Woon(zorg)visie 2022-2026

14 december 2021

gemeente ooststellingwerf



COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

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

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

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

BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291

Inhoud

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

1 Inleiding

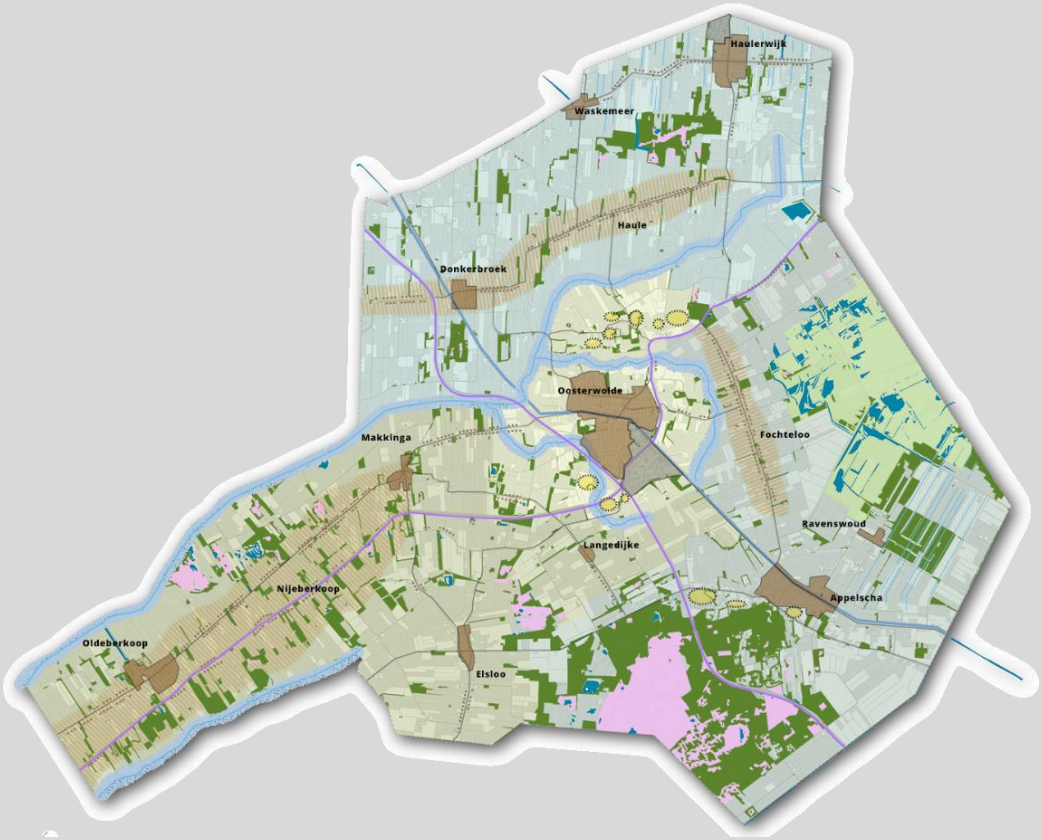
Ooststellingwerf wil een fijne plek zijn voor iedereen, jong en oud. Een plek om te zijn en te blijven. Dat is nu niet altijd mogelijk. De druk op de woningmarkt neemt ook in Ooststellingwerf toe. De sterk gestegen huizenprijzen maken het voor bepaalde groepen steeds lastiger om een betaalbare en passende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

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

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

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

Figuur 1: Essentieschets Ooststellingwerf - Omgevingsvisie



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

Proces totstandkoming woon(zorg)visie

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

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

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

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

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

Wonen centraal - verbindingen met andere thema’s en beleid

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

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

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

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

Onze prioriteiten

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

Thema 1: Inzetten op een passend groeiscenario

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

Thema 2: Mismatch tussen vraag en aanbod

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

Thema 3: Organiseren van wonen en zorg

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

Thema 4: Werken aan leefbaarheid en duurzaamheid

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

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

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

Onze rol

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

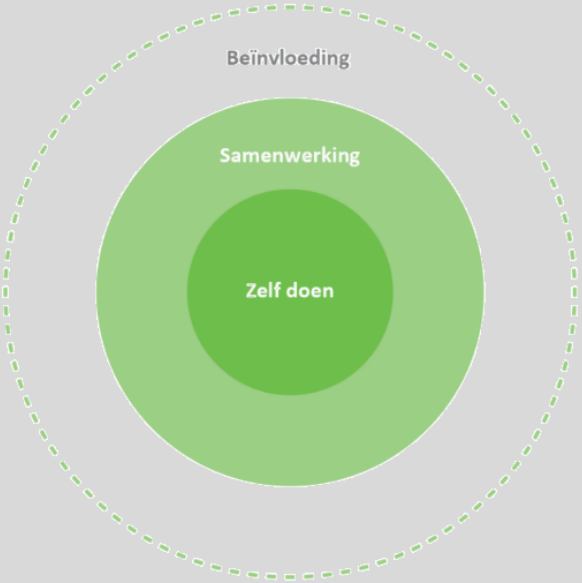
We kiezen daarbij waar nodig een sturende of regisserende rol. We richten ons daarbij op die thema's en opgaven waar we invloed op kunnen uitoefenen. We onderscheiden de invloed van de gemeente op drie niveaus: wat kan de gemeente zelf doen, wat kan de gemeente in samenwerking met partners doen en wat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

Actiegericht: Van visie naar concrete uitvoeringsafspraken

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

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

Figuur 3: Cirkels van invloed



Figuur 2: Structuur van de Woon(zorg)visie




BOUWBEDRIJF
DOORNENBAL
N381

2 Thema 1: Groeiscenario's

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

Ambitie:

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

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

Opgaven groeiscenario's

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

Opgave 1: Groeien naar onze capaciteit

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

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

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

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

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

Opgave 2: Verdeling van de opgave over de dorpen

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



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

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

Beleidsrichtingen groeiscenario’s

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

Uitvoeringsagenda thema 1: Groeien naar onze capaciteit

Zelf doen

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

Samenwerking

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

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

Beïnvloeding

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



3 Thema 2: Mismatch tussen vraag en aanbod

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

Ambitie:

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

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

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

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

Opgaven mismatch tussen vraag en aanbod

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

Opgave 1: Realiseren van voldoende betaalbare woningen in alle segmenten

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

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

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

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

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

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

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

Opgave 2: Met nieuwbouw doorstroming bevorderen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Opgave 4: Kansen blijven creëren voor specifieke aandachtsgroepen.

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

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

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

Woonwagenstandplaatsen

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

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

Statushouders

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

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

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

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

Beleidsrichtingen mismatch tussen vraag en aanbod

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



Uitvoeringsagenda thema 2: Mismatch tussen vraag en aanbod

Zelf doen

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

Opgaven			
1	2	3	4
■	■	■	

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

Opgaven			
1	2	3	4
■	■	■	■

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

Opgaven			
1	2	3	4
■			

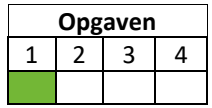
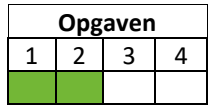
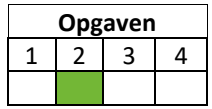
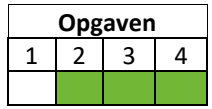
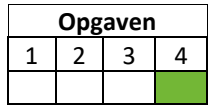
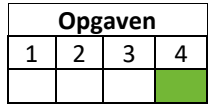
4. Om de betaalbaarheid en beschikbaarheid van betaalbare koop- en huurwoningen te borgen, zetten we instrumentarium in waarmee wordt voorkomen dat deze woningen worden opgekocht en verkocht of verhuurd door investeerders. Sommige van deze instrumenten zijn afhankelijk van verordeningen die de gemeente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

Opgaven			
1	2	3	4
■	■		

Samenwerking

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

Opgaven			
1	2	3	4
■	■		

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

Beïnvloeding

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


Solstice
Brocante
Lifestyle

4 Thema 3 Wonen en zorg

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

Ambitie:

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

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

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

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

Opgaven wonen en zorg

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

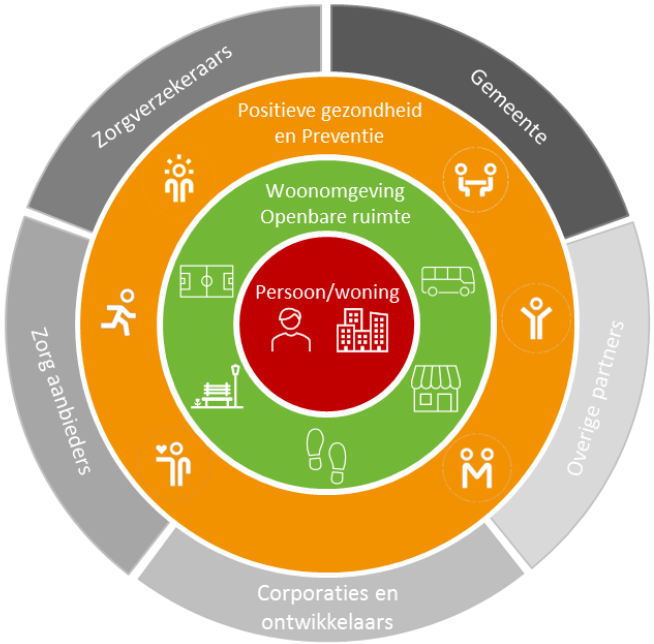
maatwerkvoorziening (bijvoorbeeld het plaatsen van een traplift of een mantelzorgunit in de tuin) nodig is.
We stimuleren een goede gezondheid door preventie. Daarbij kijken we niet alleen naar de lichamelijke gezondheid maar ook naar het dagelijks functioneren, participatie en mentale gezondheid. Een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

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



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

Figuur 4: Glijdende schaal infrastructuur wonen met zorg



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

DE WETTELIJKE INKOMENSGRENZEN 2021

Zo bepaalt uw inkomen uw maximale huur

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

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

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

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

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

Opgave 4: Voldoen aan de vraag naar 24-uurszorg

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

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

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

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

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

Beleidsrichtingen wonen en zorg

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

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

Uitvoeringsagenda thema 3: Wonen en zorg

Zelf doen

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

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

Opgaven			
1	2	3	4
■	■		

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

Opgaven			
1	2	3	4
■			

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

Opgaven			
1	2	3	4
■	■		

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

Opgaven			
1	2	3	4
		■	

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

Opgaven			
1	2	3	4
	■	■	

Samenwerking

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

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

Opgaven			
1	2	3	4
			■

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

Opgaven			
1	2	3	4
■			

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

Opgaven			
1	2	3	4
■	■		

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

Opgaven			
1	2	3	4
		■	

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

Opgaven			
1	2	3	4
■	■		

Beïnvloeding

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

Opgaven			
1	2	3	4

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

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

Opgaven			
1	2	3	4

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

Opgaven			
1	2	3	4


OBS MIDDELBRUG
KLOKKENSTOEL
DORPSHUIS
BEGRAAFPLAATS

5 Thema 4: Leefbaarheid en duurzaamheid

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

Ambitie:

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

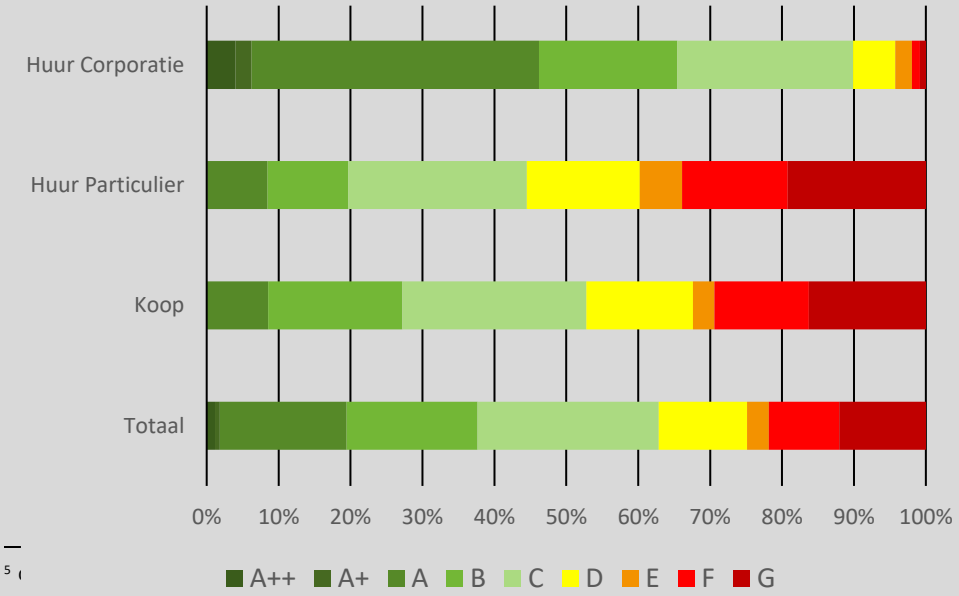
Opgaven leefbaarheid en duurzaamheid

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

Opgave 1: De huidige woningvoorraad verduurzamen

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

Figuur 6: Woningvoorraad naar eigendom en energielabel



Bron: WOZ registraties gemeente Ooststellingwerf 2021

[5]

