

Thema avond wonen, welzijn, zorg

18 maart 2025





gemeente

ooststellingwerf

Woon(zorg)visie 2022-2026

Vanavond:

Stand van zaken uitvoering

Inzoomen op wonen, welzijn, zorg (Companen)

Inwoners aan het woord





gemeente

ooststellingwerf

CONTEXT



A - TEKORT (GESCHIKTE) WOONRUIMTE



Woondeal nu: 700 woningen erbij tot 2030

Sociale huur

Middenhuur

Betaalbare koop



Daarnaast: 'Dure' koop (zit niet in woondeal)



B – MEER (KLEINERE) HUISHOUDENS



Gemiddeld aantal
personen per huishouden
in Fryslân



Bron: CBS 2024a en Provincie Fryslân 2024a, bewerking Planbureau Fryslân

C - ANDERE WOONBEHOEFTE

Ruim 11.000 bestaande woningen

Vraag en aanbod sluiten niet aan

Vraag:

kleinere huishoudens

starters, 65-plussers <---->

betaalbaar

verduurzaamd

Aanbod:

eengezins

vrijstaand

relatief duur

niet allemaal verduurzaamd



D – WAT OOK NOG MEESPEELT

- **Verduurzaming**
- **Dubbele vergrijzing: hoe regel je zorg**
- **Provinciale Omgevingsvisie (POVI)**
- **Taakstellingen statushouders, asielzoekers, vluchtelingen**





gemeente

ooststellingwerf

VOORTGANG UITVOERING WOON(ZORG)VISIE



WOON(ZORG)VISIE

Woningen
toevoegen

Slim benutten
bestaande voorraad

Wonen, welzijn en
zorg

Opvang asiel en
vluchtelingen

Leefbaarheid
Duurzaamheid



ONDERDEEL 1 WONINGEN TOEVOEGEN

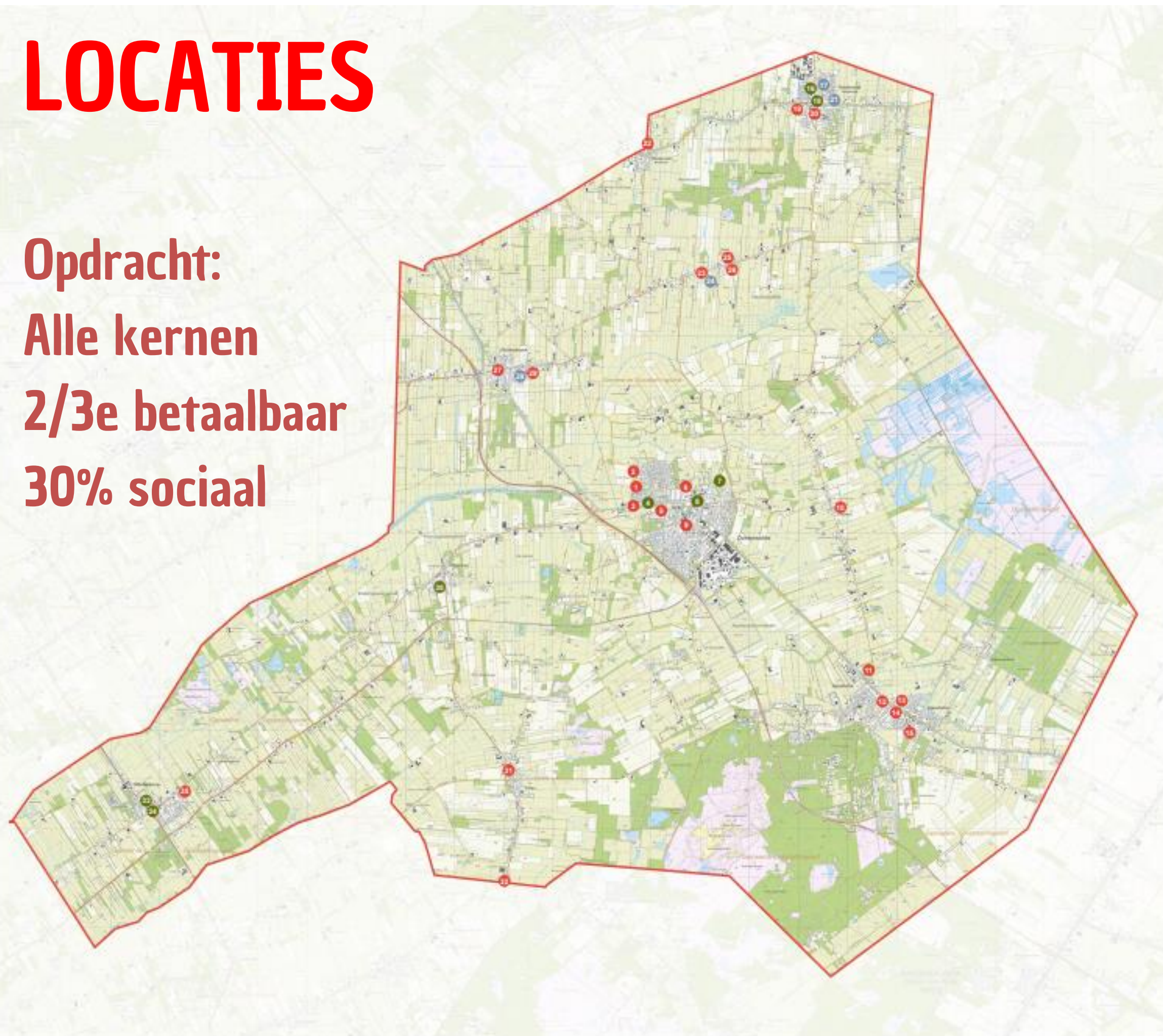
Hoe zijn we er mee bezig:

- Taskforce Wonen
- Sinds start in 2022: 75 woningen erbij
- Eind 2026: 200 tot 250 woningen erbij
- 'Planvoorraad' ruim 1000 woningen
- Woondeal 700 (wordt in 2025 opgehoogd)
- +30% = +/- 1000 woningen
- Verdeeld over groot aantal locaties



