat alle inwoners van de gemeente Weststellingwerf met een (toekomstige) zorgvraag ondersteuning en hulp op maat ontvangen, passend bij de eigen situatie. Langer thuis wonen en meedoen in de samenleving wordt zo gestimuleerd, net als zelfredzaamheid en eigen regie op het leven.

Om dit te bewerkstellingen geven we aandacht aan de wisselwerking tussen 'welzijn, zorg en gebouwen' (figuur 8). Onder welzijn verstaan we de persoonlijke aandacht op individueel niveau, het sociale netwerk, maar ook de mate van leefbaarheid in de eigen omgeving. Onder zorg verstaan we de levering van zorg door professionals en het aanbod en netwerk waarin zij zich begeven in de gemeente. De gebouwen vormen de ruimtelijke kant en heeft betrekking op de gebouwen waarin zorg geleverd wordt of mensen met een zorgvraag wonen.

Binnen de driehoek zien we drie belangrijke doelen om onze ambitie te kunnen waarmaken:
- voldoende passende woningen voor mensen met een (toekomstige) zorgvraag;
- versterking eigen regie en zelfredzaamheid door sociale netwerken en aanwezigheid van voorzieningen;
- de inrichting van onze openbare ruimte draagt bij aan een inclusieve en gezond woonomgeving.

Figuur 8: De driehoek van welzijn, zorg en gebouwen



Bron: Stec Groep, 2023.

6.3 Wat gaan we doen?

Voor betekenisvol leven met aandacht voor wonen, zorg en welzijn is onze gemeentelijke rol voornamelijk het stimuleren en informeren van particuliere huiseigenaren en het maken van afspraken met woningcorporaties en zorg- en welzijnsorganisaties. Hieronder staan sturingsmechanismen, uitgangspunten en acties beschreven.

We zetten in op samenwerking en afstemming met heldere kaders en doelen

Randvoorwaardelijk is een goede samenwerking. Als gemeente blijven we in gesprek met corporaties, zorg- en welzijnsorganisaties en onze regio- en buurgemeenten. Zo maken we gebruik van elkaars expertise en zoeken we vanuit de gezamenlijke visie naar mogelijkheden. Samen maken we afspraken over goed wonen in de gemeente Weststellingwerf. Als gemeente voeren we hierop de regie door heldere kaders en doelen te stellen. Deze landen in prestatieafspraken of in de invoering van publieke instrumenten, zoals een doelgroepenverordening of urgentieverordening. In onze kaders houden we rekening met de landelijk gesloten akkoorden, waaronder het IZA (Integraal zorgakkoord) en GALA (Gezond en actief leven akkoord). Samen met de zorgaanbieders willen we nadenken over mogelijkheden voor een ‘efficiënte verdeling’ van zorg in de dorpen en het platteland. Hiermee bedoelen we dat zorg door aanbieders niet langs elkaar wordt geregeld, maar met elkaar. Het aanwijzen van buurten voor een specifieke zorgaanbieder is hier een voorbeeld van.

Regionaal zien we specifiek het belang voor afstemming over de specialistische zorgvragen. In februari 2023 heeft de gemeente Weststellingwerf samen met andere partijen uit de Friese Taskforce wonen en zorg een plan van aanpak ondertekend voor regionale uitvoeringsagenda's. Verder wordt een regionale woonzorgvisie opgesteld door Companen. In dit regionale traject maken we ook afspraken rondom (het verdeelvraagstuk van) het specialistische zorgaanbod.

We faciliteren, initiëren en stimuleren nieuwe plannen en experimenten

Naast een regisserende rol hebben we als gemeente een faciliterende rol bij nieuwe plannen en experimenten. We willen als gemeente meer ruimte bieden en particuliere initiatieven ondersteunen. Voor de beoordeling van nieuwe woon(zorg)plannen en –experimenten stellen we heldere kaders en doelen op. Maar we kijken ook verder. Dank aan kansen voor transformaties van bestaand vastgoed (onder andere via de rood-voor-rood regeling), het opzetten van woongroepen en hofjes en andere vormen van wonen in elkaars nabijheid. Dit kan specifiek voor ouderen zijn, maar ook een mix van jong en oud. Uitgangspunt is dat doelgroepen met een zwaardere, specialistische zorgvraag bij voorkeur geclusterd wonen, met voorzieningen nabij. Een andere mogelijkheid is dat voorzieningen mobiel bij geclusterde woonvormen worden geleverd.

