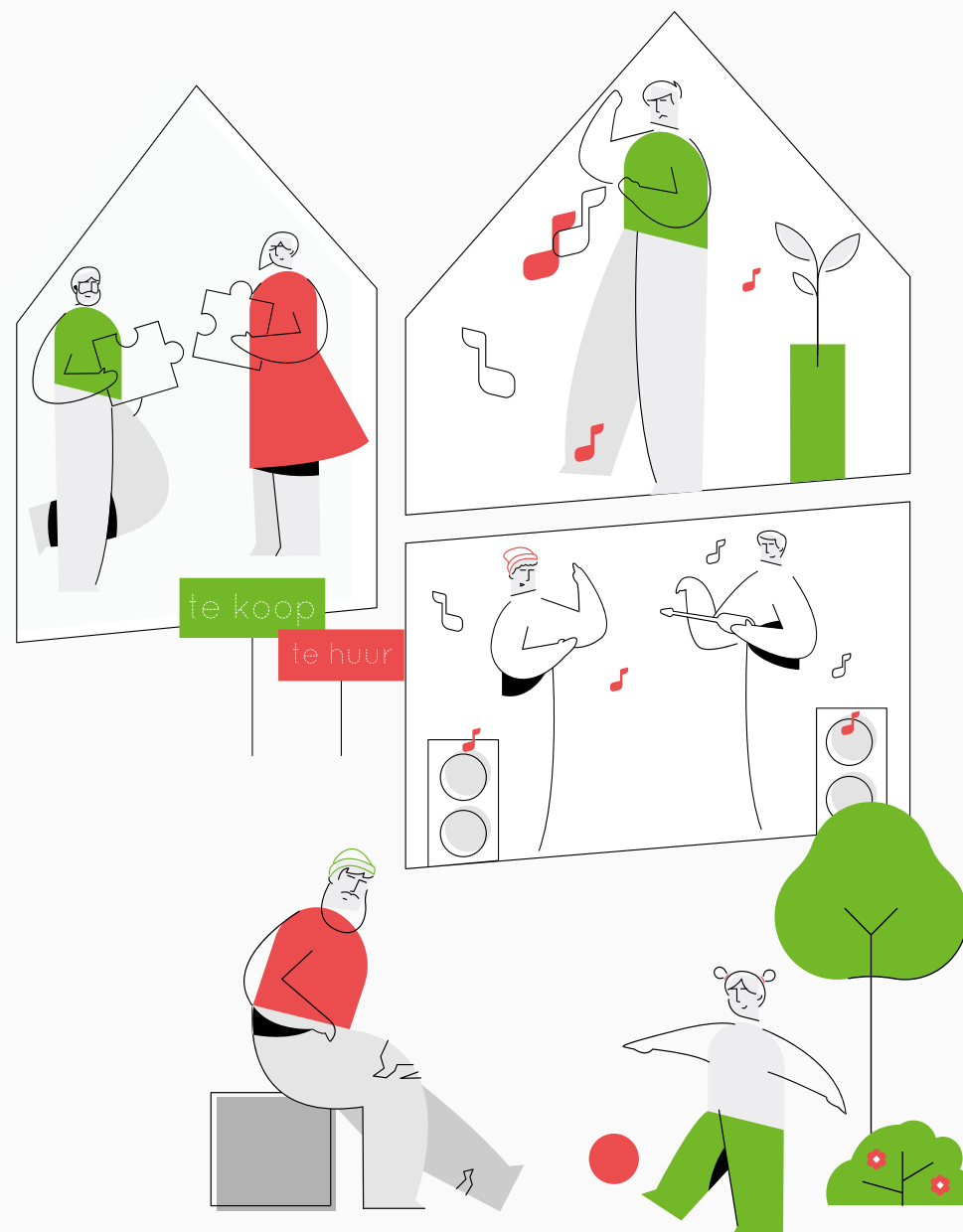


Behoefte tijdelijke woningen

Analyse vraag vanuit kansrijke doelgroepen



Gemeente Ooststellingwerf

18 augustus 2025

Eindversie

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

DATUM	18 augustus 2025
TITEL	Behoeftetijdelijke woningen
OPDRACHTGEVER	Gemeente Ooststellingwerf
AUTEUR(S)	Mattijs Letteboer Koen Bouman
PROJECTNUMMER	085.108
STATUS	Eindversie

Inhoud

Samenvattende conclusies	4
1 Inleiding	9
1.1 Huidige druk op de woningmarkt	11
2 Kansrijke doelgroepen	13
2.1 Thuiswonende jongeren / Lokale starters	13
2.2 Spoedzoekers	16
2.3 Statushouders en Oekraïense ontheemden	18
2.4 Zorgvragers	21
3 Bijlage	23
3.1 Koopmogelijkheden starters / jongeren	23

Samenvattende conclusies

Tijdelijke woningen als alternatief ontwikkelscenario

De gemeente Ooststellingwerf heeft recent een stuk grond aangekocht dat geschikt is voor de realisatie van tijdelijke woningen. Voor de invulling hiervan heeft de gemeente behoefte aan inzicht in de omvang van de vraag naar tijdelijke woningen en in welke doelgroepen hier passen. Tijdelijke woningen, ook wel flexwoningen genoemd, zijn flexibele, kleine woningen die bedoeld zijn voor mensen die snel woonruimte nodig hebben. Er zijn grote verschillen in tijdelijke woningen, variërend van omgebouwde zeecontainers tot demontabele woningen. De kwaliteit en uitstraling van tijdelijke woningen is de afgelopen jaren sterk verbeterd en zijn in sommige gevallen niet meer van een 'reguliere' woning te onderscheiden. Een belangrijk onderscheid in de 'tijdelijkheid' is de vergunningstermijn voor het concept. Tijdelijke woningen die vergund zijn tot maximaal vijftien jaar mogen volstaan met de normen van tijdelijke bouwwerken. Tijdelijke woningen met een langere vergunningsperiode moeten voldoen aan de eisen voor permanente bouwwerken. Deze laatste woningen voldoen aan het Bouwbesluit voor nieuwbouw. Ook de contractduur hangt met deze vergunningsperiode samen. Bij tijdelijke vergunningen tot vijftien jaar kan gewerkt worden met tijdelijke huurcontracten voor de duur van de vergunde periode. Bij een langere vergunningsperiode wordt gewerkt met huurcontracten voor onbepaalde tijd. Tijdelijke wooneenheden kunnen gerealiseerd worden om de druk op de woningmarkt te verlichten. Omdat de ontwikkelperiode doorgaans korter is en de vraag doorgaans niet permanent is, zijn tijdelijke wooneenheden een interessant alternatief om snel woningen toe te voegen aan de voorraad en de druk op het reguliere aanbod te verminderen.

Aandachtspunten realisatie tijdelijke woningen

In de praktijk worden tijdelijke woningen ingezet voor de huisvesting van een brede doelgroep. Het gaat om starters, spoedzoekers, studenten, vluchtelingen, statushouders en overige aandachtsgroepen. Bij de realisatie van tijdelijke woningen zijn er een aantal aandachtspunten.

- Er is vaak sprake van een onrendabele businesscase. Een kleiner woonoppervlakte is een manier om de kosten te drukken. Vanwege de kleine oppervlakte hebben de meeste woningen een huurprijs tot de sociale huurgrens. De huurprijs wordt namelijk bepaald op basis van het aantal WWS-punten. In de praktijk betekent dit er relatief weinig tijdelijke woningen in het middenhuursegment worden gerealiseerd.
- De doelgroepen verschillen sterk van elkaar en voor sommige doelgroepen is aanvullende begeleiding nodig.
- Er hangt soms een negatief stigma rond huisvesting van kwetsbare doelgroepen en betaalbare woningen.