LOCATIES

Opdracht:
Alle kernen
2/3e betaalbaar
30% sociaal



Legenda

- binnen 6 maanden te koop
- na meer dan 6 maanden te koop
- anders

Locaties

1	Oosterwolde	Langekamp (fase 1)	27 woningen
2	Oosterwolde	Langekamp (fase 2)	circa 300 woningen
3	Oosterwolde	Entree locatie	2 woningen
4	Oosterwolde	Boskamp-Rozendaal	2 woningen
5	Oosterwolde	CAW fabriek	5 tot 10 appartementen
6	Oosterwolde	Rikkingahof	+ 100 woningen (partieel huur- en koopwoning)
7	Oosterwolde	't Oost 60	6 appartementen
8	Oosterwolde	Brink 4	6 appartementen
9	Oosterwolde	Nieuwbouw Lidl	16 appartementen
10	Fochtelo	Vogelrijd	5 woningen
11	Appelscha	Compagnonswijk	8 villa's en 4 appartementen
12	Appelscha	Vaart Zuidzijde 35c-36	24 appartementen
13	Appelscha	Uitbreidingslocatie-noord	circa 75 woningen
14	Appelscha	Vaart Zuidzijde (winkelcentrum)	7 appartementen
15	Appelscha	Oostense Es 6	4 seniorenwoningen
16	Haulerwijk	Hummel	53 woningen
17	Haulerwijk	Mr. Jongebloedstraat	3 woningen
18	Haulerwijk	Leeksterweg 2	5 appartementen
19	Haulerwijk	Kerkstraat 18	maximaal 40 woningen
20	Haulerwijk	Oosterwoldseweg 3	8 appartementen
21	Haulerwijk	Dr. Beumerstraat	5 woningen
22	Waskemeer	Bakkeveensterweg	11 woningen
23	Häule	Dorpsstraat (zuidwest)	2 woningen
24	Häule	Dorpsstraat 14	1 woning
25	Häule	Mandestraat	13 grondgebonden woningen
26	Häule	Dorpsstraat (tegenover dorpshuis)	1 woning
27	Donkerbroek	Herengweg 3	8 appartementen
28	Donkerbroek	Schoolstraat (fase 1)	15 sociale huurwoningen
29	Donkerbroek	Schoolstraat (fase 2)	mix (25 tot 30 woningen)
30	Makkinga	Muldersveld	33 woningen (mix)
31	Eisloo	Bönerweg	2 woningen
32	Eisloo	Zuivelfabriek	mix (44 woningen)
33	Oldeberkoop	Huize de Bult	6 appartementen
34	Oldeberkoop	Prins op de Bult	1 villa
35	Oldeberkoop	't Hooge (fase 2)	27 woningen (mix)

gemeente



ooststellingwerf

VOORBEELDEN



Makkinga

VOORBEELDEN



Haulerwijk



gemeente

ooststellingwerf

Uitdagingen





gemeente

ooststellingwerf

ONDERDEEL 2

BESTAANDE WONINGEN EN GEBOUWEN BETER BENUTTEN

Hoe zijn we er mee bezig:

- Doorstroming ouderen stimuleren
- Stimuleren dat ouderen tijdig hun huis aanpassen
- Verzilverlening, blijverslening
- Starterslening
- Leegstaande gebouwen
- Mantelzorg- en premantelzorgwonen
- Verduurzamen (programma Duurzaamheid)

Kansen: woningsplitsen, woningdelen.