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

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

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

Opgave 2: Werken aan de leefbaarheid in de dorpen

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

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

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



Woningbouw, voorzieningenniveau en een groene omgeving

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

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

Sociale leefbaarheid

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

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

Opgave 3: Inspelen op lokale behoeften door dorpen te betrekken

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

Beleidsrichtingen leefbaarheid en duurzaamheid

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

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

Uitvoeringsagenda thema 4: Leefbaarheid en duurzaamheid

Zelf doen

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

Samenwerking

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

Beïnvloeding

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

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

Bijlage 1: Toetsingskader woningbouw

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

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

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

Het toetsingskader bestaat uit twee stappen. Deze stappen zijn:

1. Een kwantitatieve toets
2. Een kwalitatieve toets

Kwantitatieve toets

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

Kwalitatieve toets

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

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

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

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

Toelichting percentages sociaal, middenhuur en betaalbare koop

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

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

Toetsingskader woonzorginitiatieven

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

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

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

Bijlage 2: woningmarktonderzoek

DATUM	14 december 2021
PROJECTNUMMER	085.106/G
OPDRACHTGEVER	Gemeente Ooststellingwerf

Factsheet: Samenvatting Woningmarktanalyse Woon(zorg)visie gemeente Ooststellingwerf

1 Inleiding

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

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

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

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

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

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

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

BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291

2 Samenvatting uitkomsten woningmarktonderzoek

Demografische ontwikkeling

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

Schets huidige woningmarkt Ooststellingwerf

Kenmerken bevolking en woningvoorraad

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

Marktdruk neemt toe, minder dan bij buurgemeenten

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

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

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

Punt op de horizon (kwantitatieve woningbehoefte)

Analyse van de prognose

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

Kwalitatieve woonvoorkeuren in beeld

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

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

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

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

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

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

Accent woningbehoefte in de dorpen.

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

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

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

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

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

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

Wonen en zorg

Senioren

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

Overige doelgroepen

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

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

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

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

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

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

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

Bijlage 3: Cijferbijlage woningmarktonderzoek

1.1. Uitwerking groeiscenario's

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

1.2. Wie wonen in Ooststellingwerf

Samenvatting:

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

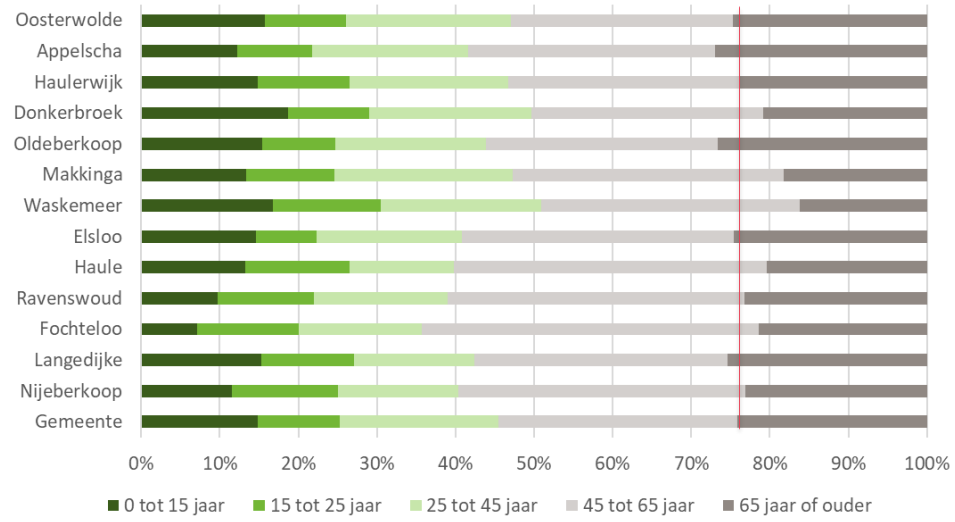
Grafieken en tabellen:

Tabel 2: Inwoners en huishoudens per kern

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

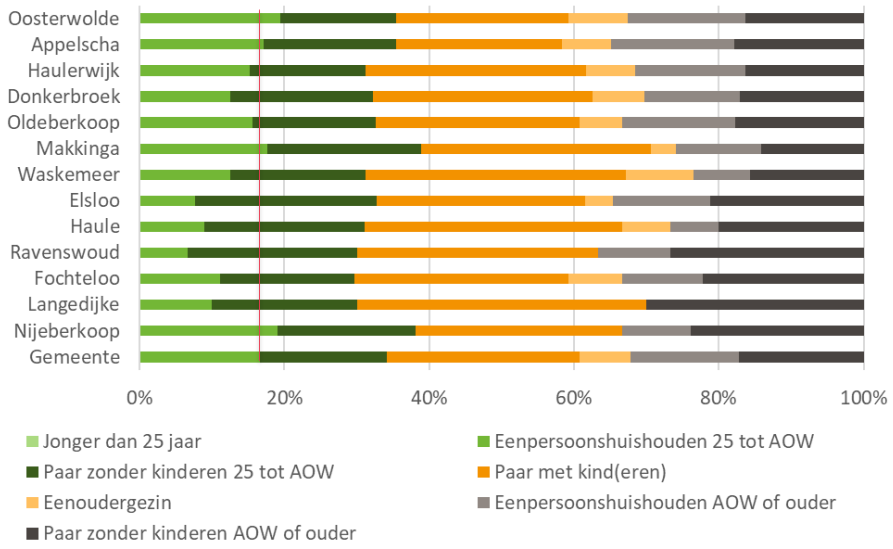
Bron: CBS Statline

Figuur 8: Inwoners naar leeftijd



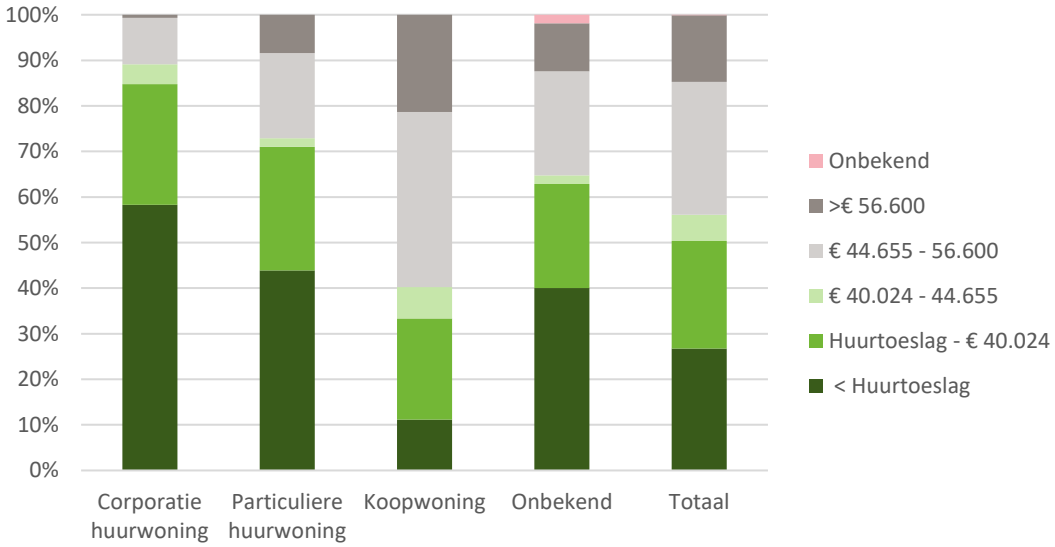
Bron: CBS-Statline

Figuur 9: Huishoudens naar samenstelling



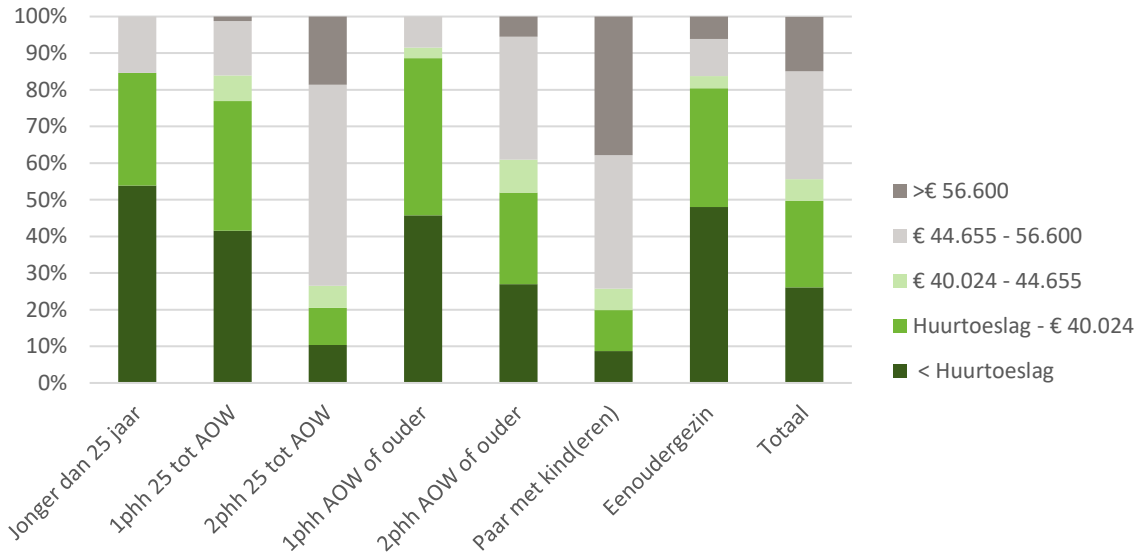
Bron: CBS-Statline

Figuur 10: Huishoudens naar inkomenssituatie



Bron: Lokale monitor wonen

Figuur 11: Huishoudenssamenstelling naar inkomensgroep



Bron: Lokale monitor wonen

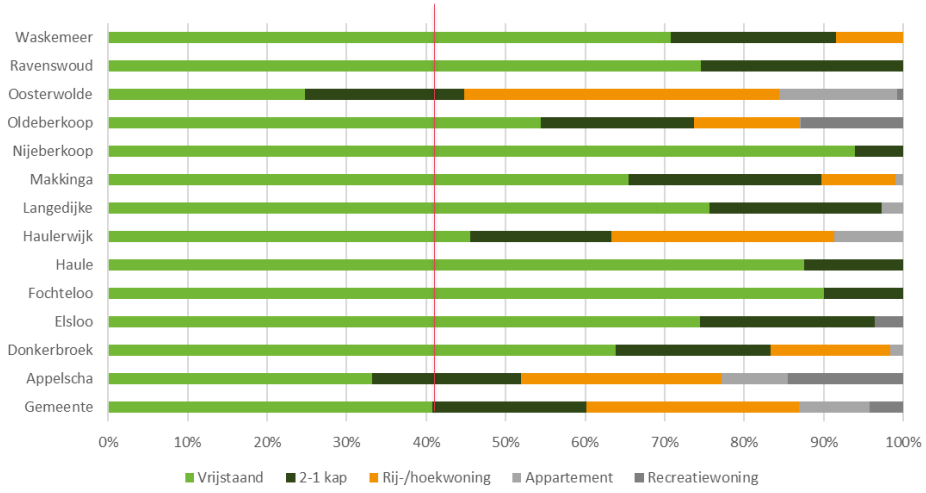
1.3. Hoe is de bestaande woningvoorraad samengesteld

Samenvatting:

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

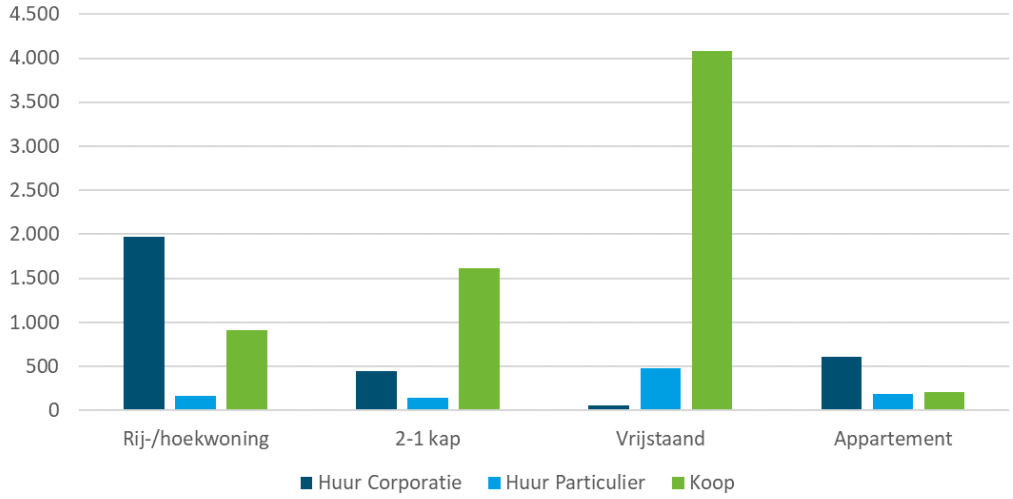
Grafieken en tabellen:

Figuur 12: Woningvoorraad naar eigendom en woningtype



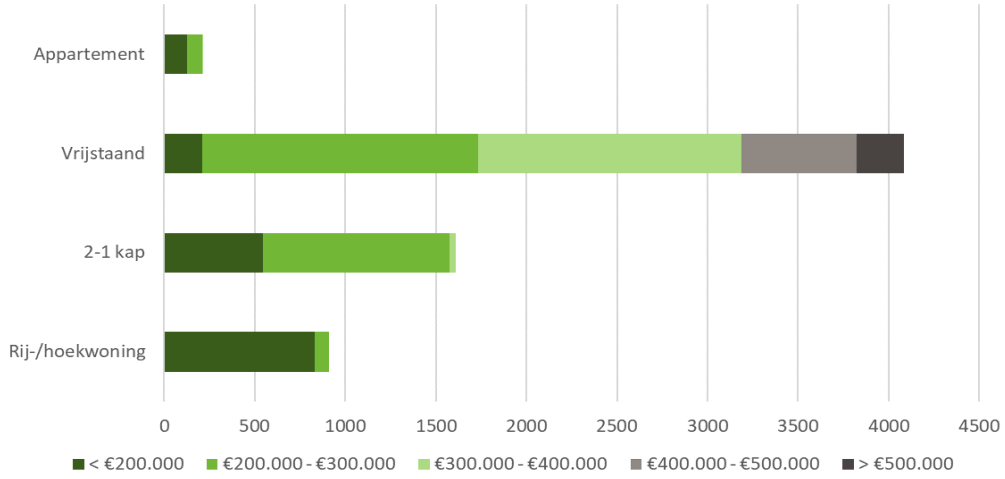
Bron: WOZ-registratie gemeente Ooststellingwerf

Figuur 13: Woningvoorraad naar eigendom en woningtype



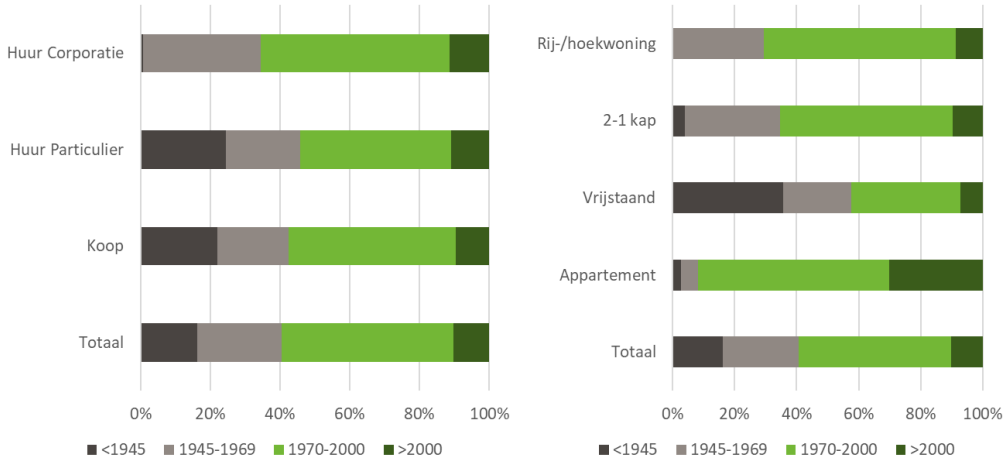
Bron: WOZ-registratie gemeente Ooststellingwerf

Figuur 14: Koopvoorraad naar WOZ waarde



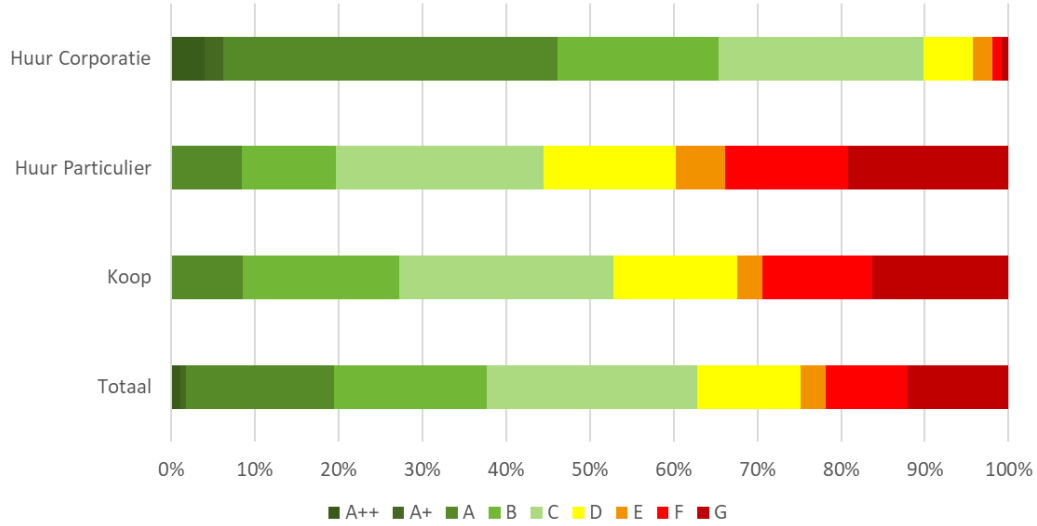
Bron: WOZ-registratie gemeente Ooststellingwerf

Figuur 15: Woningvoorraad naar bouwjaar



Bron: WOZ-registratie gemeente Ooststellingwerf

Figuur 16: Woningvoorraad naar energie index



Bron: WOZ-registratie gemeente Ooststellingwerf

Tabel 3: Corporatiewoningen naar huurprijs*

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

*let op: Zelfstandige woningen exclusief woonwagens en zorgwoningen

Bron: VHE-bestanden

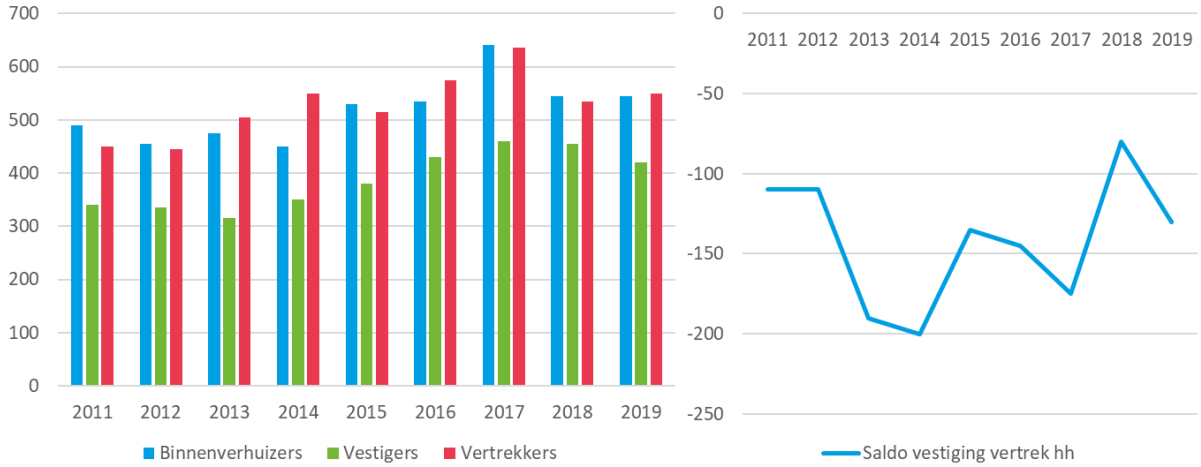
1.4. Migratie van en naar Ooststellingwerf

Samenvatting:

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

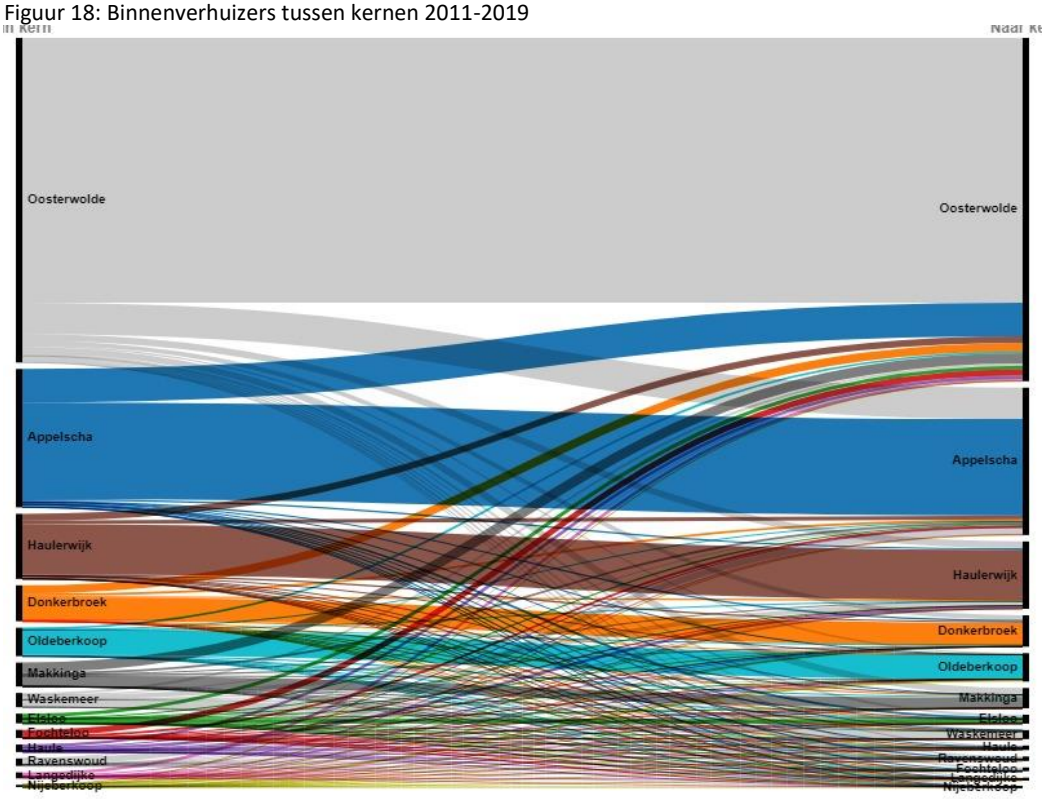
Grafieken en tabellen:

Figuur 17: Binnenverhuizers, vestigers en vertrekkers (huishoudens)