We zetten in op doorstroming naar (zorg-)geschikte woningen voor aanpassing

We stimuleren langer thuis wonen. Daarmee ontstaat een toenemende vraag naar zorg op maat. Dit is zelfs noodzakelijk nu het aantal instellingplaatsen niet verder uitbreidt. Deze trend wordt al door zorgaanbieders herkend. Bij een veranderende woonbehoefte sturen we daarom op doorstroming naar (zorg-)geschikte woningen. Veel van de bestaande woningen in onze gemeente zijn aanpasbaar, maar staan op relatief grote afstand van voorzieningen. We realiseren ons dat de huidige bewoners vaak al gewend zijn aan het ontbreken van voorzieningen in een dorp en dat inwoners oud willen worden in de eigen omgeving. Hand in hand laten we daarom het geschikt maken van de woningvoorraad samen gaan met passen levensloopbestendige nieuwbouw.

We zetten het gemeentelijk instrumentarium in om zorg op de kaart te zetten

We kiezen ervoor om zorg op de kaart te zetten. Planologisch heeft de gemeente de mogelijkheid om in bestemmingsplannen ruimte voor maatschappelijke functies (waaronder zorg) toe te wijzen of percentages woningcategorieën op te nemen. Denk bijvoorbeeld aan een bepaald percentage zorg- en levensloopbestendige woningen waaraan bij nieuw- of herbouwontwikkelingen voldaan moet worden. Gezien de toenemende vraag naar woningen en de druk op de zorg willen we dat het thema zorg ook bij nieuwe ontwikkelingen een prominente plek krijgt. Het provinciaal vlekkenplan geeft de mogelijkheid hiertoe. De invulling van zorgvoorzieningen, -woningen en andere keuzes rondom zorg kunnen in dit plan een plek krijgen. Het werpt vragen op voor de inrichting van het zorglandschap voor de toekomst. Daarnaast borgen we het thema wonen en zorg ook op andere manieren in ons beleid.

We bieden continuïteit, we monitoren en we sturen tussentijds bij waar nodig

We doen er alles aan om uitvoering te geven aan de woonzorgvisie. Voldoende ambtelijke capaciteit is nodig voor de invulling van taken en rollen. Als gemeente zijn wij het aanspreekpunt en de gesprekspartner voor ketenpartners. Daarnaast worden contacten met andere belanghebbenden, organisaties en omliggende gemeente onderhouden. Tot slot is het monitoren van ontwikkelingen een van onze kerntaken. Het thema wonen en zorg is aan (beleidsmatige-)veranderingen onderhevig en speelt op verschillende schaalniveaus. We houden daarom het overzicht zodat tijdig bijsturen mogelijk is.