NOS | Bart Kamphuis

NOS Nieuws • Zaterdag 30 september 2023, 07:58



Wonen in de tuin van je dochter: steeds meer gemeenten staan het toe



gemeente

ooststellingwerf

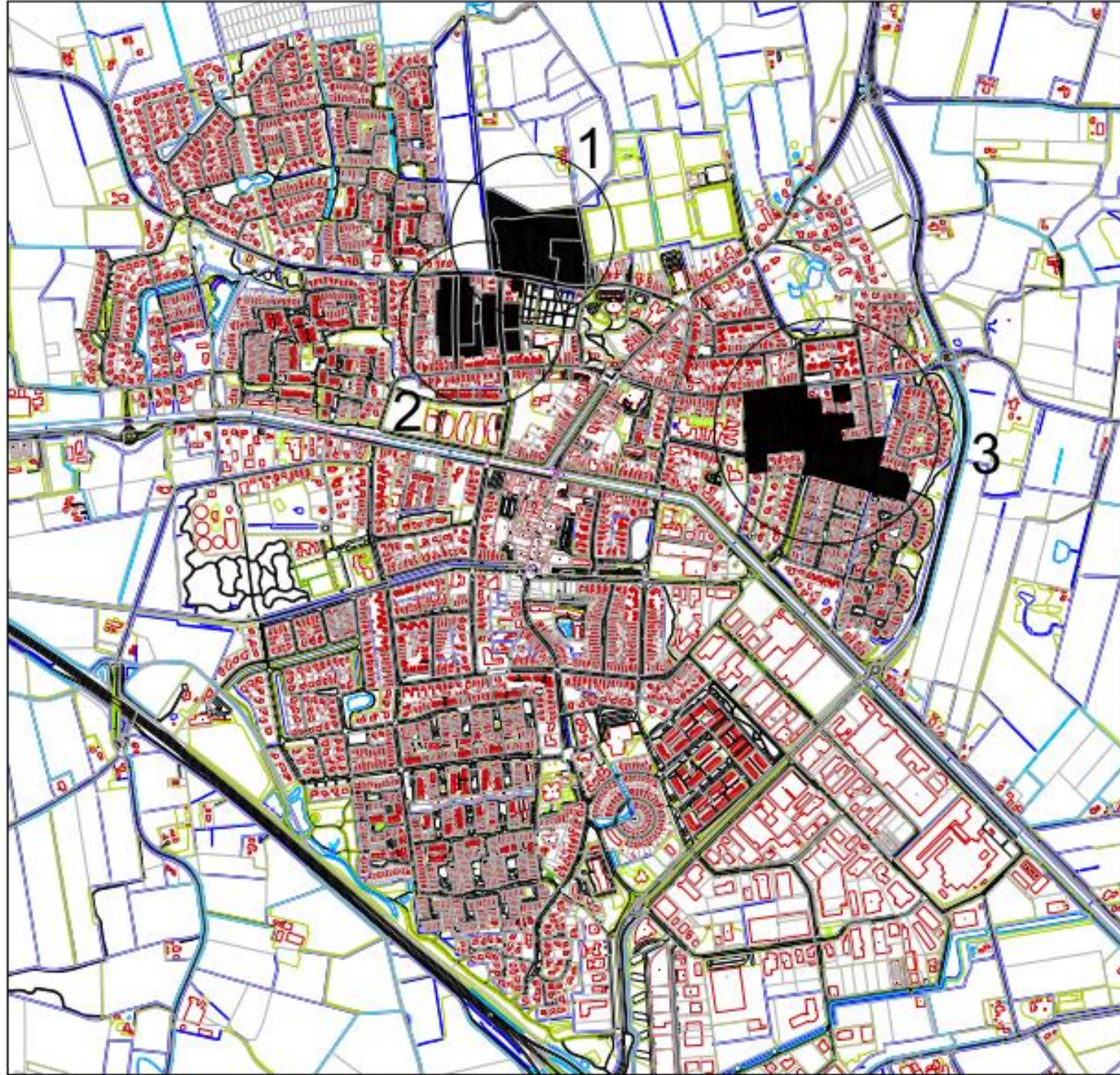
ONDERDEEL 2

BESTAANDE WONINGEN EN GEBOUWEN BETER BENUTTEN

Herstructureringsprojecten:

Grote kans om vraag en aanbod beter aan te laten sluiten

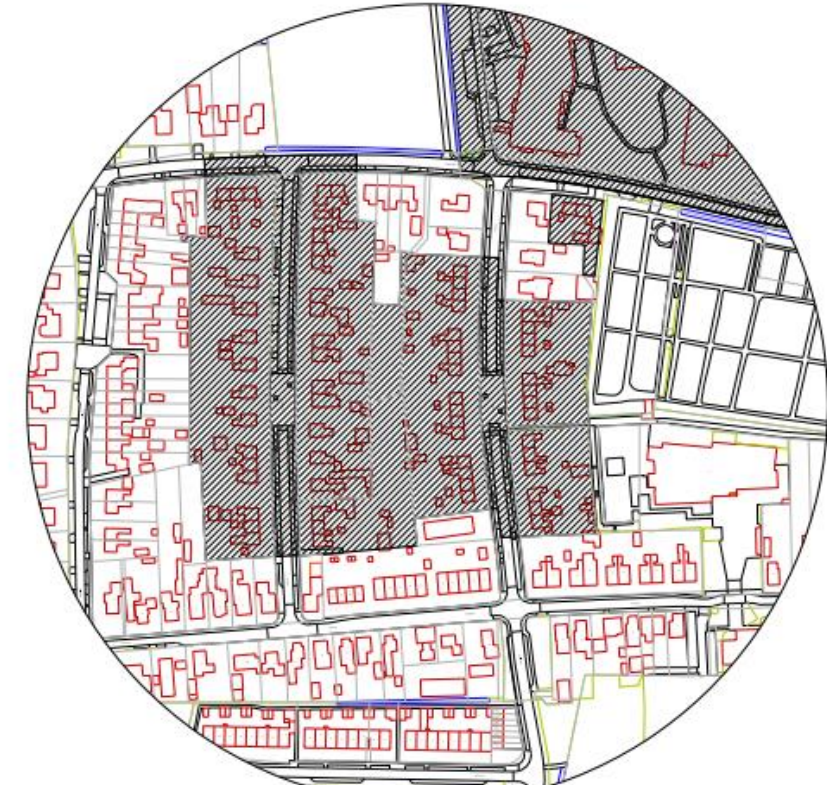
HERSTRUCTURERING IN OOSTERWOLDE



Oosterwolde schaal 1: 10.000



Locatie 1: Rikkingahof
Schaal 1:2.000



Locatie 2: Hooge Esch en Lage Esch
Schaal 1:2.000

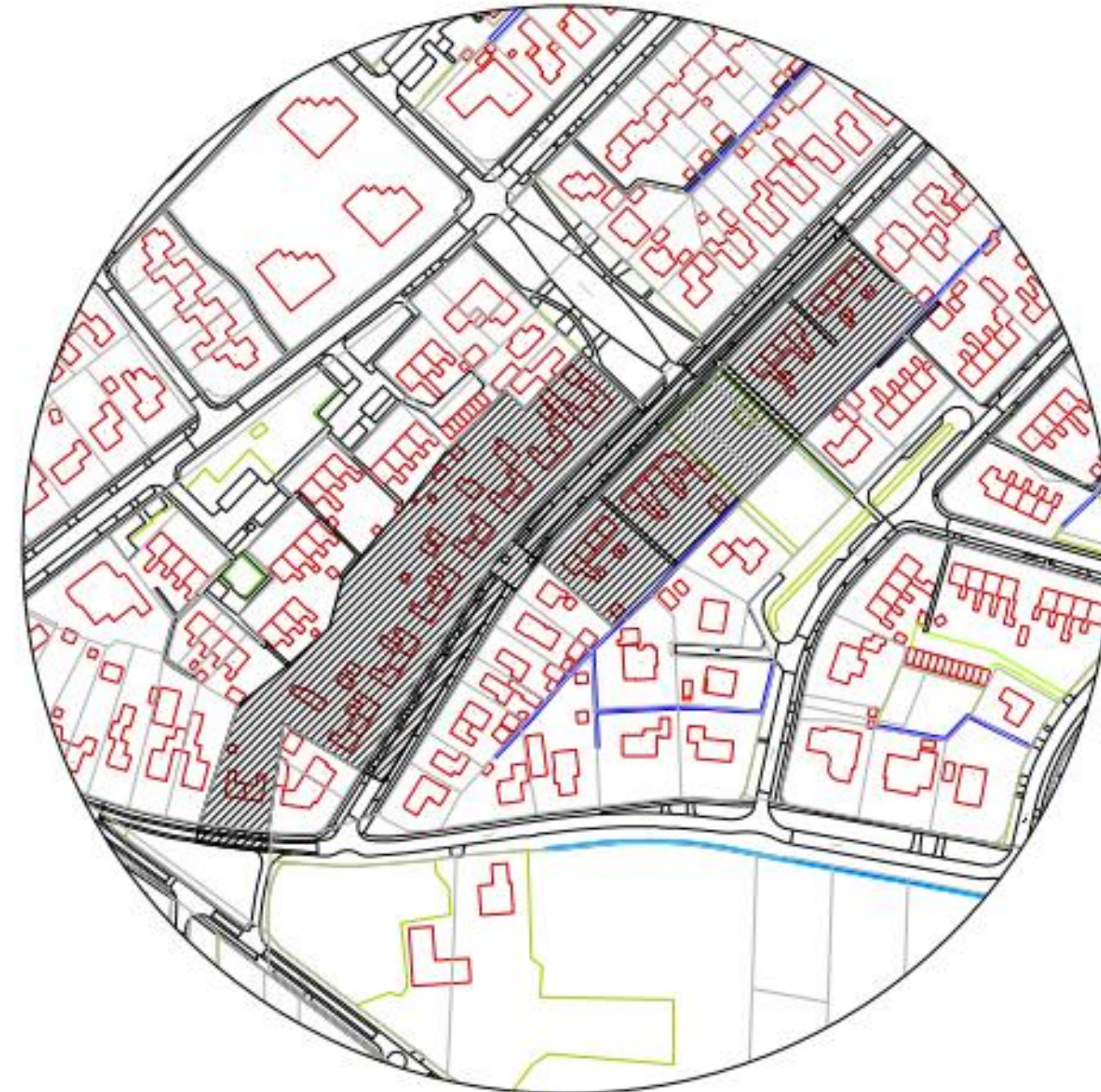


Locatie 3: De Hienling
Schaal 1:2.000

HERSTRUCTURERING IN APPELSCHA



Appelscha 1:10.000



Locatie 4: Smidslaantje
Schaal 1: 2.000



ONDERDEEL 2

BESTAANDE WONINGEN EN GEBOUWEN BETER BENUTTEN

Herstructureringsprojecten

- Grote kans om vraag en aanbod beter aan te laten sluiten
- Op plekken dichtbij voorzieningen
- Kans om kleinere woningen te bouwen
- Nultredenwoningen te bouwen

Koppelkansen:

- Leefomgeving die ontmoeting en bewegen stimuleert
- Duurzaamheid verbeteren (woningen, waterberging, hittestress, biodiversiteit)



Vragen?



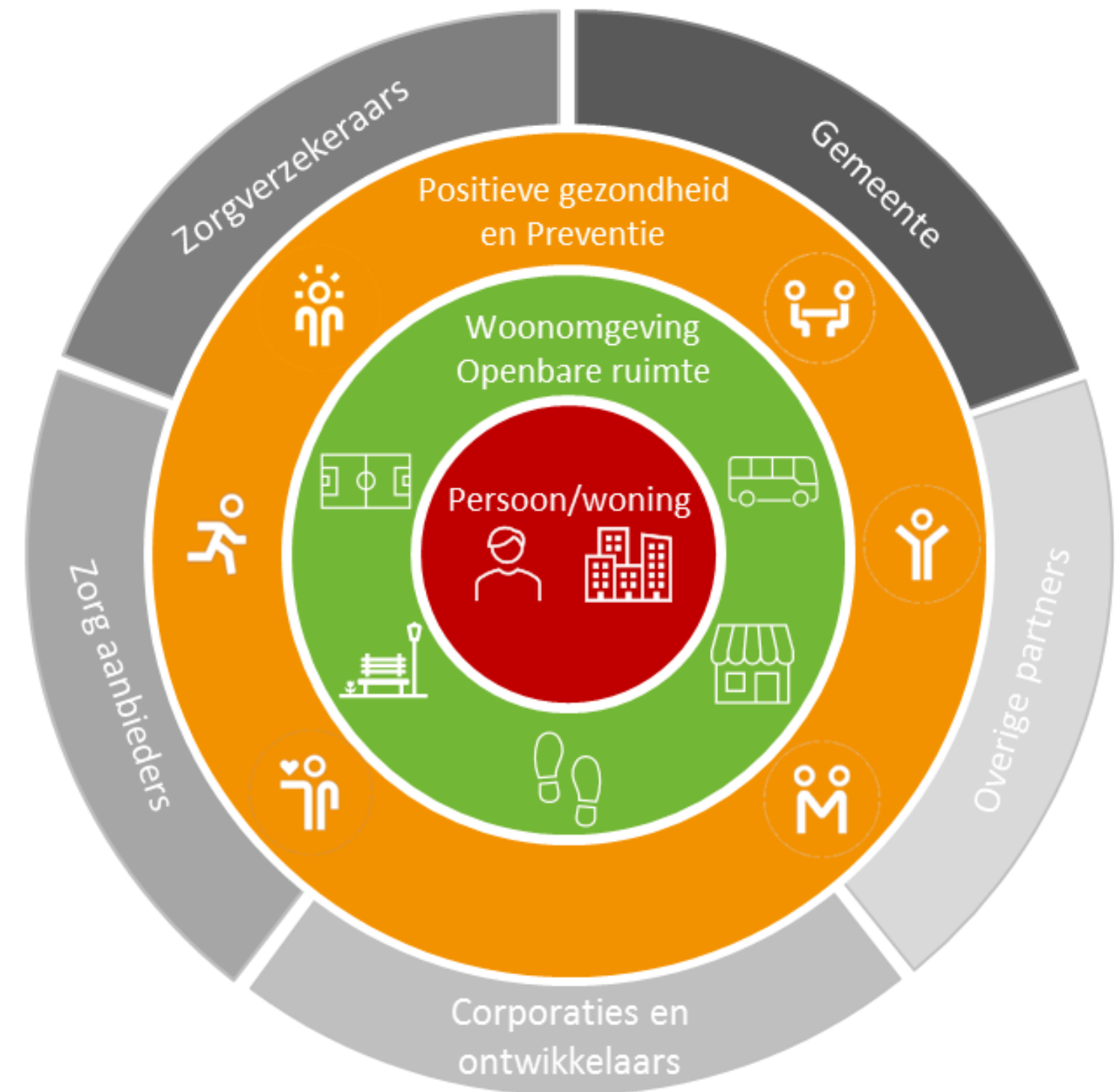
Visie op wonen, welzijn en zorg

18 maart 2025



Wat is een woonzorgvisie?