De druk op de woningmarkt is sterk gestegen

Tijdelijke woningen worden doorgaans ingezet om de nood van specifieke groepen op de woningmarkt te verlichten. In de afgelopen jaren is de druk op de woningmarkt in Ooststellingwerf sterk opgelopen. Dit geldt zowel voor de koop- als de huurmarkt. In de koopvoorraad is de transactieprijs van 2020 tot 2024 met 43% toegenomen. In 2024 waren er circa 4.800 actief woningzoekenden binnen Ooststellingwerf alleen al bij ActiumWonen. Voor steeds meer groepen op de woningmarkt is het lastiger geworden om een geschikte woning te vinden.

Kansrijke doelgroepen

De verwachte vraag naar tijdelijke woningen in Ooststellingwerf is vanuit verschillende doelgroepen in beeld gebracht. Op basis van deze analyse komen wij tot de conclusie dat thuiswonende jongeren / lokale starters, spoedzoekers, ontheemden (vluchtelingen uit Oekraïne), en zorgvragers kansrijke doelgroepen zijn voor tijdelijke woningen. Voor meerdere doelgroepen geldt dat (een deel van) de groep een urgentiebeschikking ontvangt en dus voorrang heeft op een passende sociale huurwoning. Vanwege de grote druk op de sociale huurmarkt beschouwen we ze toch als kansrijke doelgroep voor tijdelijke woningen. De aantallen geven een indicatie van de behoefte aan tijdelijke woningen van de verschillende doelgroepen. Per doelgroep ziet deze er als volgt uit:

Tabel 0.1: Samenvatting omvang behoefte aan tijdelijke woningen vanuit potentiële doelgroepen

Doelgroep	(Potentiële) vraag/ behoefte per jaar	Perspectief langere termijn	Eisen woning	Aandachtspunten
Thuiswonende jongeren 17-35 jaar) / Lokale starters	15-25 (urgente woonvraag) 10-25 (tijdelijk woonalternatief)	Richting 2040 (licht) teruglopende jaarlijkse vraag (demografische trend van minder jongvolwassenen)	<ul style="list-style-type: none"> Betaalbare huur (tot kwaliteitskortingsgrens of tot eerste aftoppingsgrens). Zowel studio als 2-kamerappartementen. Eigen voorzieningen. 	<ul style="list-style-type: none"> Perspectief op doorstroming. Goed combineerbaar met andere doelgroepen.
Spoedzoekers	7-11 (acute woonvraag) 25-35 (tijdelijk woonalternatief)	<ul style="list-style-type: none"> Acute vraag blijft bestaan Overige vraag blijft aanwezig richting 2040 (verwachting druk op woningmarkt blijft aanwezig) 	<ul style="list-style-type: none"> Sociale huur en middenhuur. 2/3-kamerappartementen. Eigen voorzieningen. 	<ul style="list-style-type: none"> Snelle beschikbaarheid van groot belang. Goed te combineren met andere groepen Een deel van de spoedzoekers komt in aanmerking voor een urgentieverklaring
Statushouders en Oekraïense ontheemden	5-15 in periode 2026-2028 (alleenstaande statushouders, incl. inhalen achterstand taakstelling) 28 (huisvesting alleenstaande Oekraïners vanuit gemeentelijke opvang/ herhuisvesting) 0-10 wooneenheden in de periode 2025-2026 (nieuwe instroom alleenstaande vluchtelingen)	<ul style="list-style-type: none"> Vanaf 2029: 5-10 wooneenheden per jaar Afhankelijk van crisissituaties in wereld en politieke keuzes Als reguliere huisvesting wettelijk lastiger wordt, is meer tijdelijke huisvesting nodig (meer vraag) Nieuwe opvang Oekraïense zal wegvallen na vredesakkoorden. Benodigde capaciteit aan opvang/ tijdelijke huisvesting voor Oekraïners neemt af (integratie/ terugkeer). 	<ul style="list-style-type: none"> Betaalbare huur is van belang. Delen van voorzieningen is mogelijk (bij alleenstaanden). 	<ul style="list-style-type: none"> Tijdelijke huisvesting voor statushouders minder geschikt (vooral gezinnen) Wel geschikt voor huisvesting van ontheemden. Kansen voor combinatie met andere doelgroepen.
Zorgvragers	Max 5-10 (uitstromers Jeugdzorg) Max. 20 (uitstromers maatschappelijke opvang) 0-5 (uitstromers Beschermd wonen)	Vraag is redelijk constant en ontwikkelt mee met demografische trends	<ul style="list-style-type: none"> Betaalbaarheid van groot belang (op of rond kwaliteitskortingsgrens). Mogelijkheid voor begeleiding. Veel van deze mensen hebben behoefte aan stabiele, rustige omgeving Anderen hebben juist behoefte aan veel interactie met andere mensen/ groepen Tussenvorm wonen in reguliere woonomgeving is vaak beter voor woongewenning 	Maatwerk noodzakelijk (voor een groot deel is tijdelijke huisvesting/ -omgeving niet gewenst)

Advies doelgroepkeuze en concept tijdelijke woningen

Flexwoningen waarvoor gemeente een tijdelijke vergunning voor wil verlenen hebben enkele praktische voordelen. De eisen voor de woningen zijn lager en er kan gemakkelijker gestuurd worden met huurcontracten voor bepaalde periode (tijdelijkheid). Dat zorgt voor minder exploitatierisico's. Als de gemeente wil werken met kwalitatief volwaarde flexwoningen wordt een grotere groep geïnteresseerden aangesproken voor dit type flexwoning. De huurprijzen zullen echter dan ook hoger zijn en dat maakt het voor bepaalde kwetsbare groepen juist wat minder interessant. Of dat op zich de doorslag moet geven is de vraag. Het gaat immers vooral om spoedzoekers met een tijdelijke woonvraag, waarbij huurtoeslag doorgaans een goede compensatie biedt. Wat wel speelt bij het inzetten op kwalitatief hoogwaardige flexwoningen is dat de exploitatiehorizon van dit type langer is. Dat betekent dat ofwel de locatie langer beschikbaar moet ofwel er moet duidelijkheid zijn om de woning te kunnen demonteren en elders op te bouwen. Beschikbaarheid van locatie en duidelijkheid over verplaatsing en kosten er van moeten vooraf zijn afgehecht om ontwikkelaars hiervoor warm te laten lopen.

Al met al denken wij dat flexwoningen voor een kortere horizon tot vijftien jaar in Ooststellingwerf in ieder geval goed op hun plek zijn. Realisatie en haalbaarheid is eenvoudiger en de marktpotentie voor dit type is ruim genoeg. Zet daarom in op een concept met flexwoningen voor de duur van maximaal 15 jaar op deze plek met een levensduur die gericht is op die periode. Een tweede leven na deze periode is in de praktijk vaak prima haalbaar, maar voor de exploitatiekosten vaak niet per se nodig.

De grootste doelgroep die aangesproken kan worden zijn thuiswonende jongeren. Deze groep is op zichzelf groot genoeg om een concept van bijvoorbeeld 20 tot 30 flexwoningen volledig te laten bewonen voor de langere termijn, zonder dat er verhuurrisico's zijn te verwachten. Toch zouden we adviseren om in te zetten op een woonconcept waarmee uiteenlopende doelgroepen gecombineerd kunnen wonen.

Buiten dat is het voor de gemeenschap intern ook goed wanneer ook andere groepen onderdeel van het woonconcept kunnen worden. Hiervoor zijn uiteenlopende motieven:

- urgentie van de vraag vanuit die groepen (bijv. mensen na een relatiebreuk/ vechtscheiding);
- rechtvaardigheid (niet richten op één groep, maar oog hebben voor de noden vanuit allerlei groepen mensen en hun persoonlijke situatie);
- combinatie van vragers en dragers, mogelijkheid tot actieve community-building (bereidheid tot helpen van een ander, zorgen dat mensen een (nieuwe) start kunnen maken;
- draagvlak bij omwonenden (geen concentratie van één specifieke(-aandachts)groep, maar een mix van groepen). Perspectief op minder overlast.
- (nog) minder verhuurrisico.