stec
groep



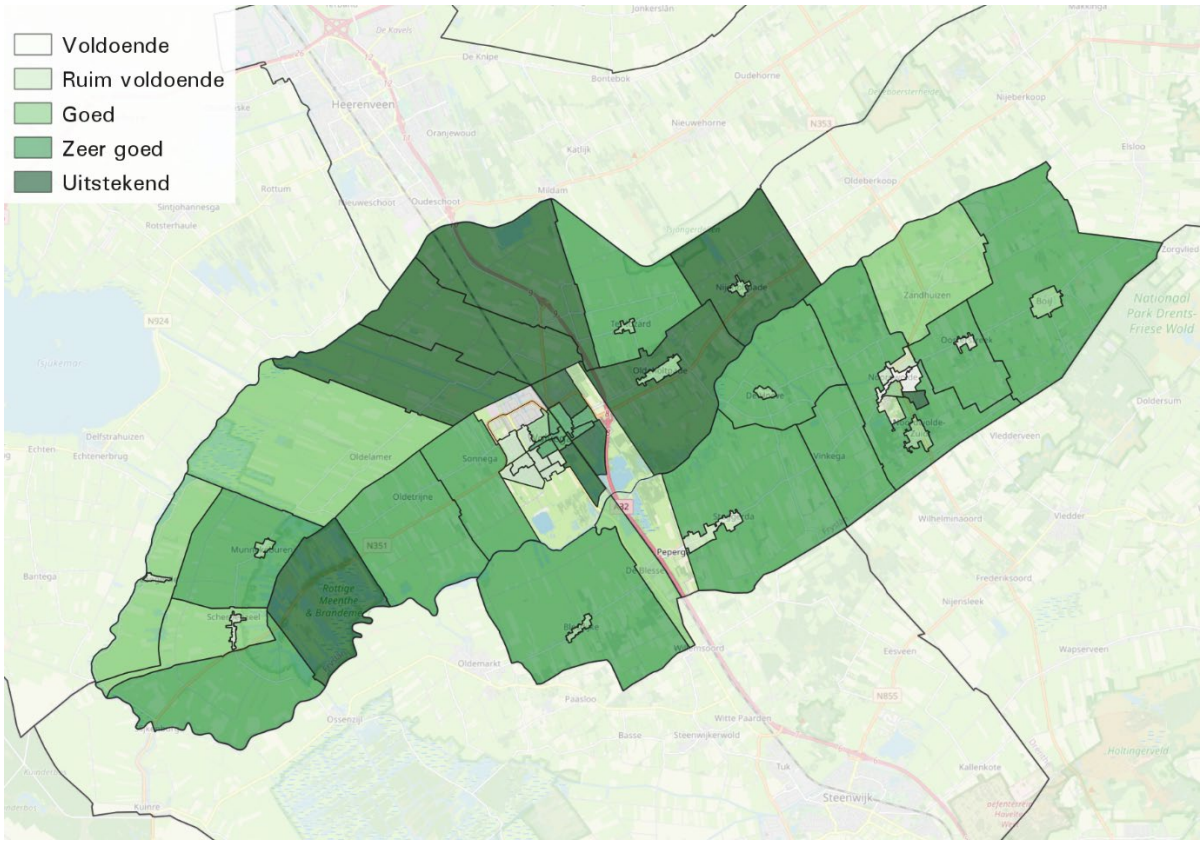
7. Leefbare woonomgeving

7.1 Wat zien we?

Om een beeld te krijgen van wat er leeft in Weststellingwerf zijn er enquêtes gehouden en gesprekken gevoerd met onze doelgroepen. In totaal hebben 572 inwoners de enquête ingevuld (322 in de leeftijd 30+ en 250 jongvolwassen). Figuur 10 geeft de leeftijden en de woonplaats van deze respondenten weer.

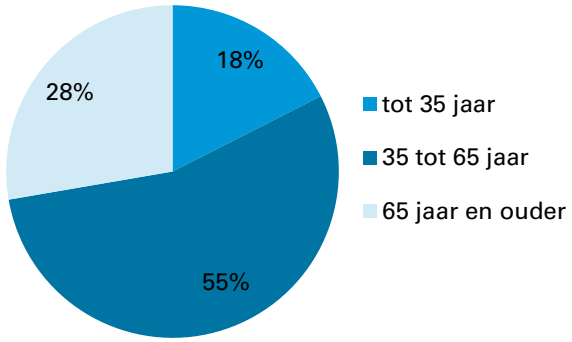
- De gemeente Weststellingwerf is een aantrekkelijke, landelijke en groene woongemeente waarin de natuur en het aantrekkelijke landschap belangrijke dragers zijn voor een goed woon- en leefklimaat.
- In de kleine dorpen in de gemeente Weststellingwerf is er over het algemeen sprake van een hechte en levendige gemeenschap. De eigen identiteit, kleinschaligheid en het dorpse karakter van de gemeente Weststellingwerf zijn belangrijke kernwaarden.
- Samenhang, samenwerking en gastvrijheid worden gezien als belangrijke en onmisbare kwaliteiten voor de leefbaarheid (Bron: Omgevingsvisie 2019)
- De leefbaarheidsscore is 'goed' volgens de leefbarometer (2020), zie figuur 9. De gemeente Weststellingwerf scoort gemiddeld wat lager op het aspect voorzieningen. De gemiddelde cijfers zijn te zien in tabel 2.
- Circa 46% van de respondenten is geneigd te verhuizen. 63% van de 46% wil binnen de gemeente verhuizen. Slechts 3% verhuist graag naar een andere gemeente. Het overige deel heeft geen voorkeur. Dit is weergeven in figuur 11.

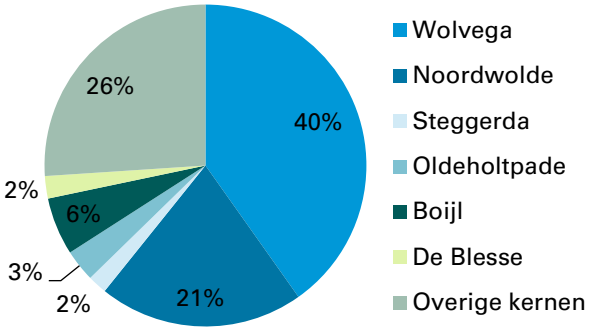
Figuur 9: Visualisatie scores Leefbaarometer gemeente Weststellingwerf



Bron: Leefbaarometer (2020). Bewerking: Stec Groep (2023)