- Integraal beleidsdocument over wonen, welzijn en zorg
- Richtinggevend kader voor gemeentelijk beleid
- Doelen, ambities en maatregelen
- De woonzorgvisie is de basis voor samenwerking tussen gemeenten, welzijnsorganisaties, corporaties, huurdersorganisaties en zorgpartijen



Landelijke ontwikkelingen wonen, welzijn en zorg

- Sterke vergrijzing
- Druk op de zorg
- Landelijk uitgangspunt: langer (weer) zelfstandig thuis wonen 'Thuis als het kan, zelf als het kan, digitaal als het kan'
- Regie op de woningmarkt, o.a.
 - Meer sociale huur en betaalbare woningen
 - Meer levensloopgeschikte woningen
- Huisvesting voor aandachtsgroepen
- Verplichte urgentiecategorieën



Regionale samenwerking

In 2023 akkoord getekend 'Samen voor Wonen en Zorg in Friesland'. Er zijn provinciaal vier belangrijke opgaven geformuleerd:

1. Sterke toename alleenwonende kwetsbare ouderen
2. Oplopend personeelstekorten in de zorg en extra druk op mantelzorg
3. Grotere behoefte aan geschikte (zorg)woningen in een passende omgeving
4. Afname voorzieningen en de bereikbaarheid daarvan

De opgave is een regionaal vraagstuk. Het doel van de regionale samenwerking is om te komen tot:

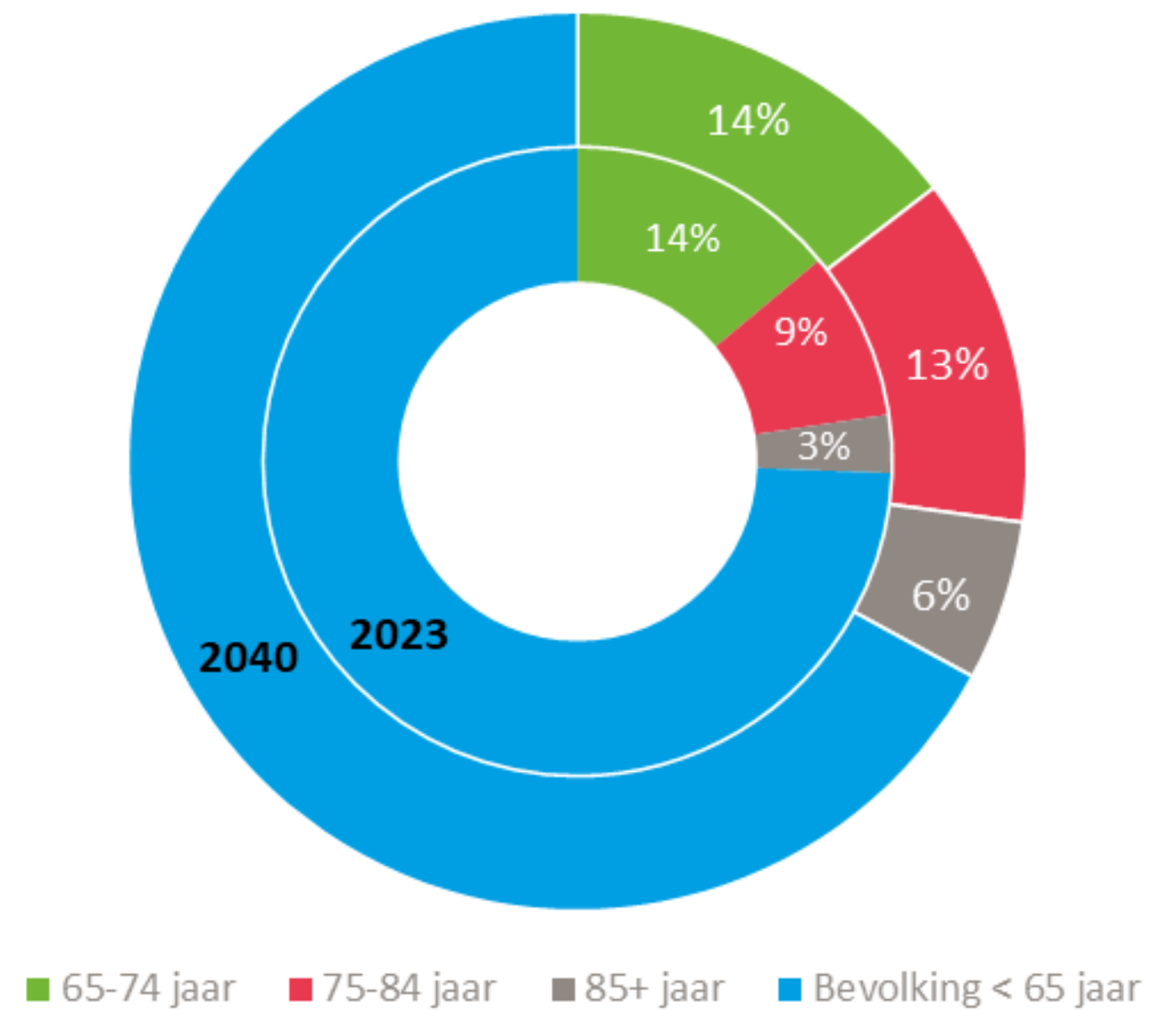
- **Regionale visie**
- **Regionale uitvoeringsagenda**
- **Gemeentelijke gezamenlijke uitvoeringsafspraken:** tussen gemeenten, corporaties, huurdersorganisaties en zorg-/welzijnsorganisaties