In deze combinatie kunnen we ons voorstellen dat een mix van jongeren, mensen na een echtscheiding, alleenstaande statushouders en vluchtelingen uit Oekraïne een goede combinatie zouden kunnen zijn. Deze groepen hebben bovendien een vrij kort woonperspectief (variërend van een half jaar tot enkele jaren), waardoor je kunt verwachten dat een groot deel van de wooneenheden jaarlijks opnieuw beschikbaar komt.

Het is overigens belangrijk om vooraf geen groepen voor het woonconcept uit te sluiten. Mensen met een urgente huisvestingsvraag vanuit een instelling of opvanglocatie kunnen in sommige omstandigheden ook prima baat hebben bij een snelle huisvesting in een tijdelijke woonomgeving. Denk bijvoorbeeld aan jongvolwassenen vanuit de jeugdzorginstellingen of mensen vanuit Maatschappelijke opvang (dak- en thuislozen). Niet voor iedereen is zo'n woonconcept geschikt. Het vraagt vooral om een goede toeleiding vanuit de professionals/ zorginstellingen en samenwerking met corporaties/ verhuurder. Ook zijn daarbij goede afspraken nodig voor persoonlijke woonbegeleiding om een goede maatschappelijke landing te krijgen en om overlast te voorkomen.

Potentieel voor flexwoningen

Voor hoeveel flexwoningen is er nu ruimte in Ooststellingwerf? Hoeveel kan de gemeente realiseren? We weten nu wat de jaarlijkse vraag is per groep en hoe deze vraag zich zal ontwikkelen de komende jaren. In totaal is de vraag naar tijdelijke woningen in een realistische midden-bandbreedte tussen de 80 en 100 eenheden. Maar de jaarlijkse vraag is niet het aantal benodigde wooneenheden. Niet alle wooneenheden komen elk jaar weer beschikbaar. De gemiddelde woonduur varieert sterk en wisselt per groep en individu. Sommigen wonen er slechts enkele maanden, anderen een paar jaar, terwijl sommigen langer in de woning willen wonen of geen andere woning hebben. Statistieken over de gemiddelde woonduur in flexwoningen bestaan er niet. Realistisch is het om uit te gaan dat een gemiddelde woonduur 1,5 jaar tot twee jaar is. Dat zou betekenen dat per jaar zo'n 50% tot 67% opnieuw beschikbaar komt. Een groot deel van de jaarlijkse vraag kan daarmee worden opgevangen. Als de gemeente ruimte heeft voor meer flexwoningen, dan kan dat zonder al te veel risico op verhuurleegstand. Wanneer we de jaarlijkse, initiële vraag van 80-100 ophogen met de niet-vervulde vraag dan kan dit aantal met 33% tot 50% worden verhoogd (+26 tot +50). In dat geval komt het totale potentieel voor flexwoningen uit op (structureel) 106 tot 150 in de voorraad. Deze aantallen zouden op enkele locaties verspreid kunnen zijn. Een haalbare schaalgrootte is daarbij het belangrijkste. Kosten voor de aanleg van openbare voorzieningen zijn daarbij van grote invloed.

De huurprijzen kunnen zich bevinden tot aan de toewijzingsgrenzen rond de regels van Passend toewijzen door woningcorporaties. In het geval van zelfstandige tijdelijke wooneenheden voor kleine huishoudens is die grens in 2025: €682,96. Voor een groep urgenten met wat hogere inkomens zou een wat hogere huur ook kunnen, maar dat is maatwerk. Voor jongeren onder 21 jaar is vanaf 2026 een huurgrens tot aan de kwaliteitskortingsgrens nodig om huurtoeslag te kunnen krijgen. Het gaat dan om een bedrag van €477,20 (prijsspeil 2025). Een maatwerkregeling voor specifiek deze jongeren biedt doorgaans een oplossing bij toewijzing. (huurverlaging indien nodig voor de bewuste kandidaat).

Het bieden van voldoende doorstroomperspectief blijft uiteraard cruciaal voor zowel de huurders van tijdelijke woonvoorzieningen als voor de beschikbaarheid van flexwoningen voor anderen die met spoed onderdak nodig hebben. Dat betekent voor de gemeente en ontwikkelende partijen vol blijven inzetten op het toevoegen

van 'reguliere' betaalbare woningen in Ooststellingwerf en waar nodig op het bereikbaarder maken van het beschikbare aanbod voor mensen met bescheiden inkomen en een kwetsbare positie op de woningmarkt. Op deze manier fungeert het tijdelijke woonconcept echt als een flexibele schil om de reguliere woningmarkt voor mensen die in nood zitten of snel een eerste of hernieuwde start willen maken bij het zelfstandig wonen.

In het woningmarktonderzoek zult u later dit jaar vernemen hoe groot de woningbehoefte zal worden richting 2040 en wat dat betekent voor het mogelijke bouwprogramma in de gemeente.

Companen, augustus 2025

1 Inleiding

Onderzoeksvragen

De gemeente Ooststellingwerf heeft recent een stuk grond aangekocht dat geschikt is voor de realisatie van tijdelijke woningen. Voor de invulling hiervan heeft de gemeente behoefte aan inzicht in de omvang van de vraag naar tijdelijke woningen en in welke doelgroepen hier passen. De centrale van deze notitie luidt als volgt: Welke vraag is er naar tijdelijke woningen?

- Wat is/zijn de kansrijke doelgroep(en)?
- Wat is de kwantitatieve en kwalitatieve vraag vanuit deze doelgroep(en)?
- Welke doelgroepenkeuze is dan gepast?

Onderzoeksopzet

De vraag van kansrijke doelgroepen is in beeld gebracht op basis van een analyse van CBS-gegevens, vanuit Statline en micro-data, WOZ-gegevens, bestaande onderzoeken, het WoON 2024, Primos prognoses en (verhuur)gegevens van ActiumWonen.

Wat verstaan we onder tijdelijke woonconcepten?

Om het kader te schetsen is het goed om eerst het begrip tijdelijk woonconcept af te bakenen. Tijdelijke woningen, ook wel flexwoningen genoemd, zijn flexibele, kleine woningen die bedoeld zijn voor mensen die snel woonruimte nodig hebben. Er zijn grote verschillen in tijdelijke woningen, variërend van omgebouwde zeecontainers tot demontabele woningen. De kwaliteit en uitstraling van tijdelijke woningen is de afgelopen jaren sterk verbeterd en zijn in sommige gevallen niet meer van een 'reguliere' woning te onderscheiden. Tijdelijke woningen die vergund zijn tot maximaal vijftien jaar mogen volstaan met de normen van tijdelijke bouwwerken. Tijdelijke woningen met een langere vergunningsperiode moeten voldoen aan de eisen voor permanente

bouwwerken. Deze laatste woningen voldoen aan het Bouwbesluit voor nieuwbouw. Ook de contractduur hangt met deze vergunningsperiode samen. Bij tijdelijke vergunningen tot vijftien jaar kan gewerkt worden met tijdelijke huurcontracten voor de duur van de vergunde periode. Bij een langere vergunningsperiode wordt gewerkt met huurcontracten voor onbepaalde tijd. De mogelijkheden om te werken met tijdelijke huurcontracten zijn na een wetsverandering (Wet vaste huurcontracten) op 1 juli 2024 versoepeld. Er zijn nog wel uitzonderingsgevallen benoemd waarbij tweejaarscontracten kunnen worden aangeboden en de mogelijkheden voor mensen in urgentiesituaties (echtscheiding bijvoorbeeld) zijn juist wat verruimd. De zogenaamde doelgroepcontracten (in deze context jongerencontracten) kunnen nog wel worden ingezet, als de woningen specifiek voor deze doelgroep worden ingezet.

Voor welke doelgroepen?