Bron: CBS Microdata

Figuur 18: Binnenverhuizers tussen kernen 2011-2019



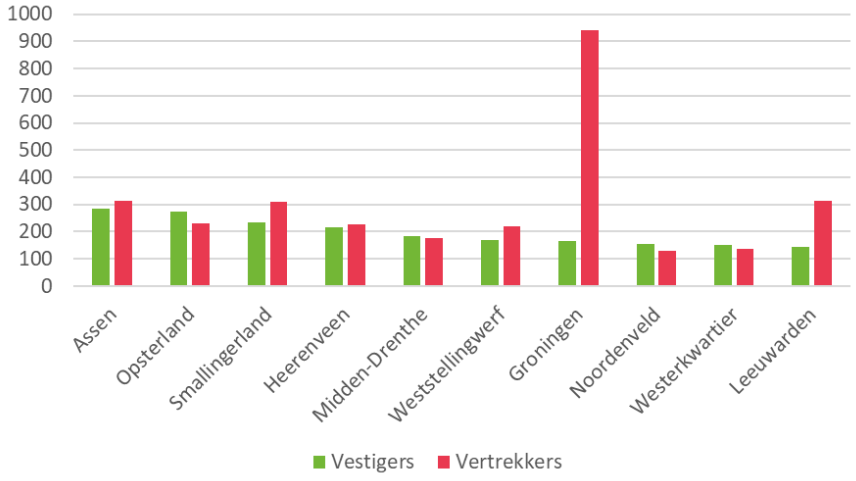
Bron: CBS Microdata

Tabel 4: Binnen verhuizers tussen kernen 2011-2019

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

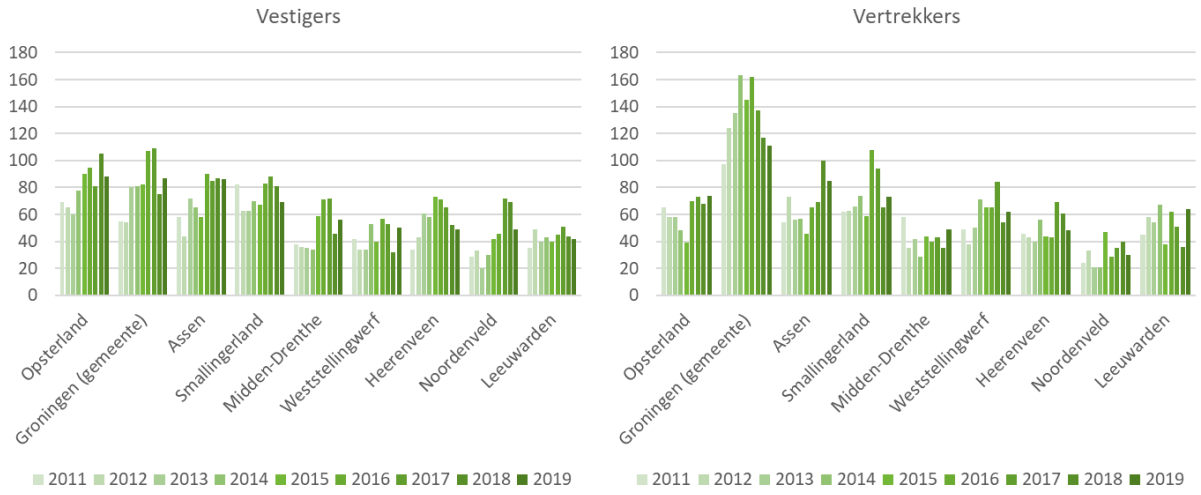
Bron: CBS Microdata

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



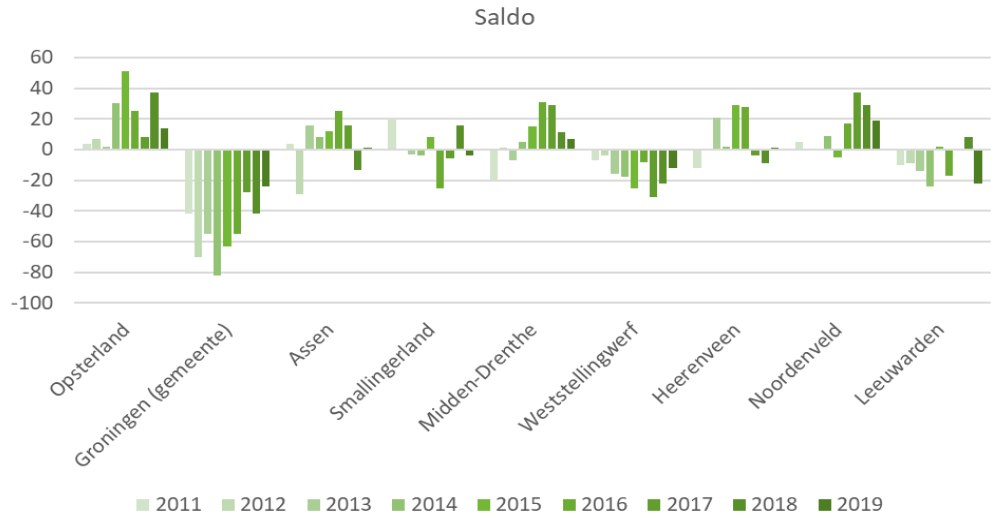
Bron: CBS Microdata 2011-2019

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



Bron: CBS-Statline

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



Bron: CBS Statline

Tabel 5: Herkomst gemeenten vestigers (personen)