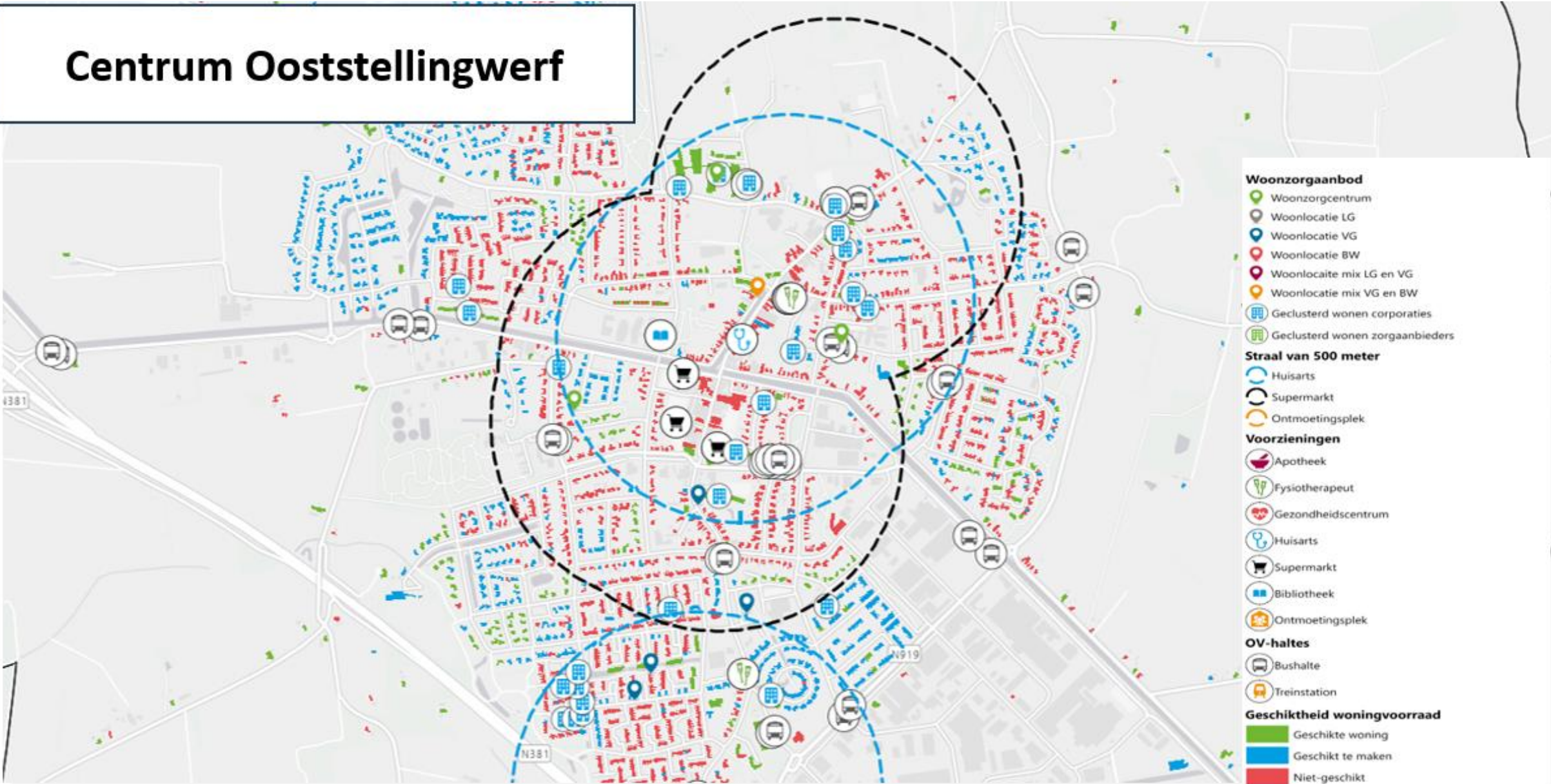
Analyse

- Vraag en aanbod → huisvestingsopgave voor ouderen
- Geschiktheid huidige woningvoorraad
- Voorzieningenstructuur
- Foto's per dorp