Figuur 10: Leeftijd en woonplaats van de respondenten

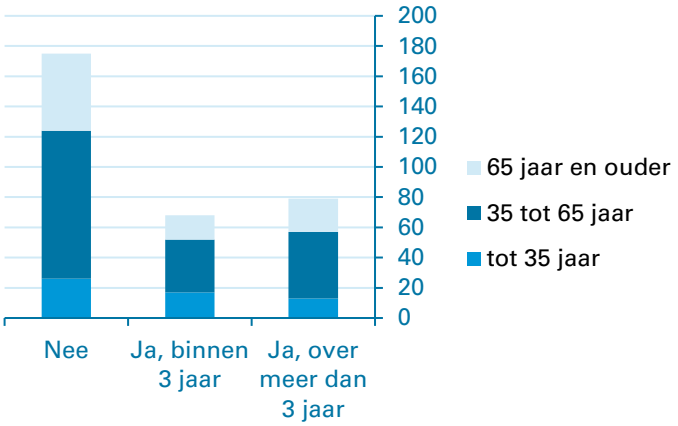


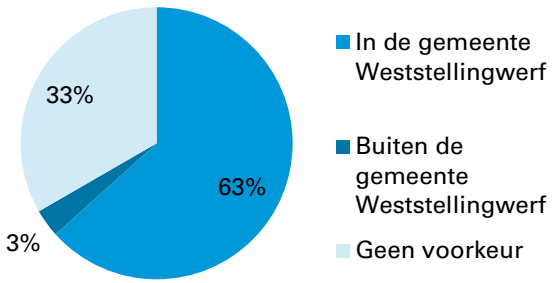


Tabel 2: Gemiddelde cijfers gemeente Weststellingwerf

	Gemiddelde cijfer
Tevreden met huidige woning	7,9
Tevreden met de straat	7,1
Tevreden met buurt / dorp	7,6
Tevreden met voorzieningen in Weststellingwerf	6,8
Tevreden met voorzieningen in buurt/dorp	6,5

Figuur 11: Verhuizingsgeneigdheid van de respondenten





Wat hebben we opgehaald bij inwoners en stakeholders?

- Om de leefbaarheid te verbeteren is er een spreiding van jeugd nodig. Er moet dan ook voor gewaakt worden dat de jeugd weg trekt uit de dorpen. Volgens de inwoners zijn erop dit moment weinig voorzieningen voor de jeugd.
- Ervoor zorgen dat er te allen tijde werkgelegenheid is houdt de gemeente ook leefbaar.
- Inwoners zien graag meer (natuur)speeltuintjes en/of activiteiten voor kinderen.
- Wolvega mag meer gaan bruisen met behoud van het winkelaanbod.
- Inwoners geven aan dat de veiligheid verbeterd kan worden. Dit gaat voornamelijk over wegen die gebruikt worden door zwaar sluipverkeer. Het verkeer rijdt er erg hard wat zorgt voor gevaarlijke situaties en geluidsoverlast.

7.2 Wat is onze visie op het behouden van een leefbare woonomgeving?

We zijn een gemeente voor iedereen ongeacht leeftijd, geslacht, gender, geloof, ras, geaardheid of ideologieën. We zijn ons ervan bewust dat het verbeteren van de leefbaarheid niet enkel vanuit het beleidsveld ‘wonen’ kan worden aangepakt. We zien leefbaarheidsopgaven vanuit een integraal- en zo breed mogelijk perspectief. Waarbij alle acties uit deze woonvisie bijdragen om te komen tot een zo prettig mogelijk leefbare woonervaring en woonomgeving.

We streven naar het behoud van aantrekkelijke dorpen binnen onze gemeente. Aantrekkelijke dorpen zijn in onze ogen vitale dorpen, met daarin voldoende diversiteit aan voorzieningen, met voldoende groen, een goede ruimtelijke kwaliteit, aandacht voor cultuurhistorie, ruimte om elkaar te ontmoeten, sociaal in balans en voldoende passende woningen voor jong en oud. Elk dorp heeft hierbij zijn eigen identiteit, opgaven en ambities.

De vergrijzing van onze inwoners zal in de komende jaren een steeds grotere impact gaan hebben op onze samenleving. Daarom zullen we niet alleen aanpassingen moeten doorvoeren in de bestaande woningvoorraad, maar is het ook van groot belang om de woonomgeving beter toegankelijk te maken. Zo kan iedereen meedoen in onze samenleving ongeacht leeftijd en/of beperkingen. Weststellingwerf heeft meerdere ontmoetingsplekken en dorpshuizen. Het grootste deel is in bezit van lokale stichtingen, maar een aantal zijn er in eigendom van de gemeente. Deze ontmoetingsplekken en dorpshuizen moeten behouden worden en ondersteund waar nodig.