Tijdelijke woningen zijn (onder de juiste omstandigheden) snel te realiseren, flexibel inzetbaar, geschikt voor tijdelijk beschikbare locaties en voor hergebruik. In de praktijk worden ze ingezet voor doelgroepen als:

- (Jonge) starters
- Spoedzoekers (m.n. gescheiden mensen)
- Studenten
- Oekraïense ontheemden
- Statushouders
- Zorgvragers (o.a. dak- en thuislozen, begeleid wonen)

Aandachtspunten bij realisatie van tijdelijke woningen

Het Rijk zet momenteel sterk in op het realiseren van meer tijdelijke huisvesting. Dit moet een bijdrage leveren aan het oplossen van het woningtekort. Veel gemeenten zijn momenteel druk met het ontwikkelen van

locaties voor tijdelijke woningen. Bij de ontwikkeling spelen verschillende aandachtspunten:

- Er is doorgaans sprake van een onrendabele businesscase omdat deze woningen een beperkte exploitatietermijn hebben. In de praktijk is er een sterke relatie tussen betaalbaarheid en kwaliteit van deze woningen. Dit uit zich met name in een kleinere woonoppervlakte. Snelle beschikbaarheid van woonruimte is daarmee belangrijker dan volledig voldoen aan de (kwalitatieve) eisen van de woonconsument.
- De doelgroepen voor tijdelijke woningen verschillen sterk van elkaar en voor sommige doelgroepen geldt dat aanvullende begeleiding nodig is. Denk bijvoorbeeld aan mensen met een complexe zorgvraag. Over het algemeen geldt dat veel doelgroepen goed combineerbaar zijn op een locatie. Daar zijn ook goede voorbeelden van. Bijvoorbeeld wooncomplexen met een mix van starters, studenten en statushouders of ontheemden. Bij andere doelgroepen, zoals mensen met een complexe zorgvraag, is dit minder voor de hand liggend en is maatwerk gewenst.
- Er hangt soms een negatief stigma rond huisvesting van kwetsbare doelgroepen en betaalbare woningen. Het creëren van draagvlak in de buurt / kern is dan ook van groot belang bij de realisatie van tijdelijke woningen.

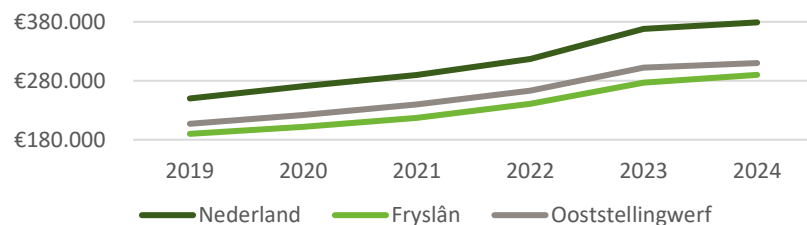
1.1 Huidige druk op de woningmarkt

Tijdelijke woningen vervullen een scharnierfunctie op de woningmarkt en worden doorgaans ingezet om de nood van specifieke groepen op de woningmarkt te verlichten.

Sterk gestegen koopprijzen

De afgelopen jaren is zijn de prijzen op de woningmarkt in Ooststellingwerf sterk opgelopen. Dit zie je terug in de stijging in WOZ-waarden (figuur 1.1).

Figuur 1.1: Ontwikkeling WOZ-waarde woningvoorraad Ooststellingwerf en referentiegebieden

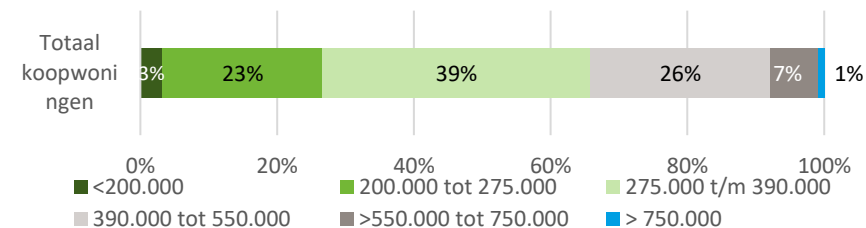


Bron: CBS Statline (2025)

De betaalbaarheid van koopwoningen starters is door deze prijsstijging beperkt gezien de hypotheek mogelijkheden van starters / jongeren met lage of middeninkomens.¹ Op basis van CBS Microdata blijkt dat 70% van de lokale starters die kopen, afhankelijk zijn van woningen met een verkoopwaarde onder de 300.000. Maar slechts 26% van de koopwoningen in Ooststellingwerf had op 1 jan. 2025 een WOZ-waarde van 275.000 of lager.

¹ Zie bijlage 1 voor verdere toelichting leenmogelijkheden starters.

Figuur 1.2: Verdeling WOZ-waarden koopwoningen



Bron: gemeente Ooststellingwerf WOZ-registratie (2025)

Toegenomen druk op de sociale huurmarkt

Ook in de sociale huurvoorraad is de druk toegenomen. Dit blijkt uit de toename van het aantal actief woningzoekenden bij ActiumWonen.² In 2021 telde Actium ruim 3.011 actief woningzoekenden en in 2024 is dit opgelopen tot 4.826. Ook onder 1-2 phh tot 25 jaar zien we een vergelijkbare toename.

Tabel 1.1: ActiumWonen woningzoekenden naar huishoudenstypes per jaar

Huishoudenstype	2021	2022	2023	2024
1-2 phh tot 25 jr	520	724	556	797
1-2 phh van 25 tot 35 jr	648	900	676	965
1-2 phh van 35 tot 55 jr	655	881	721	1.003
1-2 phh van 55 tot 65 jr	219	336	235	418
1-2 phh 65 jr +	198	285	219	350
Gezinnen	771	927	798	1.293
Totaal	3.011	4.053	3.205	4.826

Bron: ActiumWonen (2025)

² WoonFriesland is in 2024 veranderd van systeem en heeft dus geen trenddata beschikbaar

Het aanbod van Actium is in dezelfde periode juist teruggefallen van 241 in 2021 naar 136 woningen in 2024. Waarbij het gemiddelde aantal reacties voor woningen in diezelfde periode verdubbelde. Deze ontwikkelingen leiden samen tot sterk dalende slagingskansen

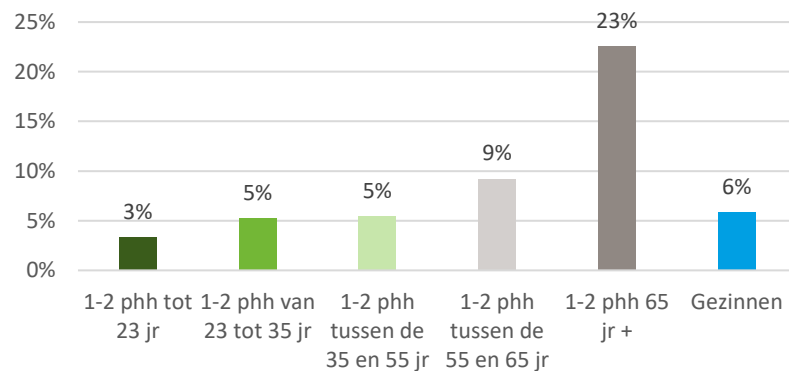
Tabel 1.2: Slaagkansen ActiumWonen over de tijd

	2021	2022	2023	2024
Slaagkansen	14%	8%	7%	4%

Bron: ActiumWonen (2025)

Bovendien hebben verschillende huishoudentypes verschillende slaagkansen. Daarbij valt op dat met name de jongere 1-2 persoonshuishoudens relatief weinig kans maken.

Figuur 1.3: Slaagkansen ActiumWonen per huishoudentype afgelopen 5 jaar



Bron: ActiumWonen (2025)

Het wordt niet verwacht dat de verandering in de Wet op de huurtoeslag zal leiden tot wezenlijk grotere slaagkansen voor jongeren. Weliswaar wordt het deel van het aanbod dat voor hen toegankelijk is groter, het totale aanbod blijft

gelijk, en de concurrentie onverminderd. De relatie tussen een jonge leeftijd en korte inschrijftijd zal hun kansen blijven drukken.