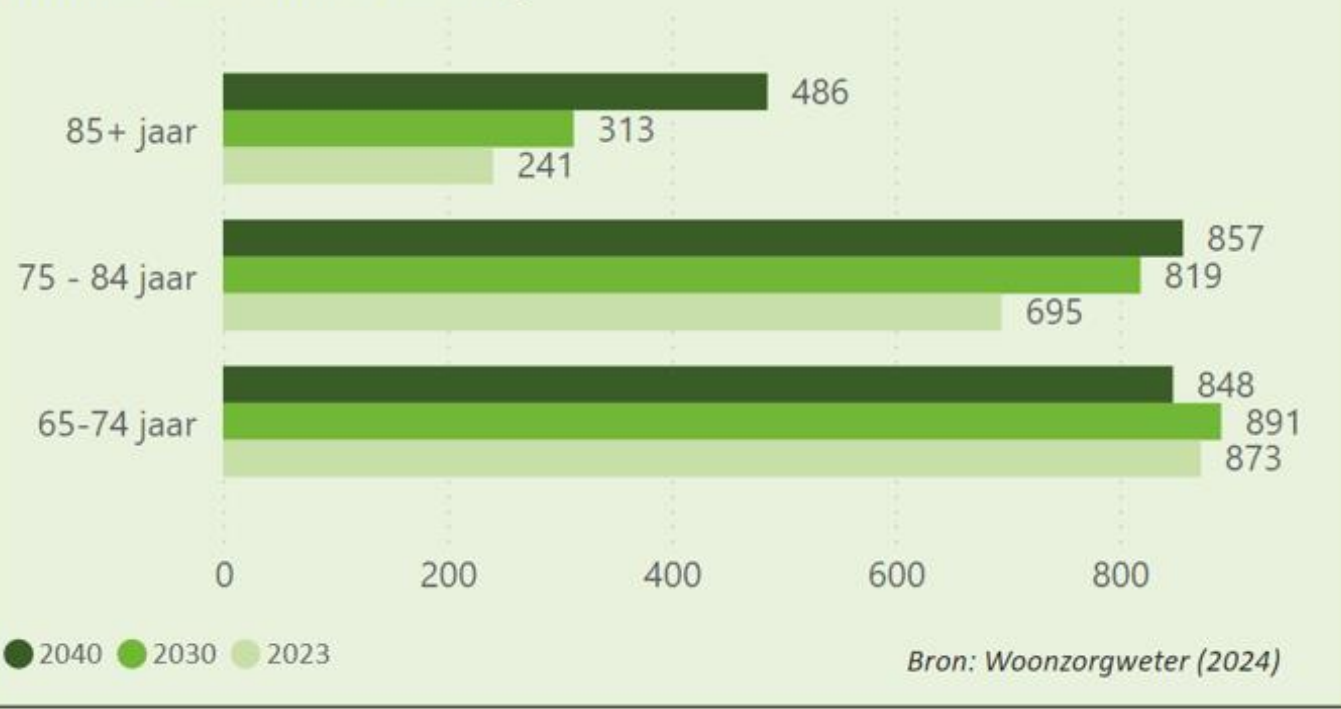
Bevolkingssamenstelling 2023 - 2040



Centrum Ooststellingwerf



Huishoudenssamenstelling

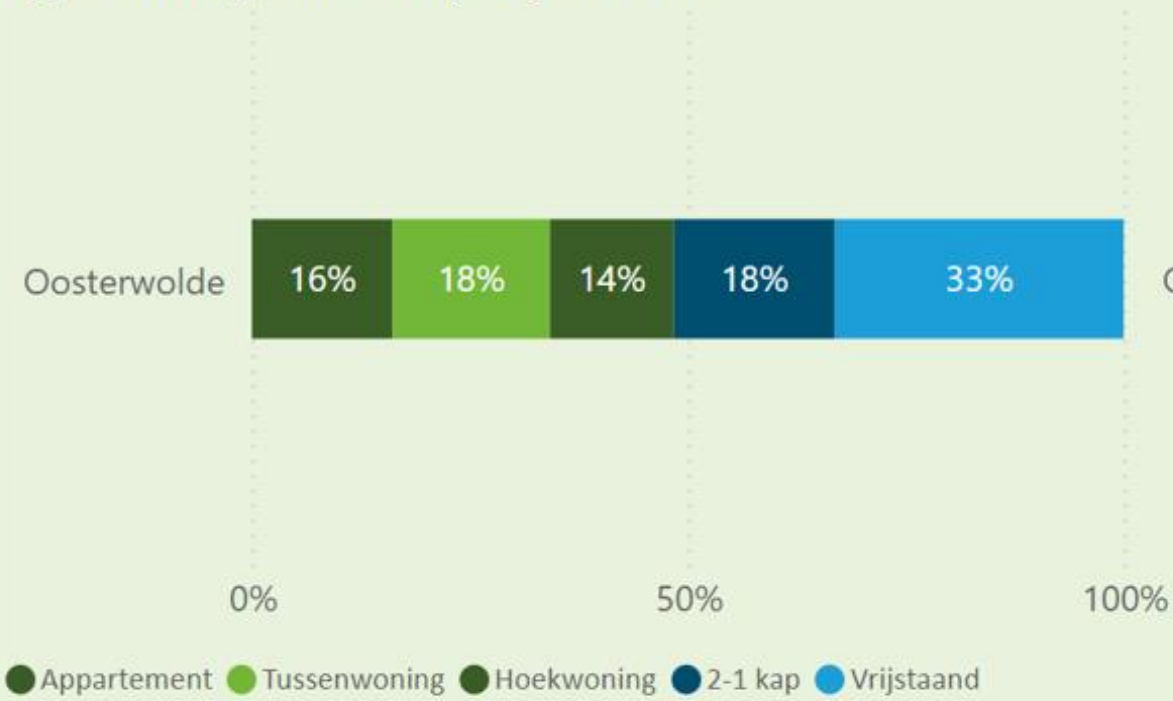


Behoefteprognose ouderen (basisvariant)

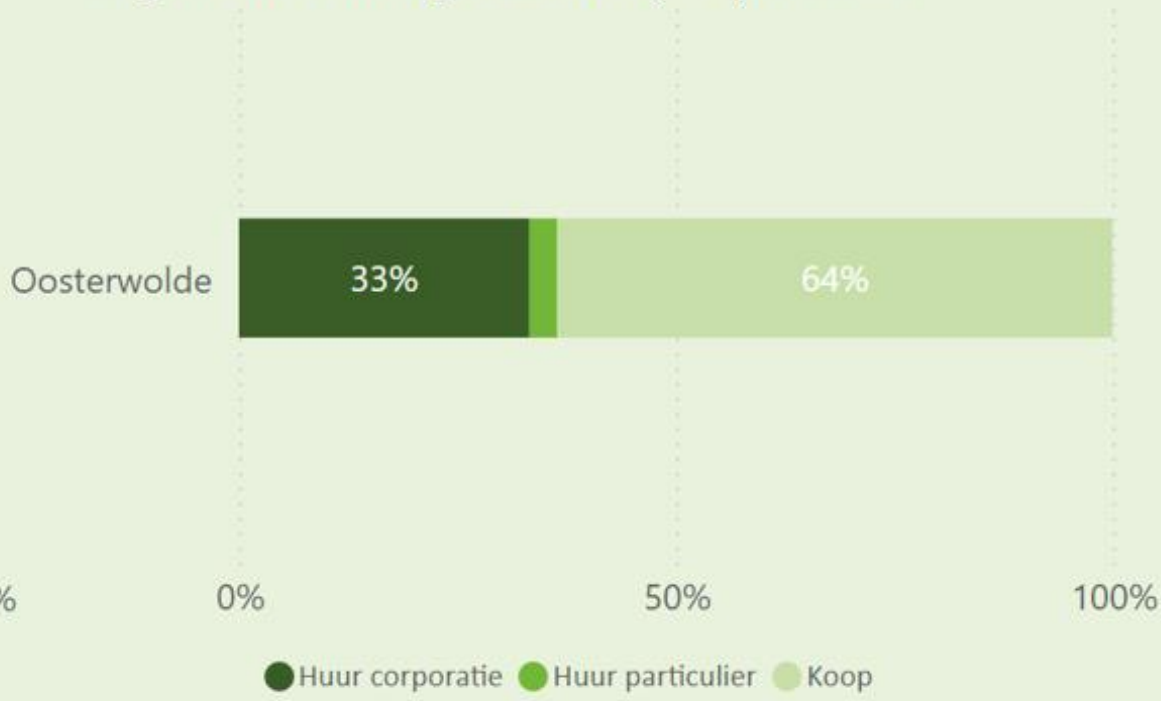
	2023	2030	2040
geclusterd	180	210 (+ 30)	230 (+ 50)
zorggeschikt	100	120 (+ 20)	140 (+ 40)

Bron: Woonzorgweter (2024)