We willen er in de gemeente Weststellingwerf voor zorgen dat de dorpen, op hun eigen manier aantrekkelijk blijven, dat mensen er zich thuis voelen en verbonden zijn met elkaar. Dat vraagt om meer dan alleen goede woningen, denk aan: de omgeving, bereikbaarheid, werk, dorp, sociale voorzieningen, werken aan sociale veerkracht, enzovoorts. De leefbaarheid van een dorp wordt echter niet alleen bepaald door het voorzieningenniveau, ook andere factoren spelen daarbij een rol. Denk daarbij aan bijvoorbeeld de ruimtelijke kwaliteit, verenigingsleven en cultuurhistorie. We faciliteren en stimuleren onze inwoners om eigen regie te nemen op de leefbaarheid en de cohesie in de dorpen en in de eigen wijk.

7.3 Wat gaan we doen?

Bij het creëren en behouden van een leefbare woonomgeving is onze rol als gemeente vooral sturend, informerend, organiserend en wervend. We zijn ons er van bewust dat we niet alles kunnen voorspellen en dat onze rol daarom ook bestaat uit het dynamisch mee bewegen met de vraag van onze inwoners, gezien deze vraag continu in beweging is. Hieronder staan sturingsmechanismen, uitgangspunten en acties beschreven.

We zetten in op het behouden van krachtige gemeenschappen, met aandacht voor de kleine dorpen

We willen er in de gemeente Weststellingwerf voor zorgen dat alle dorpen op hun eigen manier aantrekkelijk blijven, dat mensen zich er thuis voelen en zich verbonden voelen met elkaar. Dat vraagt om meer dan alleen goede woningen. Het speerpunt vanuit de omgevingsvisie is dan ook om ontmoeting, zorg, sport en onderwijs daar waar mogelijk in de dorpen te behouden. Bij voorkeur ook de winkelvoorzieningen, maar dit is moeilijk te sturen.

We gaan voor (het behouden van) aantrekkelijke dorpen

In de gemeente Weststellingwerf zijn meerdere ontmoetingsplekken en dorpshuizen aanwezig. De meeste zijn van lokale stichtingen, maar als gemeente hebben we ook een aantal in eigendom. Om de dorpen aantrekkelijk te houden zetten we in op het beter en vitaler maken van deze (buiten)plekken. Om ook de ontmoetingsplekken en dorpshuizen te ondersteunen en te behouden die niet in handen van de gemeente zijn, bieden we de dorpen en verenigingen een financiële ondersteuning. Om de woningbouw in de dorpen te stimuleren is een toolkit ontwikkeld die inzicht geeft in de haalbaarheid van een bouwproject. Maar dan begint het eigenlijk pas. De gemeente biedt aansluitend een financiële ondersteuning om bouwplannen verder te concretiseren.

We creëren een toegankelijke woonomgeving voor iedereen

Onze inwoners hebben baat bij een goede sociale basis met een breed en laagdrempelig aanbod van activiteiten en ondersteuning in het eigen dorp, voor jong, oud en alles daar tussenin. Dat betekent dat we ons onder andere richten op het in stand houden en het verbeteren van het voorzieningenniveau in de gemeente Weststellingwerf om de woonomgeving toegankelijk te houden. Dit doen we door te werken aan (betere) toegankelijke openbare ruimten. Immers staat een levensloopbestendige woning niet opzichtzelf. Het is belangrijk dat de fysieke omgeving goed toe- en doorgankelijk is voor iedereen. Het is belangrijk dat onze (oudere) inwoners zich goed en veilig kunnen verplaatsen binnen de openbare ruimte.

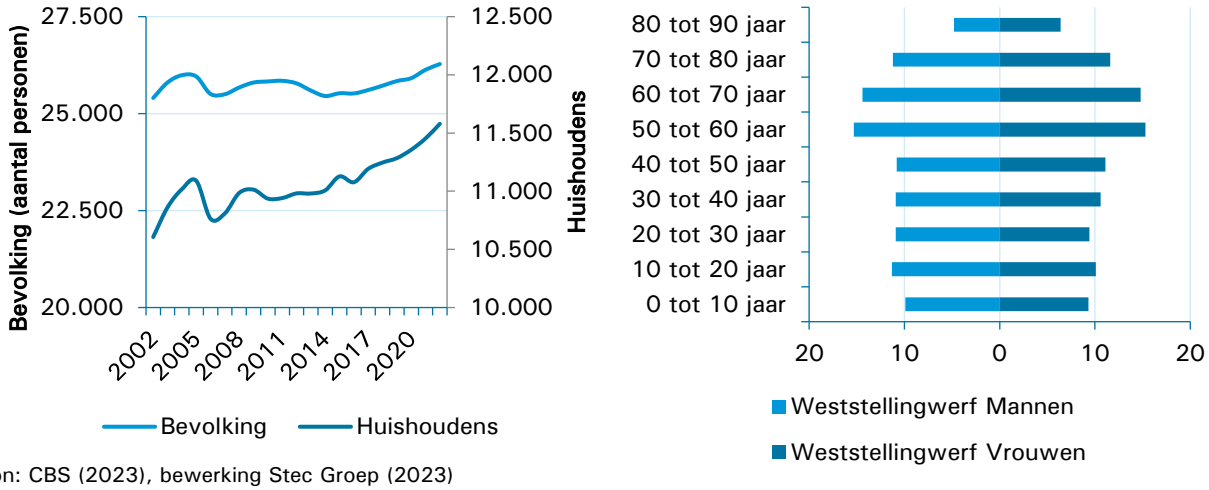
Bijlage A: Demografie van Weststellingwerf