Plancapaciteit

De huidige plancapaciteit tot 2030 bevat ongeveer 400 betaalbare woningen, sociale huur of betaalbare koop. De exacte vraag naar betaalbare woningen is nog onbekend aangezien het woningmarktonderzoek nog loopt. Wel is de eerste inschatting dat de druk op de woningmarkt de komende jaren hoog zal blijven, ook in Ooststellingwerf. Daarnaast zijn er altijd mensen die met spoed en / of op tijdelijke basis een woning nodig hebben. Daarom verwachten we dat er ook in de toekomst vraag zal zijn vanuit de kansrijke doelgroepen naar flexibele, snel beschikbare woningen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan spoedzoekers die scheiden en andere (kwetsbare) doelgroepen die met spoed huisvesting zoeken.

2 Kansrijke doelgroepen

Tijdelijke woningen bieden uitkomst voor de huisvesting van een brede groep woningzoekenden. Het gaat om thuiswonende jongeren / starters, spoedzoekers, studenten, vluchtelingen, statushouders en overige aandachtsgroepen. Voor deze doelgroepen geldt dat er grotendeels overlap is in de wensen en eisen die zij stellen aan een woning. Voor een aantal groepen geldt echter dat zij specifieke eisen stellen aan de woning en de woonomgeving. Dit geldt met name voor mensen met een specifieke zorgvraag en arbeidsmigranten. In dit hoofdstuk gaan we nader in op de omvang van de verschillende potentiële doelgroepen in Ooststellingwerf en de eisen die men stelt aan de huisvesting. De groep studenten laten we in onze analyse buiten beschouwing.

2.1 Thuiswonende jongeren / Lokale starters

Jongeren blijven steeds langer thuis wonen

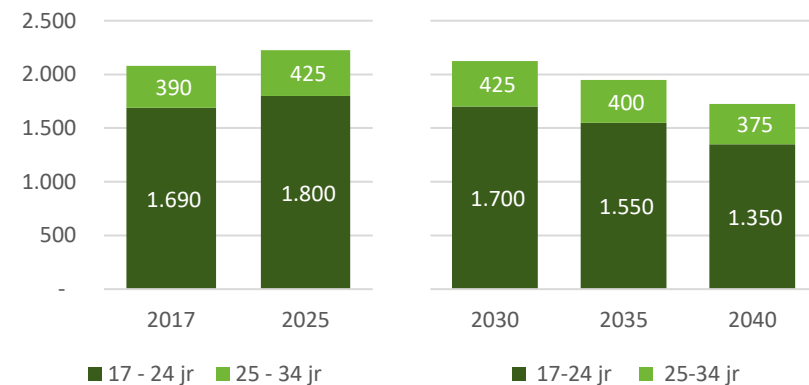
In paragraaf 1.1 concludeerden we al dat de druk op de woningmarkt in Ooststellingwerf sterk is toegenomen. Hierdoor hebben jongeren (van 17 tot 34 jaar) steeds meer moeite om toe te treden tot de woningmarkt. Deze jongeren blijken in het sociale huursegment in de gemeente moeilijk te slagen (zie figuur 1.3). In het koopsegment blijkt het aanbod voor slechts een deel van de starters met middeninkomens betaalbaar. Het gevolg is dat steeds meer jongeren thuis blijven wonen.

Om de omvang in de (potentiële) startersvraag naar tijdelijke woonconcepten in beeld te brengen focussen we om inhoudelijke en praktische redenen op de lokale vraagomvang van jongeren uit Ooststellingwerf. Jonge starters die op zichzelf willen wonen en/of die snel onderdak nodig hebben doen dit meestal

in eigen sociale kring. Bij de populatieomvang en de verhuisvraag is het dan ook slim om vooral naar de lokale vraag van thuiswonende jongeren te kijken.

De trend dat jongeren langer thuis blijven wonen zien we ook terug in de cijfers van thuiswonende jongeren in Ooststellingwerf. Sinds 2017 is het aantal thuiswonende jongeren met circa 145 toegenomen. Als we kijken naar de toekomst geeft de prognose een demografische afname van jongeren (zowel uit- en thuiswonend) weer. Dit vertaalt zich door naar het aantal thuiswonende jongeren, dat om die reden ook afneemt (zie figuur 2.1). Ondanks dat de toegankelijkheid van de woningmarkt naar verwachting een belemmering blijft, zal de populatieomvang van jongeren richting 2040 wat afnemen. Dat kan zorgen dat de (acute) behoefte aan tijdelijke woningen op lange termijn wat afneemt.

Figuur 2.1: Aantal thuiswonende jongeren naar leeftijdsklasse, terugblik en prognose



Bron: CBS Statline (2025), Primos (2025)

Starters prefereren koopwoningen, tenzij er verhuisurgentie is

Op basis van het WoON 2024³ blijkt dat plattelandsjongeren zoals die in Ooststellingwerf georiënteerd zijn op koop in plaats van huur. Maar dit verband gaat niet op voor de groep die urgent huisvesting zoekt (zie tabel 2.1). Daar zien we een sterkere interesse in huur, dit impliceert dat hoe urgenter de zoektocht, hoe groter de bereidheid om een compromis te sluiten qua woonwensen.

Tabel 2.1: Verhuisurgentie en eigendomsvoorkeur thuiswonende jongeren

Verhuizingsurgentie en eigendoms-voorkeur	17-24 jr		25-34 jr	
	Huur	Koop	Huur	Koop
Urgent zoekend	63%	37%	76%	24%
Actief zoekend	56%	44%	37%	63%
Concrete verhuiscens	38%	62%	32%	68%

Bron: WoON (2024)

Omvang vraag thuiswonende jongeren

De inschatting is dat een tijdelijke woning een interessante optie is voor een klein deel van de thuiswonende jongeren van 17 tot en met 34 jaar in Ooststellingwerf. Het gaat hierbij enerzijds om de jongeren met een urgente verhuiscens en anderzijds de jongeren met zowel beperkt perspectief op de koopmarkt als een relatief korte inschrijftijd bij de corporatie. Deze groepen zijn gedwongen om een compromis te sluiten en hun woonwensen bij te stellen. Om de omvang van de vraag vanuit thuiswonende jongeren te bepalen, kijken we naar welk deel bereid is een compromis te doen, of dat in hun huidige zoektocht al heeft gedaan. Dit gaat uiteindelijk om thuiswonende jongeren die urgent zoekend zijn, en de jongeren wiens woonbehoeftes aansluiten bij het kwalitatieve karakter van tijdelijke woningen.

³ Binnen het WoON is ook gebruik gemaakt van een referentiegebied gebaseerd op de stedelijkheid van Ooststellingwerf en het karakter van diens COROP-gebied

Vanuit het WoON kunnen we de verhuiscensen van thuiswonende jongeren inschatten. Binnen het WoON kunnen we inzoomen op het deel van de thuiswonende jongeren die 1) verhuisceneigd is, 2) urgent zoekend is en 3) de voorkeur geeft aan wonen binnen een groot dorp zoals Oosterwolde (vijf- tot twintigduizend inwoners). Die specifieke groep kunnen we afzetten tegen de populatie van thuiswonende jongeren in Ooststellingwerf. Op basis hiervan schatten het jaarlijks aantal urgent zoekende thuiswonende jongeren op 15 tot 25. Waarbij er dus een bijbehorende behoefte is aan *snel beschikbare (tijdelijke) wooneenheden* van **15 tot 25** per jaar

Naast deze urgent zoekende jongeren zijn er ook jongeren die wellicht minder urgentie hebben bij hun zoektocht maar zodanige (bijgestelde) woonvoorkeuren hebben dat tijdelijke woningen binnen het zoekprofiel valt. Binnen het WoON zoomen we in op het deel van de thuiswonende jongeren die 1) verhuisceneigd is, exclusief urgent zoekenden, 2) een huurvoorkeur heeft, 3) voorkeur geeft aan <50m² en 1-3 kamers en 4) de voorkeur geeft aan wonen binnen een groot dorp zoals Oosterwolde (vijf- tot twintigduizend inwoners).