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

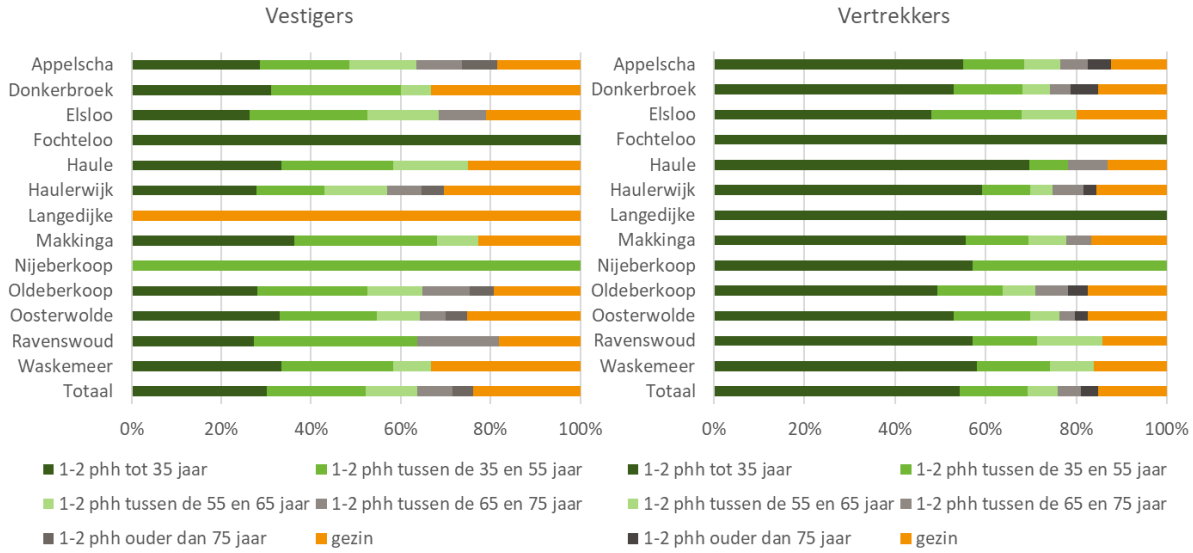
Bron: CBS Statline

Tabel 6: Wie zijn de vestigers en wie vertrekt

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

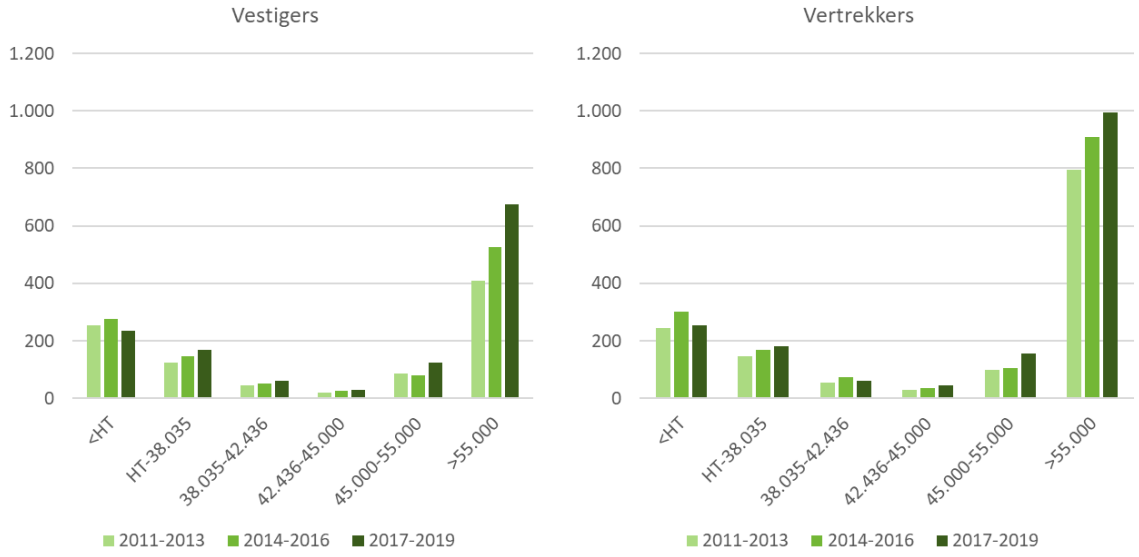
Bron: CBS Microdata 2011-2019

Figuur 22: Wie zijn vestigers en wie vertrekt



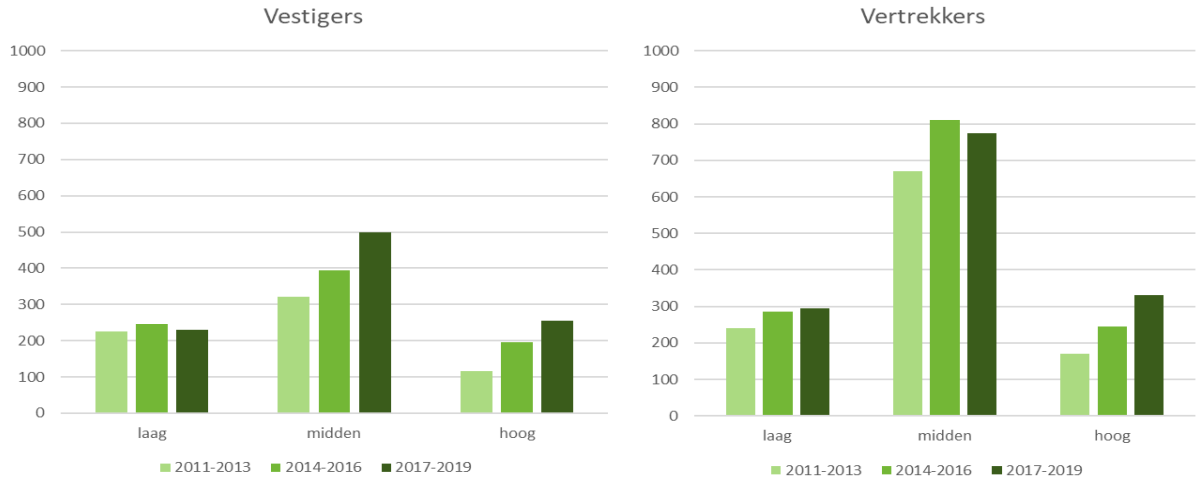
Bron: CBS Microdata 2011-2019

Figuur 23: Wie zijn vestigers en wie vertrekt



Bron: CBS Microdata 2011-2019

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



Bron: CBS Microdata 2011-2019

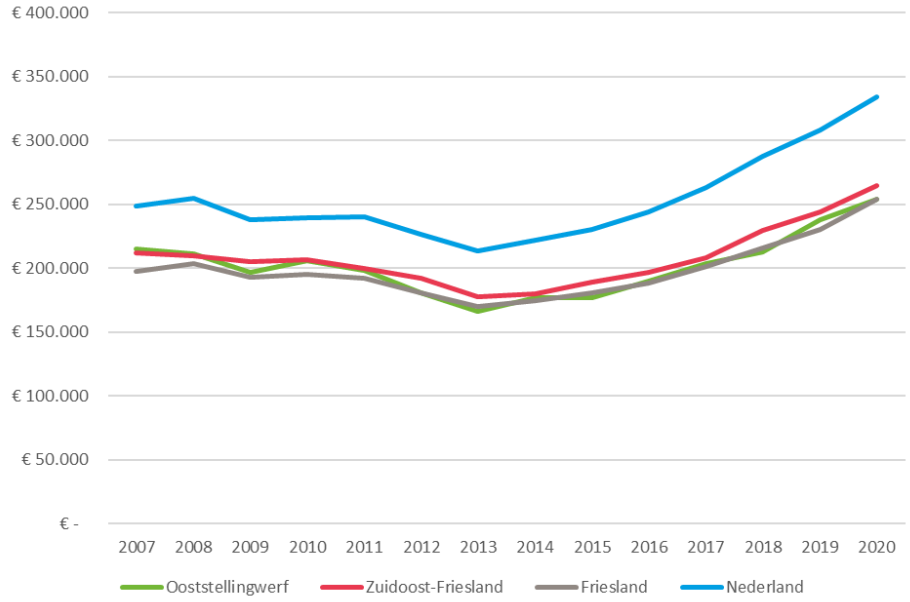
1.5. Huidige marktontwikkelingen

Samenvatting

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

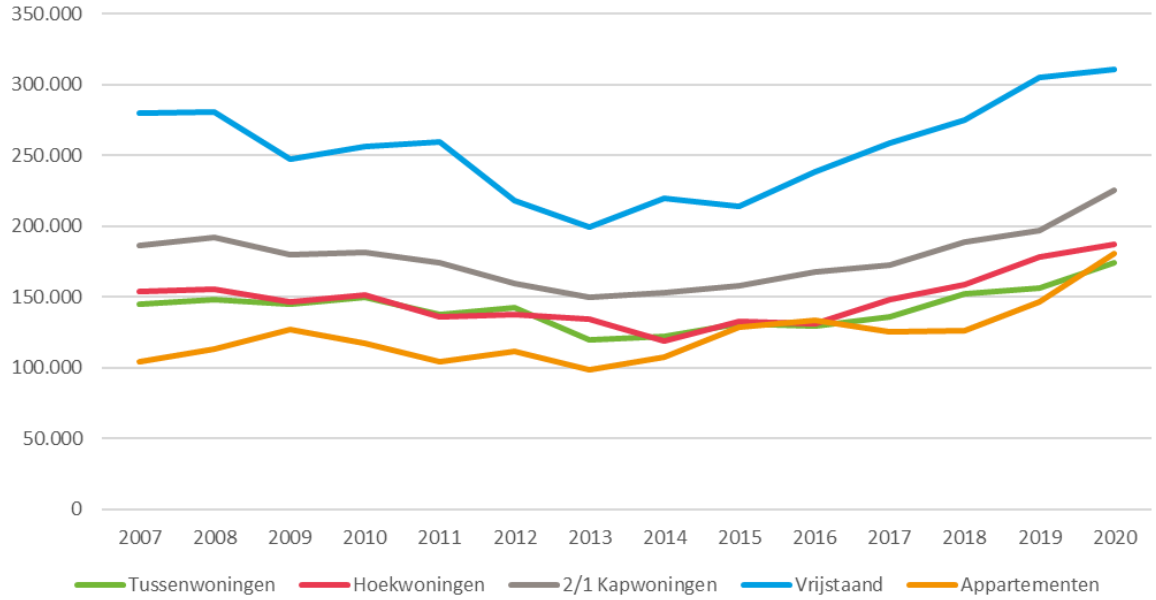
Grafieken en tabellen

Figuur 25: Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs



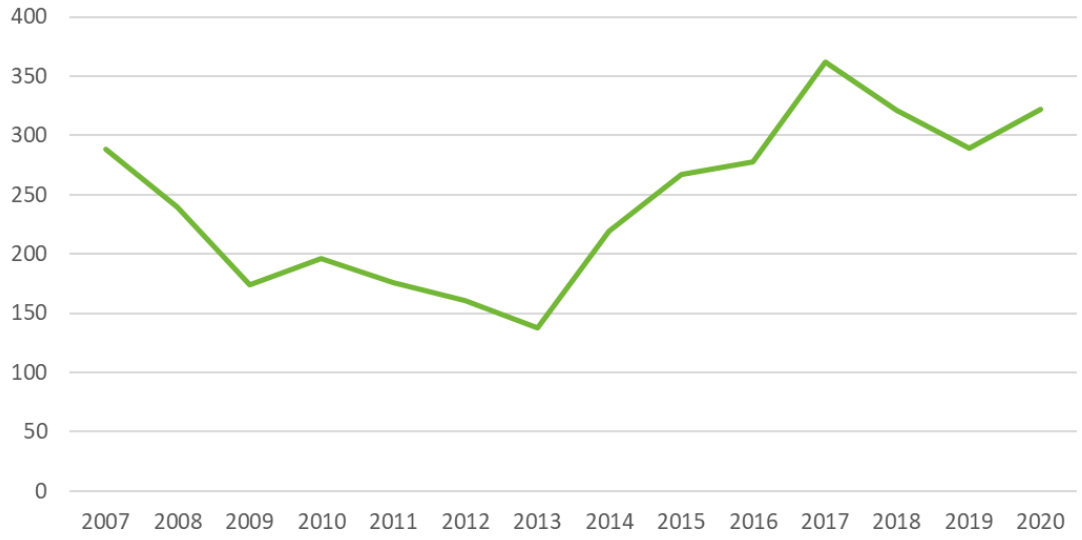
Bron: Woningmarktcijfers.nl

Figuur 26: Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs naar woningtype



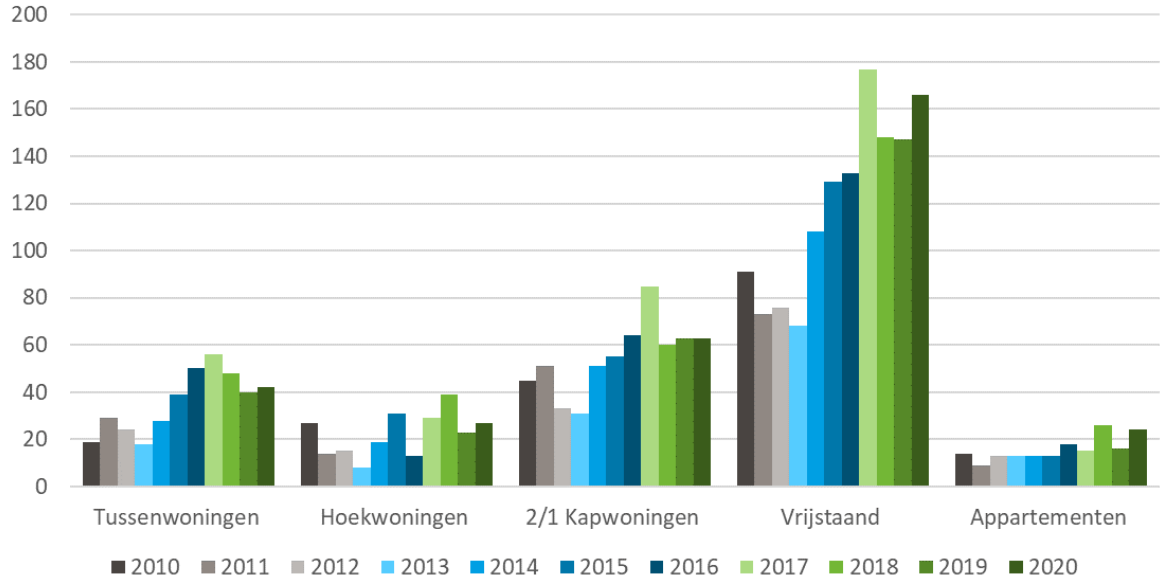
Bron: Woningmarktcijfers.nl

Figuur 27: Ontwikkeling aantal transacties



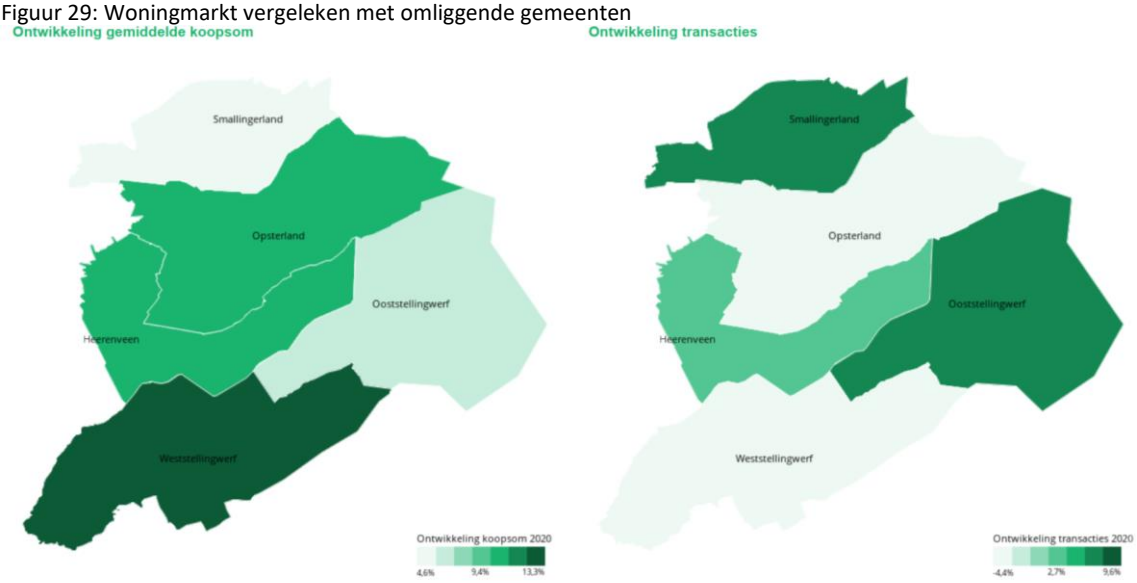
Bron: Woningmarktcijfers.nl

Figuur 28: Ontwikkeling aantal transacties per woningtype



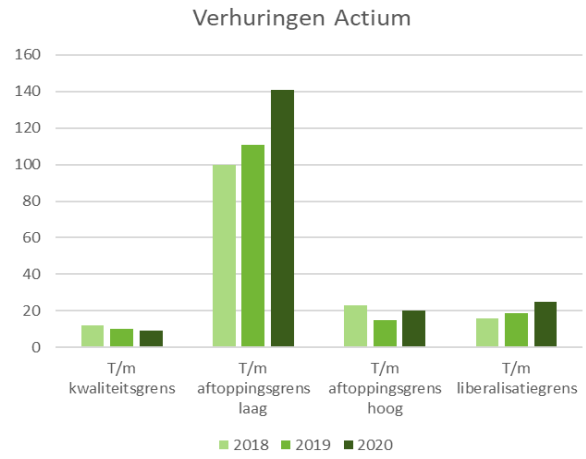
Bron: Woningmarktcijfers.nl

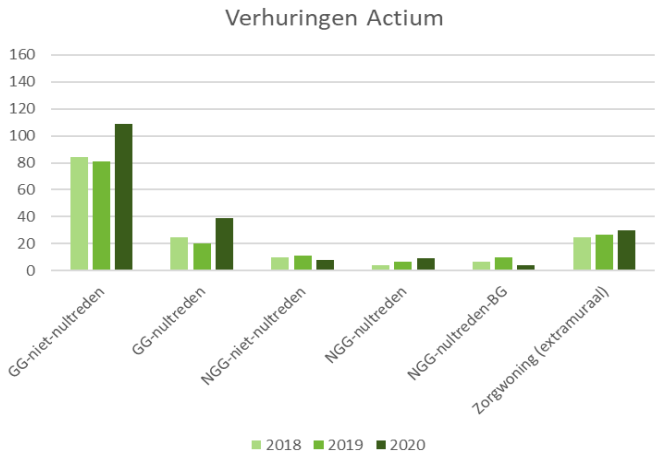
Figuur 29: Woningmarkt vergeleken met omliggende gemeenten