In deze bijlage brengen we beknopt een aantal demografische uitgangspunten in beeld. We schetsen de historische demografische ontwikkelingen. Daarna kijken we vooruit. Dit vormt de basis voor de hoofdstukken en voor de woonvisie in zijn geheel.

Het inwonersaantal van Weststellingwerf neemt toe, het aantal huishoudens groeit mee

De gemeente Weststellingwerf telde op 1 januari 2023 26.500 inwoners, verdeeld over zo'n 11.600 huishoudens (bron: CBS, 2023). Onderstaande figuur (links) toont de historische ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens. De bevolking groeide de afgelopen tien jaar met circa 3,5%. Het aantal huishoudens nam iets sterker toe, namelijk met zo'n 6% diezelfde periode. De huishoudensgroei hangt samen met de vergrijzende bevolking en het toenemend aantal alleenstaanden.

Figuur 12: Inwoners- en huishoudensontwikkeling (links) en de bevolkingsopbouw in 2023 in % (rechts) van gemeente Weststellingwerf



Bron: CBS (2023), bewerking Stec Groep (2023)

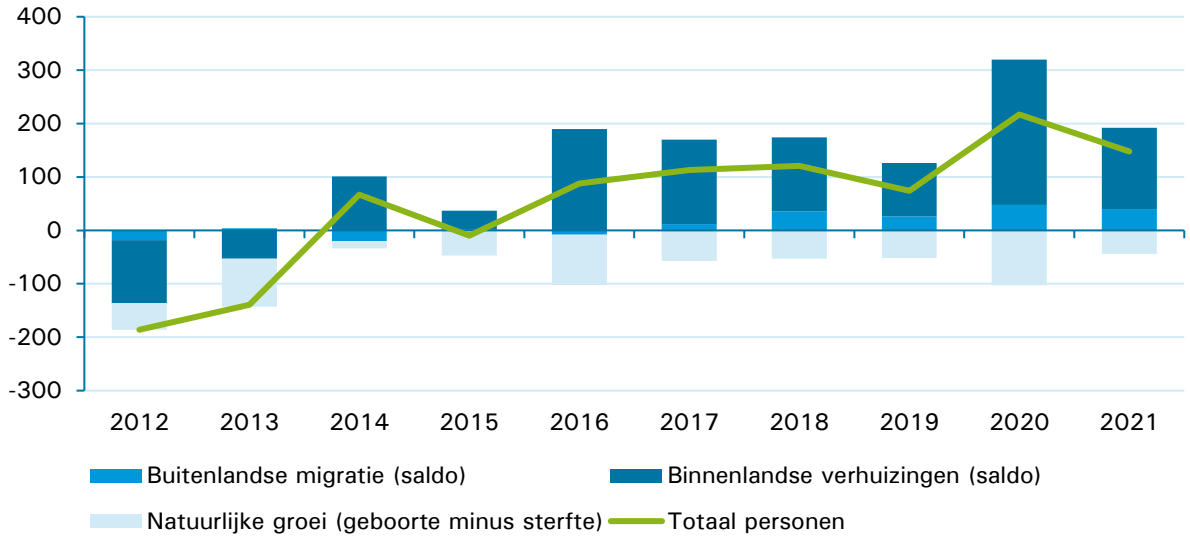
Sprake van dubbele vergrijzing in de gemeente Weststellingwerf

Van de bijna 26.500 inwoners in de gemeente Weststellingwerf is ongeveer 50% ouder dan 50 jaar, goed voor circa 12.700 inwoners. Zo'n 20% is ouder dan 70 jaar (circa 4.800 inwoners). De bevolkingspiramide hierboven laat deze dubbele vergrijzing zien Specifiek houdt dit in dat binnen de groter wordende groep van 65-plussers, het deel 80-plussers toeneemt. Dit is een landelijk beeld dat zich ook in de gemeente Weststellingwerf manifesteert.