Tabel 2.2: Inschatting omvang vraag op jaarbasis naar huur naar woningkenmerken vanuit verhuisceneigde thuiswonende jongeren (exclusief urgent zoekenden) die willen wonen in een (groot) dorp zoals Oosterwolde (5.000 – 20.000 inwoners)

Oppervlakte	Aantal kamers	Thuiswonende jongeren 17-24 jr	Thuiswonende jongeren 25-34 jr
tot 50 m ²	1-3	20	<5
van 50 – 100 m ²	1-3	15	5
Weet niet	1-3	15	<5

Bron: WoON (2024)

Vanuit deze jongeren die qua vraag matchen met de woningkenmerken *die passen bij tijdelijke huisvesting* schatten we een vraag van **10 tot 25** wooneenheden per jaar.

Zo komen we voor deze twee verschillende groepen van thuiswonende jongeren (urgent zoekenden en jongeren met passende woonvoorkeuren) samen tot een **jaarlijkse vraag van 25 tot 50 tijdelijke wooneenheden**. Door in deze behoefte te voorzien kunnen ook zij een start maken op de woningmarkt.

Op de lange termijn (richting 2040) kan de potentiële vraag licht afnemen, door demografische afname van jongeren. De actuele behoefte zal echter vooral samenhangen met de omstandigheden op de woningmarkt tegen die tijd. *Bij een vergelijkbare marktsituatie als nu* zal de potentiële behoefte in gelijke tred afnemen met de procentuele daling van de populatie van circa -/38% tussen 2025 en 2040, zie figuur 2.1). **Daarmee zou de vraagomvang rond 2040 nog tussen de 15 en 30 bedragen op jaarbasis.**

Welke eisen stelt men aan de woning?

- ✓ Voor jongeren speelt betaalbaarheid een belangrijke rol in de keuze voor een huurwoning. In de praktijk richt de groep jongeren tot 23 jaar zich op woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens (€ 477,20 prijspeil 2025) en woningen tot de eerste aftoppingsgrens (€ 682,96, prijspeil 2025).
- ✓ De vraag richt zich met name op studio's en tweekamerappartementen met eigen voorzieningen.

Aandachtspunten bij tijdelijke woningen voor deze doelgroep:

- ✓ Bij de vraag van starters naar tijdelijke woningen is het belangrijk dat zij een redelijk perspectief hebben op het maken van een vervolgstap op de

woningmarkt. Om tijdelijke woningen een echte start te laten zijn is het van belang dat zij minimaal een aantal jaren de woning kunnen huren. Daarnaast is het belangrijk dat starters die willen doorstromen naar een koopwoning voldoende tijd en ruimte hebben om te kunnen sparen voor het maken van een volgende stap. Starters die willen doorstromen naar een sociale huurwoning zouden als het ware een 'doorstroom-garantie' moeten kunnen krijgen. Denk aan behoud van inschrijftijd voor de sociale huur.

- ✓ Over het algemeen geldt dat de doelgroep starters goed combineerbaar is met andere doelgroepen.

2.2 Spoedzoekers

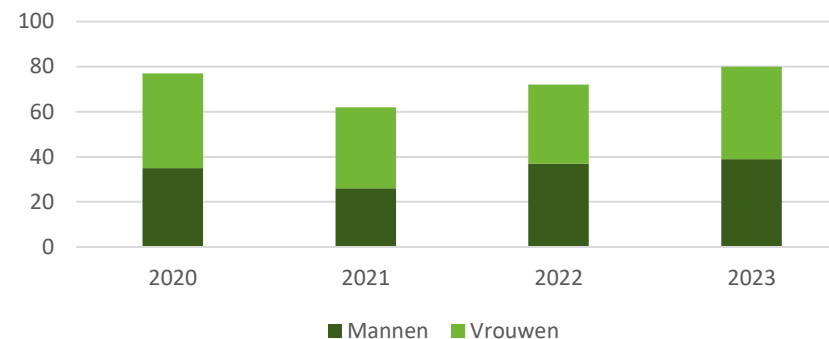
Spoedzoekers zijn woningzoekenden die vanwege omstandigheden snel op zoek zijn naar woonruimte. Met name huishoudens die vanwege een relatiebreuk op zoek moeten naar een nieuwe woonruimte hebben een lastige positie op de woningmarkt. Een groot deel van deze groep zoekt na scheiding naar een tijdelijke woonruimte in de (particuliere) huursector. In Ooststellingwerf krijgen personen geen urgentie na echtscheidingen volgens het huidige urgentie beleid van Thuis Kompas⁴ en WoonFriesland. Zodoende dreigt dak- of thuisloosheid en beschouwen we deze groep spoedzoekers.

Echtscheidingen en verbroken relaties

Het CBS biedt inzicht in het aantal echtscheidingen per jaar. In de gemeente Ooststellingwerf gingen er in de periode 2020 t/m 2024 gemiddeld ongeveer 70 mensen (35 stellen) per jaar uit elkaar. Het CBS registreert alleen mensen die gehuwd zijn of een geregistreerd partnerschap hebben. Er zijn geen cijfers bekend over huishoudens die uit elkaar gaan zonder dat zij gehuwd zijn of een geregistreerd partnerschap hebben.

⁴ Bij Thuis Kompas zijn er uitzonderingen wanneer en minderjarige kinderen zijn en enkele andere omstandigheden spelen. Een zeer klein deel van het aantal echtscheidingen voldoet aan deze criteria.

Figuur 2.2: Ontwikkeling aantal echtscheidingen, 2020-2023



Bron: CBS, 2024

Uit gegevens van het Ministerie van Volksgezondheid en Sport blijkt dat circa 10 tot 15% van alle scheidingen eindigt in een vechtscheiding. Voor Ooststellingwerf betekent dat er jaarlijks tussen de 7 en 11 personen acuut een ander onderdak nodig hebben.

Uitgaande van onderzoek van Nederlandse vereniging van Familie- en erfrecht Advocaten en Scheidingsmediators (vFAS) blijkt dat bij meer dan de helft van de scheidingen ex-partners gedwongen worden om na de scheiding nog een jaar samen te wonen. Dat is in de meeste gevallen sterk ongewenst door de ex-partners. Rekenkundig zou het in Ooststellingwerf dan gaan om circa 17-18 stellen ofwel 35 personen die maar wat graag ander onderdak zouden vinden. Bovendien verblijft meer dan de helft van de gescheiden mensen die géén woning kan vinden tijdelijk op een camping of in een vakantiehuysje. De bereidheid van deze groep om tijdelijk een onderkomen te krijgen is groot. We

kunnen ons indenken dat voor het grootste deel van deze mensen een eigen tijdelijke woonvorm een beter alternatief is dan een camping of vakantiepark.

Hoewel feitelijke statistieken over de woon-/ verblijfssituatie na echtscheidingen ontbreken, schatten we in dat de behoefte acute huisvesting voor mensen in een vechtscheiding jaarlijks **7 tot 11 wooneenheden** is vanuit Ooststellingwerf.

Daarnaast verwachten we dat door het woningtekort en de hoge prijzen jaarlijks tot **25 tot maximaal 35 extra vragers** naar een tijdelijk onderkomen vanuit mensen uit Ooststellingwerf die anders ongewenst en langdurig bij hun ex-partner moeten inwonen.

Welke eisen stelt men aan de woning?

- ✓ Spoedzoekers richten zich zowel op woningen met een sociale huurprijs (tot € 900) als in de prijs categorie daarboven (middenhuur).
- ✓ Als er sprake is van een gebroken gezin met kinderen dan is een extra slaapkamer wenselijk.
- ✓ De vraag richt zich met name op twee- en driekamerappartementen met eigen voorzieningen.

Aandachtspunten bij tijdelijke woningen voor deze doelgroep:

- ✓ Bij huisvesting van spoedzoeker gaat het om invulling van een acute woningbehoefte. Snelle beschikbaarheid is van groot belang.
- ✓ Het betreft doorgaans een tijdelijke oplossing. Voor eenoudergezinnen met kinderen heeft regulier wonen sterk de voorkeur vanwege de stabiliteit.