Bron: Woningmarktcijfers.nl

Figuur 30: Verhuringen

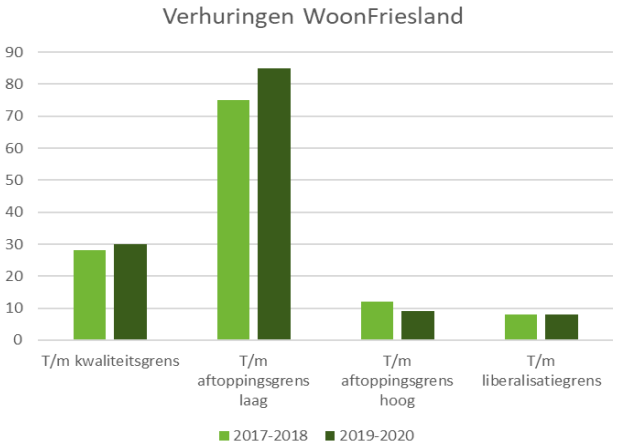




Bron: Verhuringen corporaties

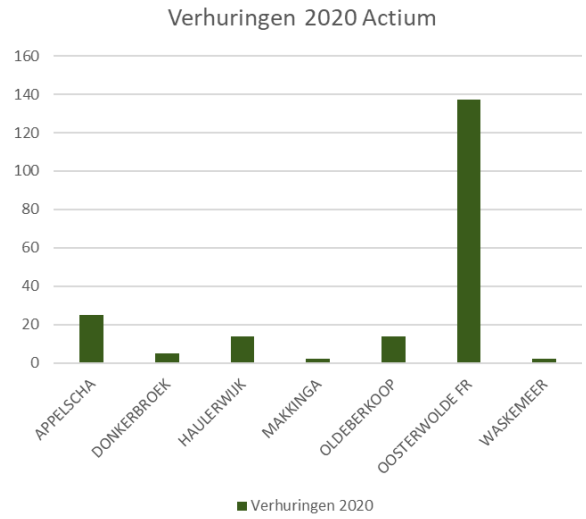
Figuur 31: Verhuringen

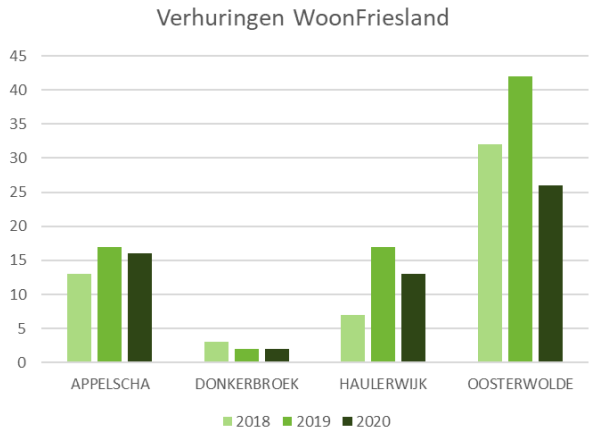




Bron: Verhuringen corporaties

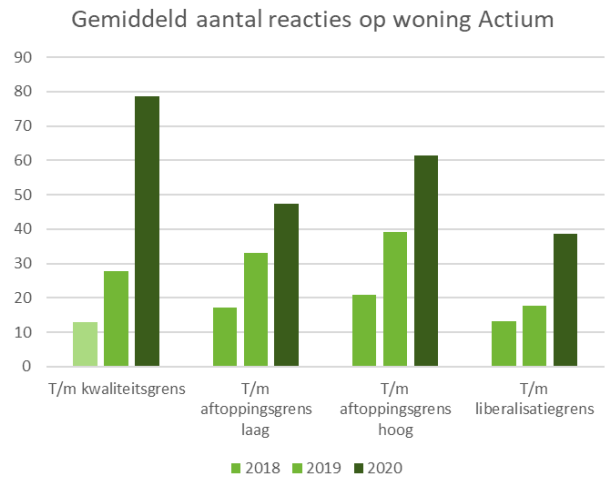
Figuur 32: Verhuringen

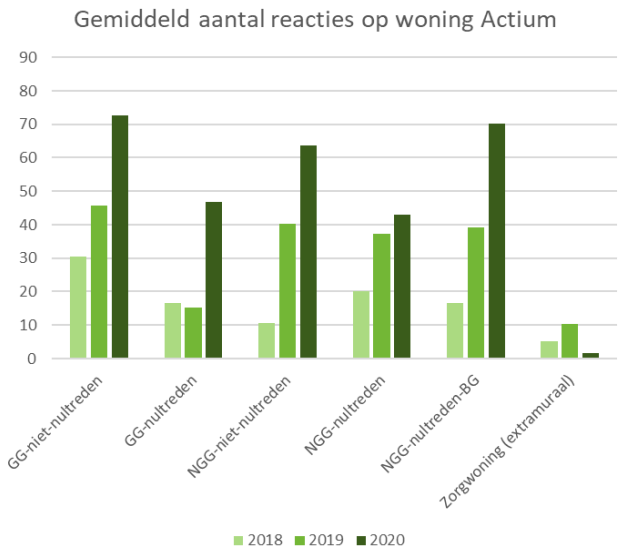




Bron: Verhuringen corporaties

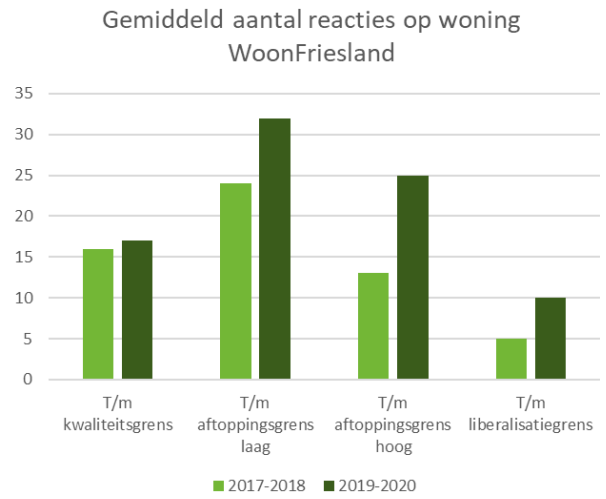
Figuur 33: Reacties huuraanbod

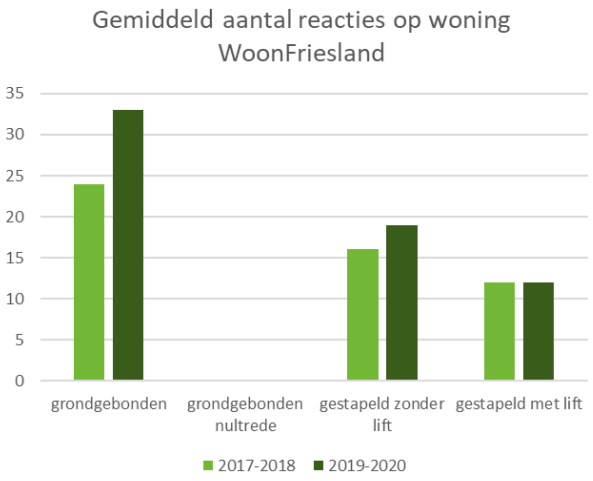




Bron: Verhuringen corporaties

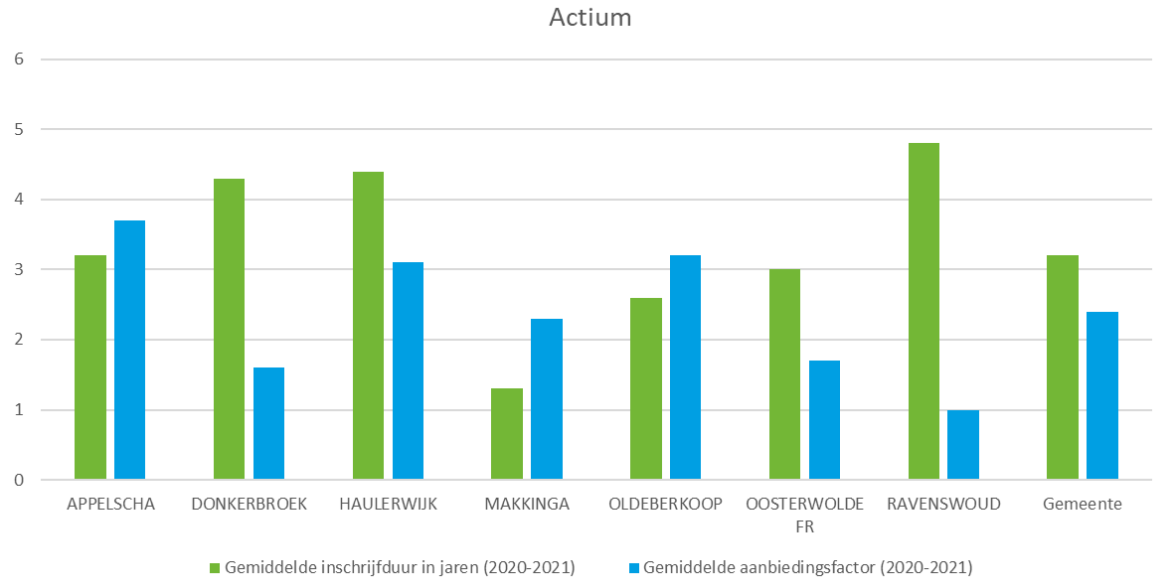
Figuur 34: Reacties huuraanbod





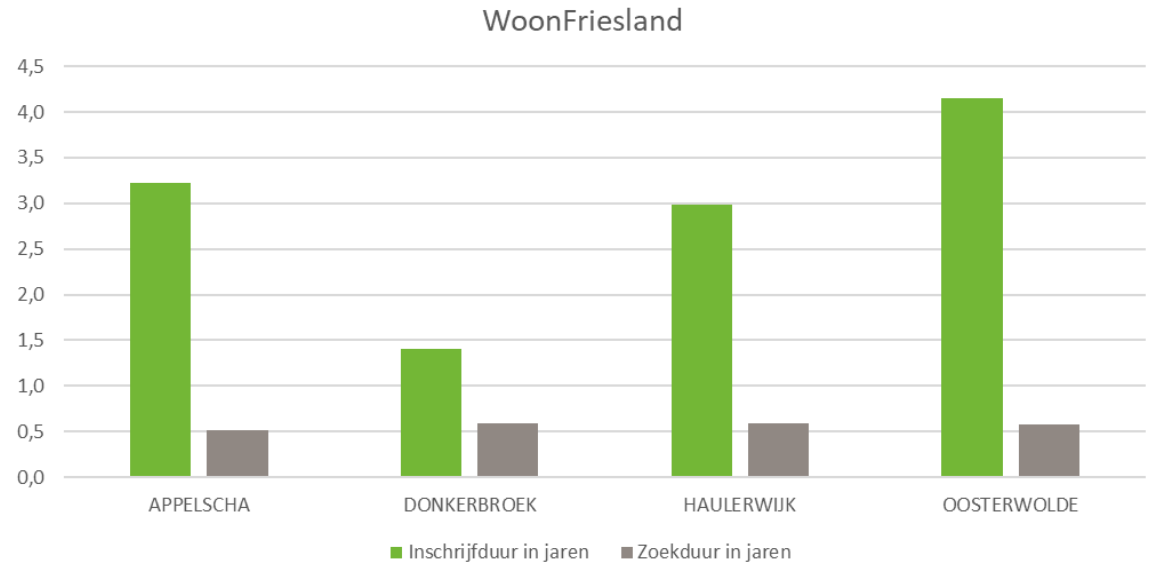
Bron: Verhuringen corporaties

Figuur 35: Inschrijftijd en aanbiedingsfactor huuraanbod



Bron: Verhuringen corporaties

Figuur 36: Inschrijftijd en zoektijd huuraanbod



Bron: Verhuringen corporaties

1.6. Kwantitatieve woningbehoefte

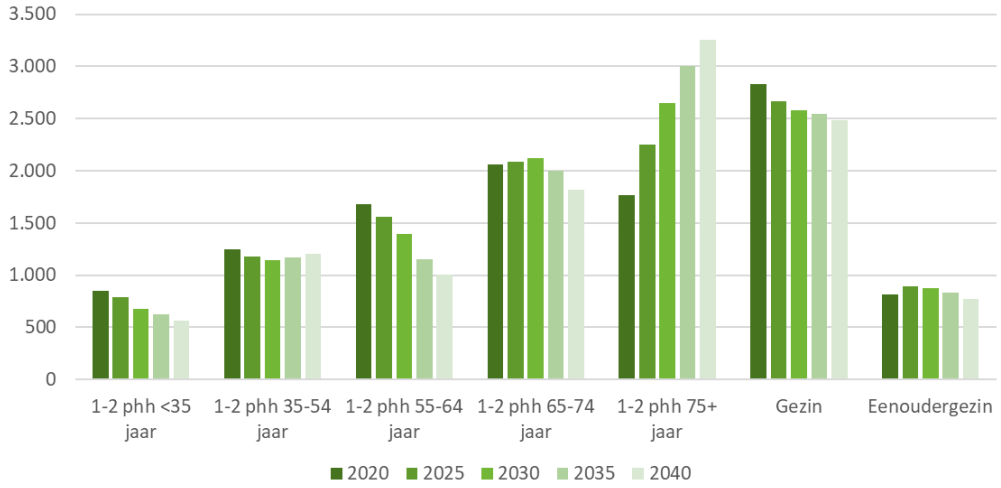
Samenvatting

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

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

Grafieken en tabellen

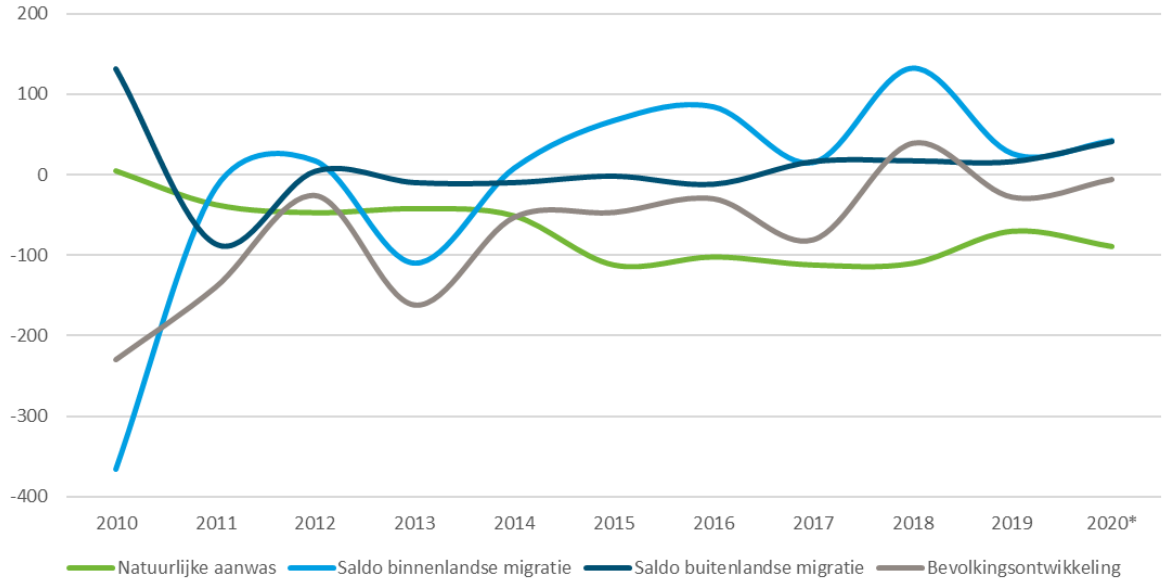
Figuur 37: Ontwikkeling huishoudenssamenstelling 2020-2040



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

Bron: Provinciale prognose

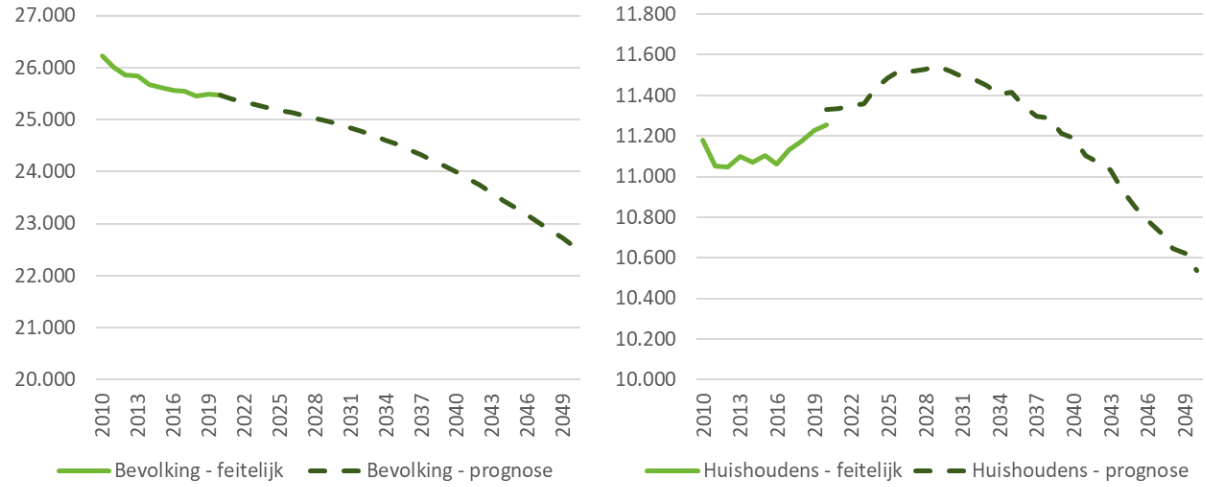
Figuur 38: Demografische ontwikkelingen*