Bevolkingsgroei afgelopen jaren vooral het resultaat van binnenlandse migratie

De bevolkingstoename van afgelopen jaren is het resultaat van binnenlandse migratie. Vanaf 2014 is er sprake van een positief binnenlands migratiesaldo. Daar tegenover staat een sterfteoverschot in de natuurlijke bevolkingsgroei de afgelopen jaren. Deze ontwikkeling valt samen met vergrijzing en ontgroening in de samenleving en zijn niet specifiek Weststellingwerfs, maar een landelijke trend.

Figuur 13: Demografische ontwikkelingen gemeente Weststellingwerf 2012 t/m 2021

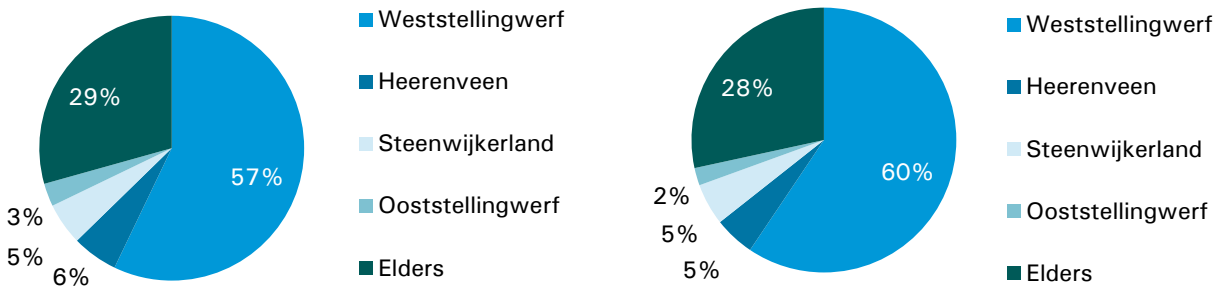


Bron: CBS (2023, cijfers 2012-2021), bewerking Stec Groep (2023)

Circa 60% van de binnenlandse verhuizingen bestaat uit verhuizingen binnen de eigen gemeente

Inzoomend op de binnenlandse verhuizingen toont dat meer dan de helft van de verhuizingen binnen de eigen gemeente plaatsvindt. Dit geldt voor zowel de inkomende als uitgaande verhuizingen. Dit laat zien dat gemeente Weststellingwerf een relatief grote interne verhuisdynamiek heeft, wat betekent dat we als gemeente heel aantrekkelijk zijn voor zowel eigen inwoners als voor inwoners van buitenaf. Daarnaast is verhuisdynamiek zichtbaar met omliggende gemeenten, waaronder de gemeenten Heerenveen, Steenwijkerland en Ooststellingwerf. Verder bestaat bijna 30% van de inkomende- en uitgaande binnenlandse verhuizingen uit bewegingen van en naar gemeenten die voornamelijk gelegen zijn in Noord-Nederland. Dit zijn gemeenten met een verhuispercentage van 3% of kleiner ten opzichte van het totale aantal verhuizingen. Het gaat om de gemeenten Leeuwarden, Groningen, Westerveld, De Fryske Marren, Smallingerland, Súdwest-Fryslân, Opsterland, Zwolle en Amsterdam. Het verschil in deze gemeenten tussen inkomende- of uitgaande verhuizingen is beperkt.

Figuur 14: Binnenlandse inkomende binnenlandse verhuizingen (links) en uitgaande binnenlandse verhuizingen (rechts)



Bron: CBS (2023, periode 2012-2021), bewerking Stec Groep (2023)

Weststellingwerf groeit tot 2033 met 600 nieuwe huishoudens, vooral aantal 65+ huishoudens neemt toe

Voor de komende jaren verwachten we een groei van het aantal huishoudens in Weststellingwerf. Voor de aankomende tien jaar verwachten we dat er 600 huishoudens bijkomen. Ook voor de periode na 2033 wordt een groeit verwacht. Dat betekent dat er meer woningen nodig zijn: voor ieder extra huishouden is er namelijk één extra woning nodig. Vooral het aantal alleenstaanden en stellen met een leeftijd van 65 jaar en ouder neemt de komende jaren toe. We hebben dus te maken met vergrijzing in Weststellingwerf. Tegelijkertijd neemt het aantal jongere huishoudens de komende jaren af.