2.3 Statushouders en Oekraïense ontheemden

In 2023 is de taakstelling voor huisvesting van statushouders toegenomen en sindsdien is deze redelijk gelijk gebleven (figuur 2.3). Het blijkt een grote uitdaging om met een sociale woningvoorraad zoals die van Ooststellingwerf te voldoen aan deze taakstelling. Daarnaast is er sinds de start van de oorlog in Oekraïne (februari 2022) een instroom (geweest) van Oekraïense ontheemden.

Ontwikkeling statushouders

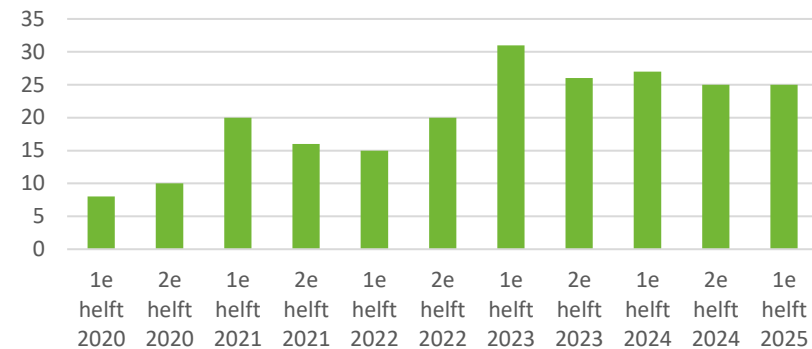
In de laatste paar jaren heeft Ooststellingwerf een taakstelling van circa 50 per jaar. Hoe de taakstelling zich in de komende jaren gaat ontwikkelen is niet te voorspellen. Maar er zijn voorlopig geen signalen dat deze snel zal dalen. Tijdelijke huisvesting is eigenlijk geen wenselijke situatie voor statushouders. Deze groep is meer gebaat bij permanente huisvesting. Dit zorgt voor rust en is belangrijk voor een goede integratie in de samenleving. Toch stellen steeds meer gemeenten een beperkt deel van de tijdelijke woningen beschikbaar voor statushouders als tussenoplossing. Dit is met name gericht op huisvesting van 1 en 2 persoonshuishoudens om zo de doorstroom vanuit de AZC's te stimuleren. Uit cijfers van het COA blijkt dat zo'n 85% van de statushouders alleenstaand is, al wacht een groot deel hiervan op nareizende familie. Verder blijkt uit CBS-cijfers uit de eerste helft van 2024 dat twee maanden na het verlaten van de COA opvang nog maar 10% van de statushouders alleenstaand is. Veel gemeenten ervaren dat het aandeel alleenstaanden toeneemt. We gaan uit van minimaal 10%, dat komt neer op 5 te huisvesten alleenstaande statushouders per jaar in Ooststellingwerf.

Verder is er sinds de toename van de taakstelling 2023 een gemiddelde achterstand op de taakstelling van 10 te huisvesten statushouders per jaar. Hier komt bij dat deze achterstand zich heeft opgebouwd tot circa 20. Om deze achterstand in te lopen in de komende 3 jaar en het structurele tekort te

overbruggen zouden er de komende drie jaar maximaal 15 wooneenheden per jaar nodig zijn.

Als de gemeente Ooststellingwerf besluit om alleenstaande asielzoekers (al dan niet voor de eerste periode tot aan eventuele gezinshereniging) te huisvesten in tijdelijke woningen dan past daar een bandbreedte **bij van 5 tot 15 op de korte termijn (3 jaar) en daarna 5 tot 10 wooneenheden per jaar**.

Figuur 2.3: Ontwikkeling taakstelling statushouders Ooststellingwerf 2020-2025



Bron: Ministerie Justitie en Veiligheid, 2025

Oekraïense ontheemden

In 2025 vangt Ooststellingwerf volgens de eigen cijfers circa 200 Oekraïense ontheemden op in opvanglocaties. Wanneer de opvangmogelijkheden op deze locaties niet meer mogelijk is, is herhuisvesting nodig. Voor alleenstaande Oekraïeners zou dit kunnen met tijdelijke wooneenheden. Voor (grotere) gezinnen is zo'n concept minder gepast. De CBS-cijfers geven aan dat de huishoudens van Oekraïense ontheemden relatief vaak bestaan uit gezinnen. Twaalf maanden na aankomst is namelijk maar 36% van de Oekraïense ontheemden alleenstaand. Eén maand na instroom ligt dit percentage hoger

(43%). Het maximale aandeel alleenstaanden schatten we op 35%. Wanneer de Oekraïners langer in Nederland blijven neemt het aandeel alleenstaanden verder af naar verwachting (terugkeer, gezinsvorming). We schatten is dat dit afneemt tot rond de 25%. Hoeveel tijdelijke woningen nodig zijn voor de huisvesting van langer in Nederland verblijvende Oekraïense alleenstaanden is afhankelijk van de noodzaak om voor alternatieve woonvoorzieningen te komen (verdwijnen opvanglocaties) en uiteraard over het terugkeerperspectief in Oekraïne zelf.

Uit onderzoek van Wetenschappelijk Onderzoek- en Datacentrum (WODC) in 2024 komt naar voren dat 72% van de Oekraïense vluchtelingen zeker nog twee jaar in Nederland denkt of wil verblijven. Hiervan zegt 22% graag terug te keren als de situatie in het eigen land verbetert. Met deze cijfers kunnen we inschatten dat iets meer dan de helft (56%) van de huidige Oekraïners in Nederland wil blijven. Als voor de alleenstaanden onder hen voor alle opvangplekken een alternatief moet worden geboden, dan gaat het om in totaal $200 \times 25\% \times 56\% = 28$ **vervangende tijdelijke wooneenheden**. Dit zal geleidelijk plaatsvinden, afhankelijk van het afschalen van de opvangplekken.

De instroom van nieuwe vluchtelingen uit Oekraïne zal iets zijn dat afhankelijk van de ontwikkelingen binnen een of enkele jaren zal verdwijnen. De huidige toename van het aantal Oekraïners in Nederland vlakt af (uitstroom en instroom steeds meer in balans). We verwachten dat binnen afzienbare tijd geen extra opvangplekken (of tijdelijke woonvoorzieningen) voor nieuwe Oekraïners nodig zijn. Voor de korte termijn kan het evenwel zijn dat tijdelijke wooneenheden kunnen bijdragen aan een vlotte huisvesting van alleenstaande Oekraïners, als er geen beschikbare opvangplekken zijn en uitstroom vanuit opvang naar reguliere woningen stukt. Voor de komende paar jaar schatten we in dat hiervoor 0-10 extra wooneenheden ingezet kunnen worden.

Hierbij gaan we er van uit dat het aantal vluchtelingen uit Oekraïne vooral iets is wat speelt op de kortere termijn (opvang nieuwe vluchtelingen: een tot enkele jaren, daarna huisvesting van mensen die nog niet terug kunnen of willen. Van de groep blijvers zal uiteindelijk bijna iedereen na verloop van tijd een reguliere woning (moeten) vinden. Daardoor verdwijnt de behoefte aan tijdelijke woningen voor deze groep in een periode van tien à vijftien jaar volledig.

Welke eisen stelt men aan de woning?

- ✓ Voor statushouders zijn tijdelijke woningen een tussenoplossing om de (wacht)tijd van huisvesting in AZC naar een permanent woonverblijf te overbruggen. In dit geval is een tijdelijk concept met name geschikt voor huisvesting van alleenstaanden.
- ✓ Ook voor Oekraïense ontheemden zijn tijdelijke woningen met name geschikt voor alleenstaanden.