*let op: Voorlopige gegevens voor 2020

Bron: CBS-Statline

Figuur 39: Feitelijke ontwikkeling in vergelijking met de Provinciale prognose

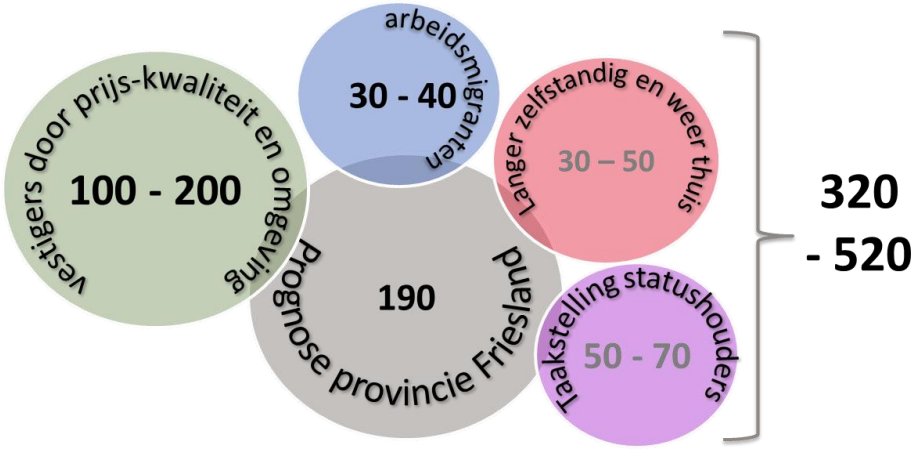


Bron: Provinciale prognose bewerking Companen

Uitgangspunten in de provinciale prognose en de analyse Companen

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

Figuur 40: Aannames trendmatige behoefte laag en hoog tot 2030



Bron: Companen

Tabel 7:Indicatie woningbehoefte per kern

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

Bron: Provinciale prognose bewerking Companen

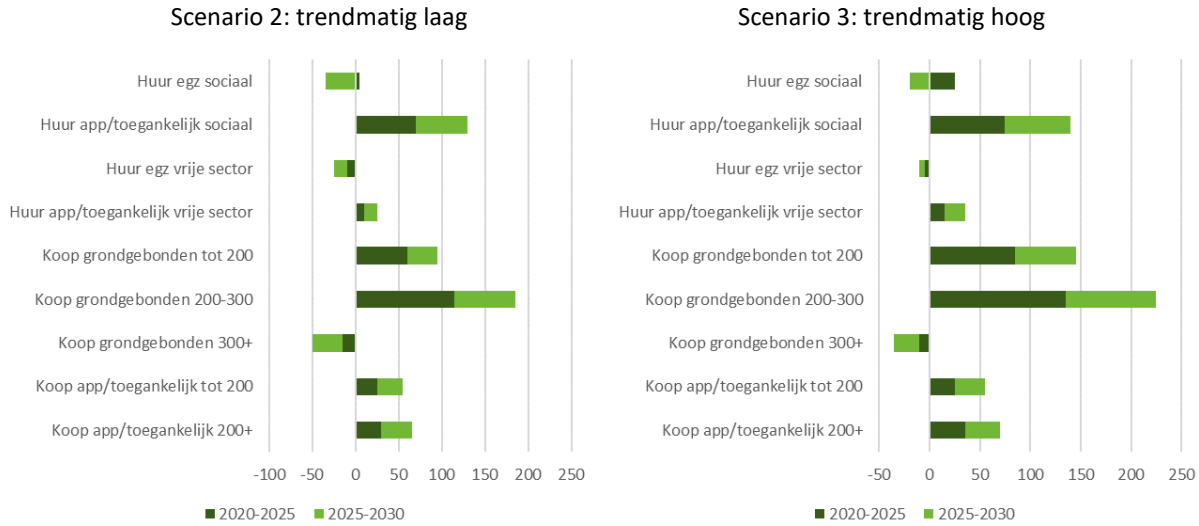
1.7. Kwalitatieve woningbehoefte

Samenvatting:

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

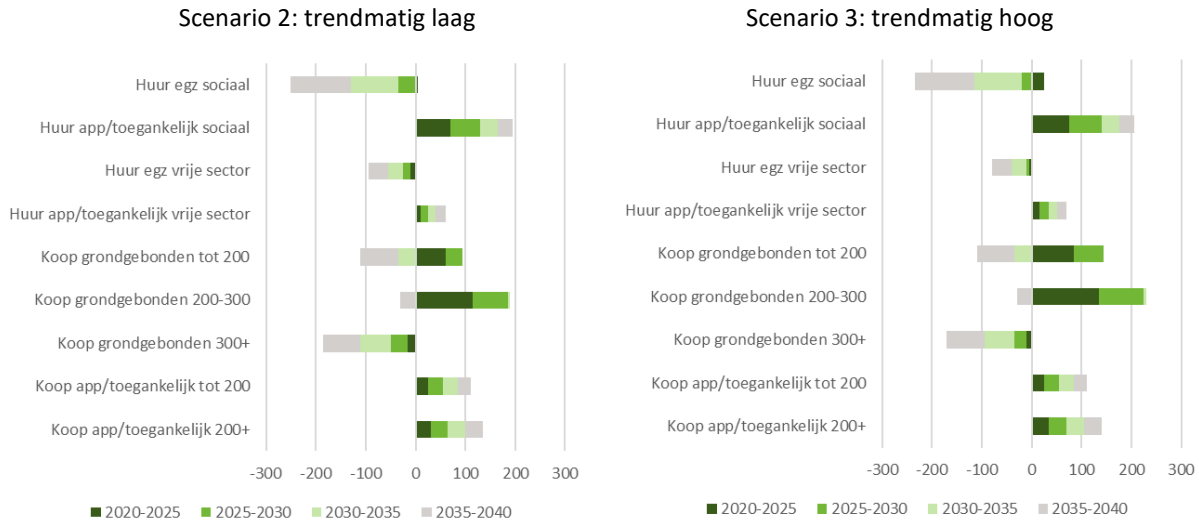
Tabellen en grafieken:

Figuur 41: Prognose woningbehoefte tot 2030



Bron: Provinciale prognose en bewerking Companen

Figuur 42: Prognose woningbehoefte tot 2040



Bron: Provinciale prognose en bewerking Companen

Behoefte sociale woningbouw

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

Indicatie kwalitatieve behoefte per kern tot 2030

Tabel 8: Indicatie kwalitatieve behoefte per kern tot 2030*

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

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

Bron: Provinciale prognose en bewerking Companen

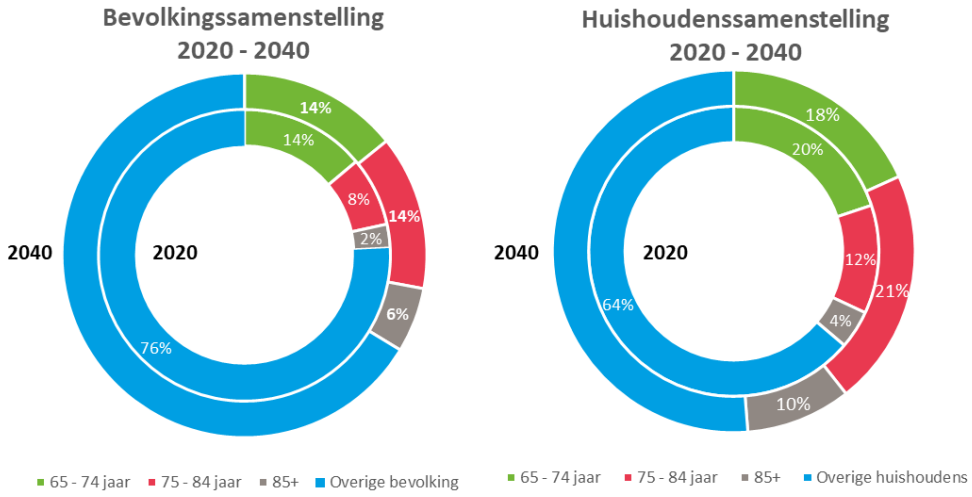
1.8. Wonen en zorg

Samenvatting:

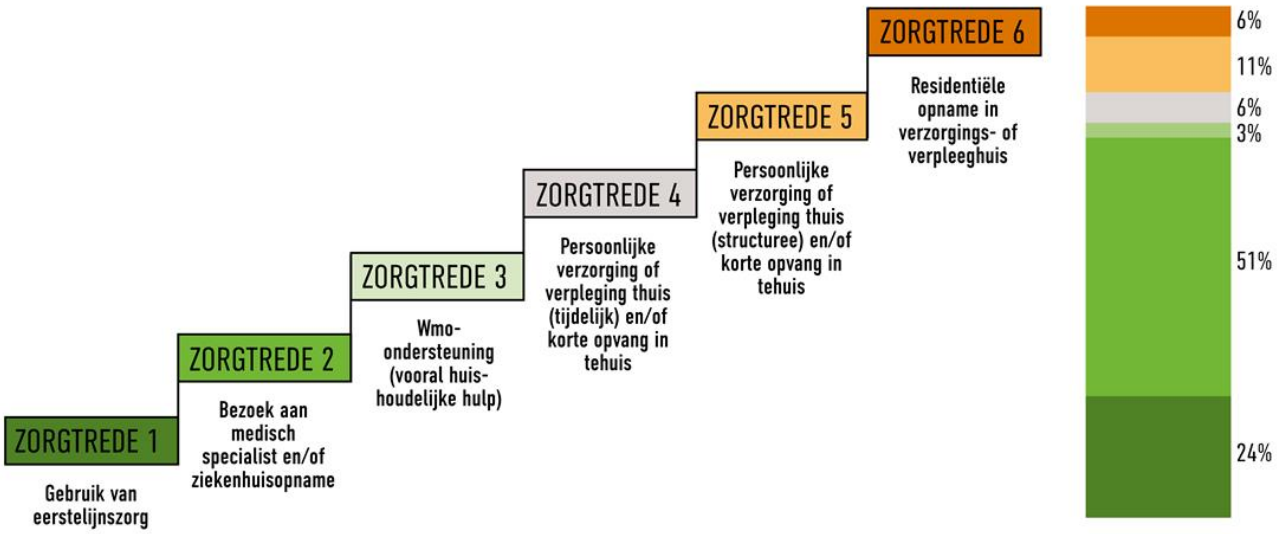
- De samenleving in Ooststellingwerf vergrijst snel. Naar verwachting is in 2040 bijna de helft van de huishoudens 65 jaar of ouder.
- Als gevolg van deze vergrijzing neemt de vraag naar regulier en geclusterde woonvormen geschikt voor senioren sterk toe in de komende jaren, hier ligt dan ook de grootste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

Grafieken en tabellen:

Figuur 43: Bevolking en huishoudingssamenstelling naar leeftijd



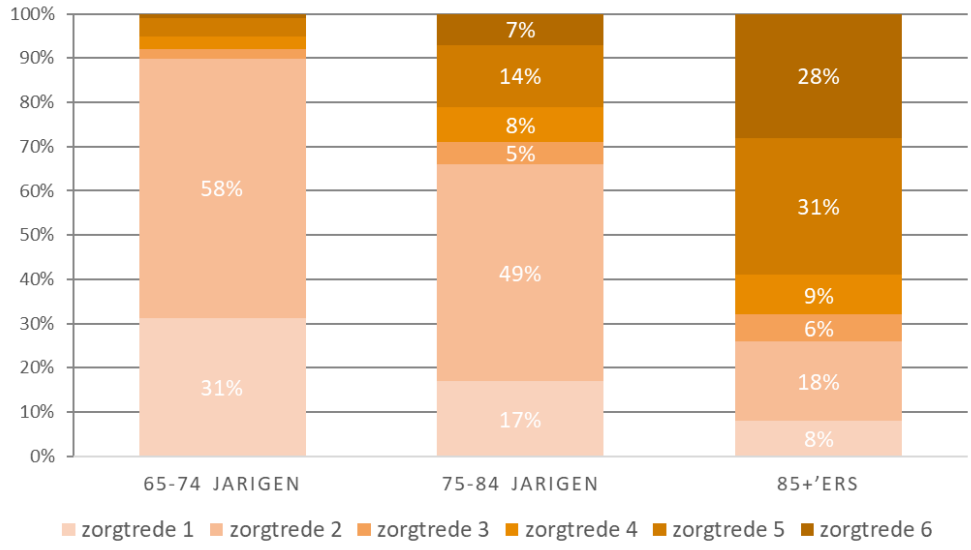
Bron: Provinciale prognose



Figuur 44: Zorgtredenmodel NZa

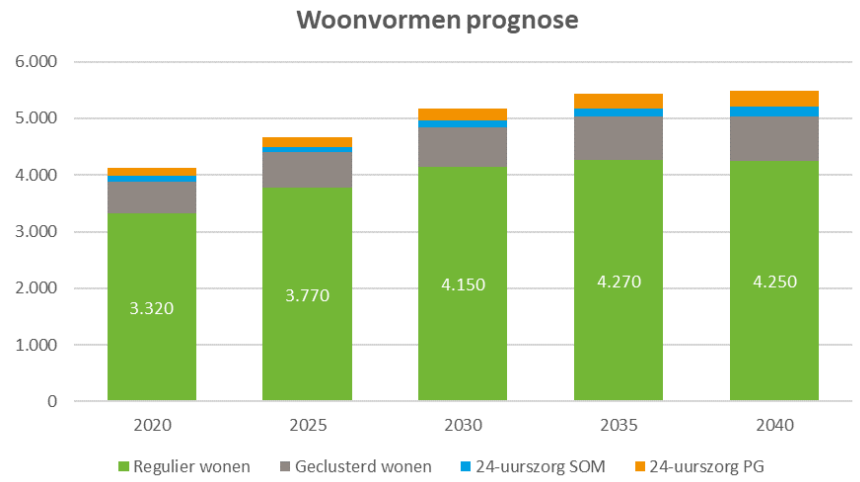
Bron: NZA, Monitor Zorg voor ouderen (2018): percentages gebaseerd op situatie 2016, landelijke cijfers

Figuur 45: Zorgvraag naar leeftijd



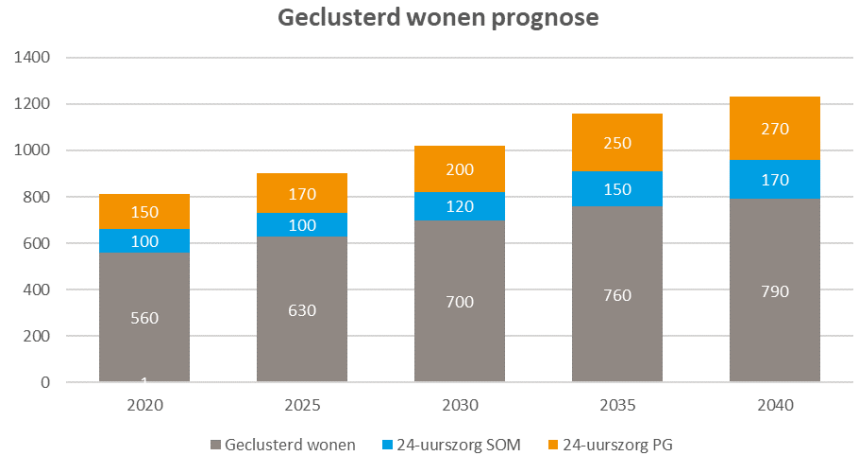
Bron: NZA, Monitor Zorg voor ouderen (2018): percentages gebaseerd op situatie 2016, landelijke cijfers

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



Bron: Provinciale prognose bewerking Companen

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



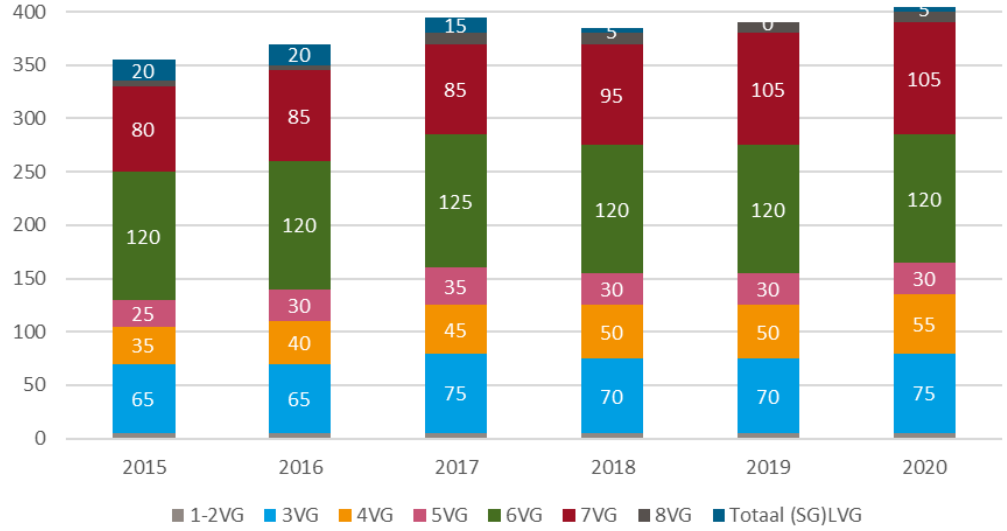
Bron: Provinciale prognose bewerking Companen

Tabel 9: Aanbod woonvormen senioren 2020

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

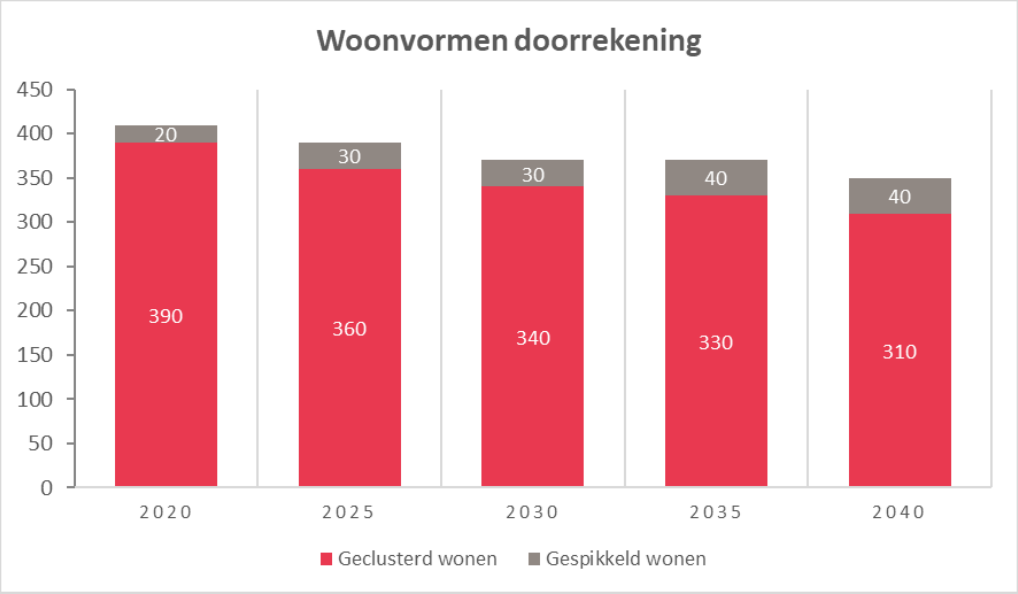
Bron: Aanbodinventarisatie

Figuur 48: Zorggebruik mensen met een verstandelijke beperking



Bron: Provinciale prognose bewerking Companen

Figuur 49: Doorrekening behoefte woonvormen mensen met een verstandelijke beperking



Bron: Provinciale prognose bewerking Companen

Figuur 50: Aanbod geclusterd en gespikkeld wonen voor overige doelgroepen

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

Bron: Aanbodinventarisatie