Tabel 3: Verwachte ontwikkeling huishoudens gemeente Weststellingwerf tot 2040

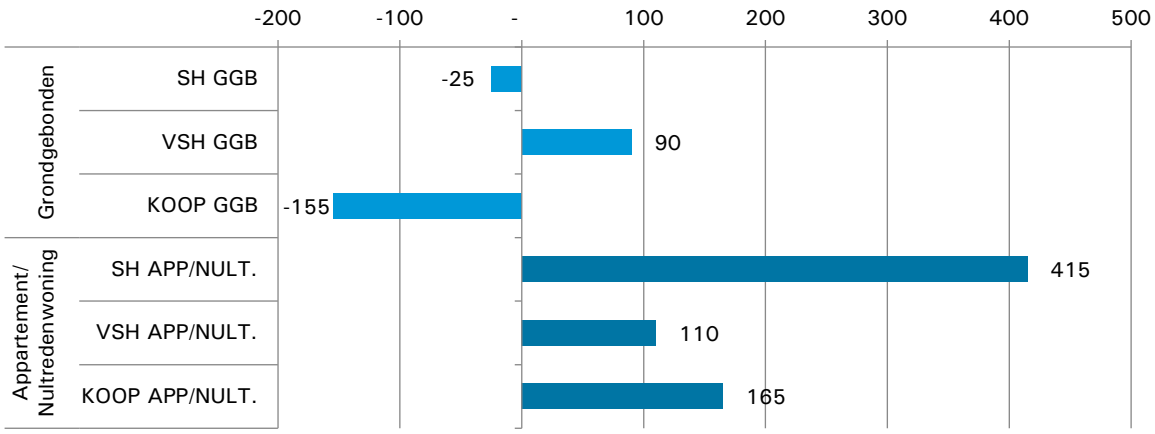
	2023	2023	Ontwikkeling 2023-2033	2040	Ontwikkeling 2023-2040
Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	905	780	-125 (-14%)	660	-245 (-27%)
Gezinnen	3.860	3.830	-30 (-1%)	3.870	+10 (0%)
Alleenstaanden en stellen 35-65 jaar	2.875	3.830	-45 (-2%)	2.755	-120 (-4%)
Alleenstaanden en stellen > 65 jaar	3.970	4.775	+805 (+20%)	5.225	+1.255 (+32%)
Eindtotaal*	**11.615**	**12.215**	**+600 (+5%)**	**12.505**	**+890 (+8%)**

Bron: Primos 2023. Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen. *Exclusief overige huishoudens

Door vergrijzing is er vooral behoefte aan de toevoeging van nultredenwoningen

Het effect van de vergrijzing is terug te zien in de toekomstige woningbehoefte (uitbreidingsbehoefte) in gemeente Weststellingwerf in de komende jaren. Onze woningvoorraad bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen. De komende jaren zullen er meer oudere huishoudens in onze gemeente bij gaan komen. Deze huishoudens hebben in toenemende mate een behoefte aan een levensloopbestendige woning. Om in deze behoefte te kunnen voorzien zullen we tot 2033 meer levensloopbestendige woningen moeten toevoegen aan de voorraad. Figuur 15 laat zien dat de woningbehoefte tot 2033 vraagt om 690 extra nultredenwoningen. Bij een nultredenwoning gaat het om kwalitatief hoogwaardige woningen, geschikt voor de hele levensloop, al dan niet met (toekomstige) zorgvraag. Soms is dit een appartement, maar het kan ook gaan om grondgebonden levensloopbestendige woningen. Daarnaast laat het figuur zien dat er voornamelijk behoefte is aan nultredenwoningen in de sociale huur sector. De grondgebonden koop- en sociale huur woningen hebben een negatief saldo. Dit betekent niet direct een sloopopgave. Bestaande woningen kunnen worden aangepast om in de behoefte aan nultredenwoningen te kunnen voorzien. Er is dus sprake van uitwisselbaarheid.

Figuur 15: Effect vergrijzing op woningbehoefte Weststellingwerf tot 2033



De woningbehoefte is in beeld gebracht met behulp van het Stec-doorstroommodel. Het model vertaalt de demografische ontwikkeling, de verhuisgeneigdheid en woonvoorkeur van doelgroepen in Weststellingwerf naar een woningbehoefte. Het is een dynamisch, vraag gestuurd en beleidsneutraal model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet.



Colofon

Datum: 14 november 2023
Projectnummer: 23.209
Opdrachtgever: Gemeente Weststellingwerf
Opdrachtnemer: Stec Groep
Adviseurs: Luuk Lentferink, Arlinde Dul & Zoë Wolff

Stec Groep
Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving
Postbus 217, 6800 AE Arnhem
Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00
info@stec.nl
www.stec.nl