Aandachtspunten bij tijdelijke woningen voor deze doelgroep(en):

- ✓ Het is belangrijk om oog te hebben voor integratie en de plek in de samenleving. Aansluiting bij voorzieningen helpt de integratie te vergroten
- ✓ Kansen voor combinatie met andere doelgroepen, zoals jongeren / starters. Hierbij strekt het tot de aanbeveling om aandacht te hebben voor het realiseren van gemeenschappelijke ontmoetingsmogelijkheden. Dit kan ook een uitnodigende buitenruimte zijn.
- ✓ Huisvesting van ontheemden vindt doorgaans plaats buiten het reguliere woonruimteverdeelsysteem van corporaties.
- ✓ Voor statushouders is een oplossing in de reguliere woningvoorraad het meest geschikt. Zeker als het gaat om gezinnen met kinderen zijn tijdelijke woningen minder voor de hand liggend. Daarnaast speelt mee dat huisvesting in de bestaande woningvoorraad zorgt voor een betere

spreiding en mogelijkheid om sneller en beter te integreren in Ooststellingwerf en de Nederlandse samenleving.

2.4 Zorgvragers

Door zorgvragers in tijdelijke woningen te plaatsen bevordert je de uitstroom, beperk je zorgkosten en verlicht je zo de zorg enigszins. Bovendien kunnen uitstromers zo ook de stap zetten naar zelfstandig wonen op het moment dat zij daar klaar voor zijn. Een deel van deze groep ontvangt urgentie, daarom vertaalt de jaarlijkse omvang van de groepen zich niet een-op-een door naar jaarlijkse vraag naar tijdelijke wooneenheden.

Kwetsbare jongeren / jongvolwassenen

De groep 'kwetsbare jongeren' en jongvolwassenen (18 tot 27 jaar) heeft een specifieke vraag op de woningmarkt en is een heel diverse groep. Vanwege de mogelijke locatie van de tijdelijke woningen is het logisch dat het jongeren betreft die een binding hebben met Ooststellingwerf. Het gaat hierbij om jongeren die uitstromen uit jeugdzorg met verblijf vanuit een gezinshuis of een gezinsvervangend tehuis. Daarnaast gaat het ook om jongeren die dak- of thuisloos zijn. Voor deze groep is betaalbaarheid van het wonen van groot belang; zij zoeken een woonruimte met een zo laag mogelijke huur. Voor een deel van deze jongeren geldt ook nog dat zij behoefte hebben aan wonen in een prikkelarme omgeving. De inschatting is dat deze doelgroep uit ongeveer 10 jongeren per jaar bestaat.

Tabel 2.3 Omvang uitstromers uit jeugdzorg

Aandachtsgroep	Indicatie jaarlijks potentiële urgentiebeschikkingen
Jeugdzorg	10

Bron: Uitgangspuntennotitie Friese urgentieverordening.

Uitstroom beschermd wonen / maatschappelijke opvang / dak- en thuislozen (vanaf 27 jaar)

Mensen die uitstromen uit beschermd wonen / maatschappelijke opvang of dak- en thuisloos zijn hebben over het algemeen behoefte aan structuur, die rondom werk en / of dagbesteding kan worden vormgegeven. Zij krijgen begeleiding bij hun persoonlijke (psychische) problematiek, bij administratieve en / of huishoudelijke zaken. Belangrijk hierbij is dat zorg makkelijk op- en afschaalbaar moet zijn. Toewijzing van deze groepen is maatwerk en dit betekent dat het profiel van de client en het profiel van de omwonenden op elkaar aan moeten sluiten. Bij deze doelgroep passen kleine, geclusterde woonvormen. Het gaat hierbij om kleine, overzichtelijke woningen voor alleenstaanden. Daarnaast is het van belang dat nieuwbouw toekomstbestendig moet zijn en inzetbaar voor verschillende doelgroepen. De inschatting op basis van eerder onderzoek is dat het gaat om 10 tot 20 personen per jaar.

Tabel 2.4 Omvang uitstroom uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen

Aandachtsgroep	Indicatie jaarlijks potentiële urgentiebeschikkingen
Dakloze personen/ MO	Max. 20
BW	<5

Bron: Uitgangspuntennotitie Friese urgentieverordening.

Omvang vraag zorgvragers

Een deel van deze zorgvrager ontvangt al een urgentiebeschikking. Verder worden al deze zorgvragers met de Wvrv verplichte urgentie categorieën en krijgen ze dus verplicht voorrang op sociale huurwoningen. Vanuit de jaarverslagen blijkt dat binnen ThuisKompas in de afgelopen jaren alle mensen

met urgenties ook zijn gehuisvest⁵. Maar de praktijk leert ook dat in veel gemeentes het aanbod voor deze zorgvragers (zeer) beperkt is en de wachttijd voor een woning dus ondanks de urgentie lang is. Bovendien kan de uitbreiding van het aantal verplichte urgentiecategorieën vanuit de Wvrv leiden tot lange(re) wachtlijsten. Dit komt doordat bijna alle urgentie categorieën het best gehuisvest worden in de schaarse, kleine en (zeer) betaalbare corporatiewoningen. Daarom schatten we in dat er vanuit de 20 tot 30 zorgvragers, ondanks de urgentiestatus, een behoefte is aan 10 tot 15 wooneenheden per jaar.

Welke eisen stelt men aan de woning?

- ✓ Betaalbaarheid is van groot belang voor deze doelgroepen. Zij richten zich met name op het segment op of rond de kwaliteitskortingsgrens.
- ✓ Er moet de mogelijkheid zijn voor het bieden van begeleiding.
- ✓ Tussenvorm voor wonen in reguliere woonomgeving is vaak beter voor woongewenning.

Aandachtspunten bij tijdelijke woningen voor deze doelgroep:

- ✓ Een tijdelijke woning dient als tussenstap naar een eigen permanente (eigen) woning.
- ✓ Maatwerk is nodig voor het huisvesten van zorgvragers zeker als het een complexe zorgvraag betreft. Zowel de woning als de woonomgeving moet passen bij de doelgroep. Daarnaast is er maatwerk gewenst bij het combineren van verschillende doelgroepen.
- ✓ Voor zorgvragers die zelfstandig kunnen wonen en relatief beperkte ondersteuning nodig hebben zijn tijdelijke woningen geschikt. Het gaat

echter om beperkte aantallen en er zal maatwerk geleverd moeten worden voor deze specifieke groepen.

⁵ Bij FrieslandHuur en WoonFriesland vinden we deze cijfers niet op dezelfde manier terug. Dit heeft er waarschijnlijk mee te maken dat ThuisKompas al een regionale urgentiecommissie heeft en dat in Friesland op moment van schrijven nog niet bestaat.

3 Bijlage

3.1 Koopmogelijkheden starters / jongeren

Wanneer jongeren een woning op eigen kracht moeten kopen zijn ze afhankelijk van hun salaris. Voor veel (lagere) middeninkomens is de hypotheek die zij kunnen krijgen niet voldoende om een woning in de gemeente te kopen. Het is al snel noodzakelijk om een woning met zijn tweeën (als koppel) te financieren. In onderstaande tabel is de maximale leencapaciteit opgenomen medio juni 2025 op basis van enkele referentieinkomens.

Tabel 3.1: Overzicht leencapaciteit naar huishoudens- en inkomenstypologie

Referentie huishouden	Inkomen (referentie)	Max. leencapaciteit*
Alleenstaande thuiswonende jongere, in zijn eentje op zoek naar een eerste woning	Laag inkomen/ startersinkomen: €32.500	€ 154.000
Alleenstaande jongere, 30 jaar woonachtig in een huurwoning op zoek naar een betaalbare koopwoning	Net boven corporatie doelgroep grens 1p.: €50.000	€ 232.500
	Bovengrens laag middeninkomen 1p.: € 57.143	€ 263.500
	Bovengrens middeninkomen 1p.: €67.366	€ 313.750
Jong stel dat voor het eerst gaat samenwonen	Net boven corporatiedoelgroepgrens 2p.: €55.000	€ 237.250
	Bovengrens laag middeninkomen 2p.: € 66.126	€291.250
(Jong) stel dat zich wil gaat settelen in een eengezinswoning	Bovengrens middeninkomen 2p.: 2x modaal/ €89.821	€ 428.500

*Bron: Rabobank.nl (16-6-2025)