Type woning ouderen (65+) in 2020

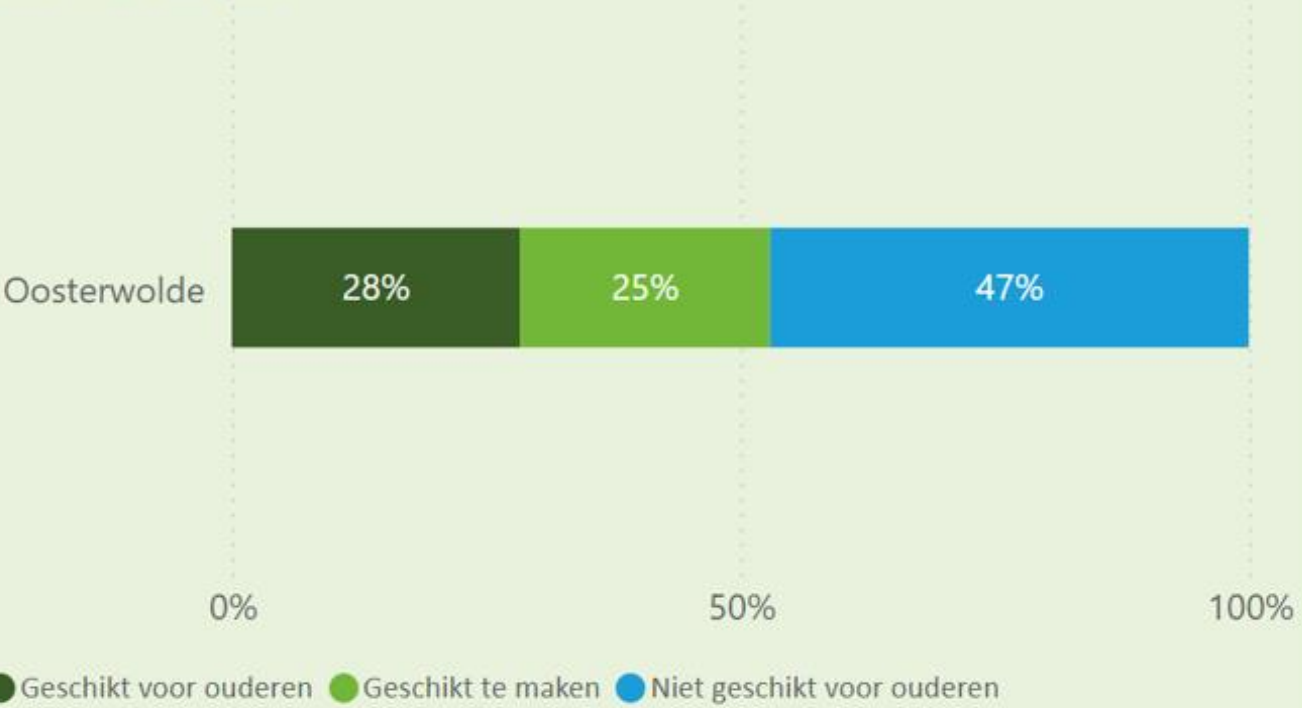


Eigendom woning ouderen (65+) in 2020



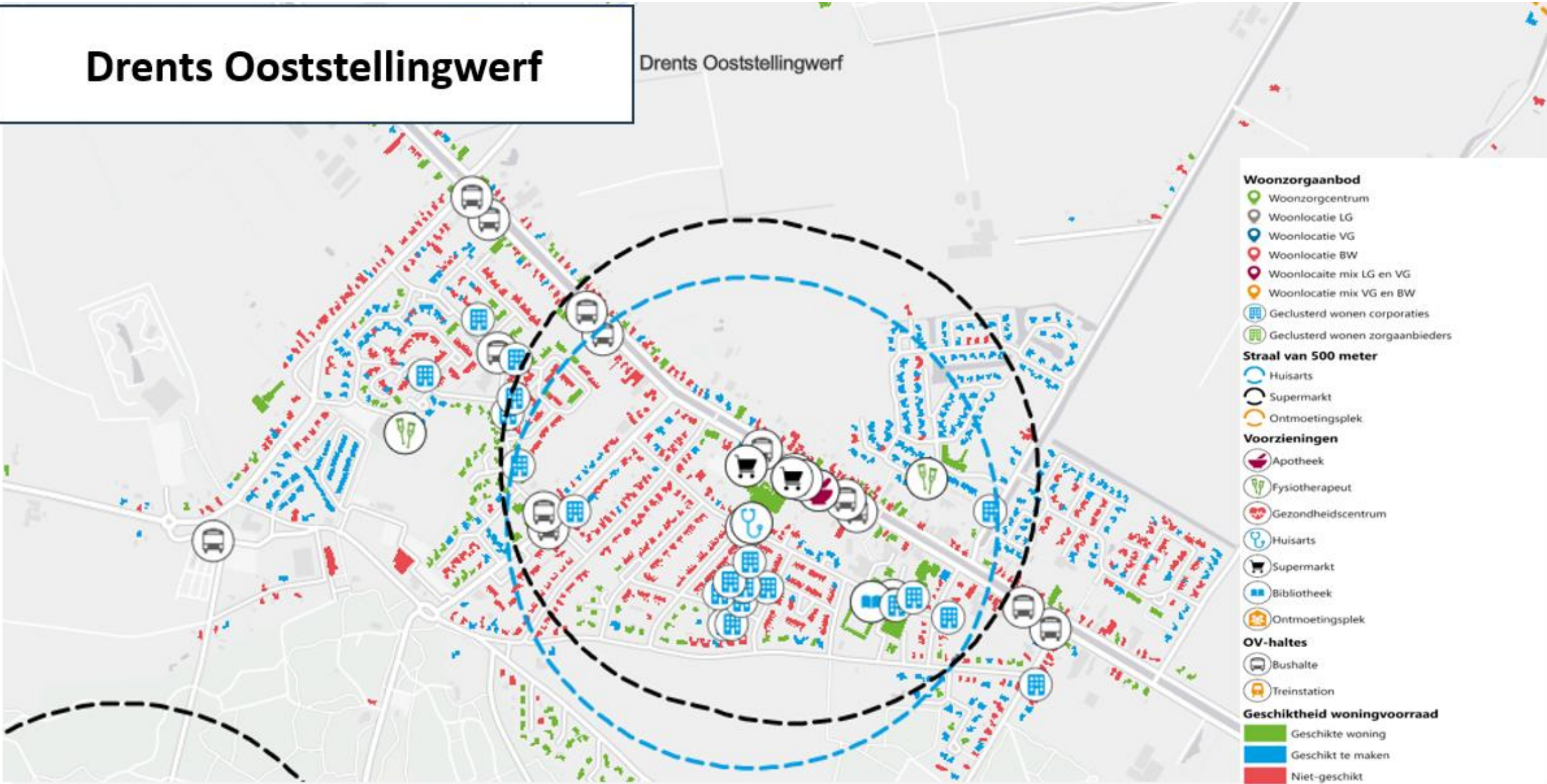
Bron: Data Fryslân (2024)

Geschiktheid 65+

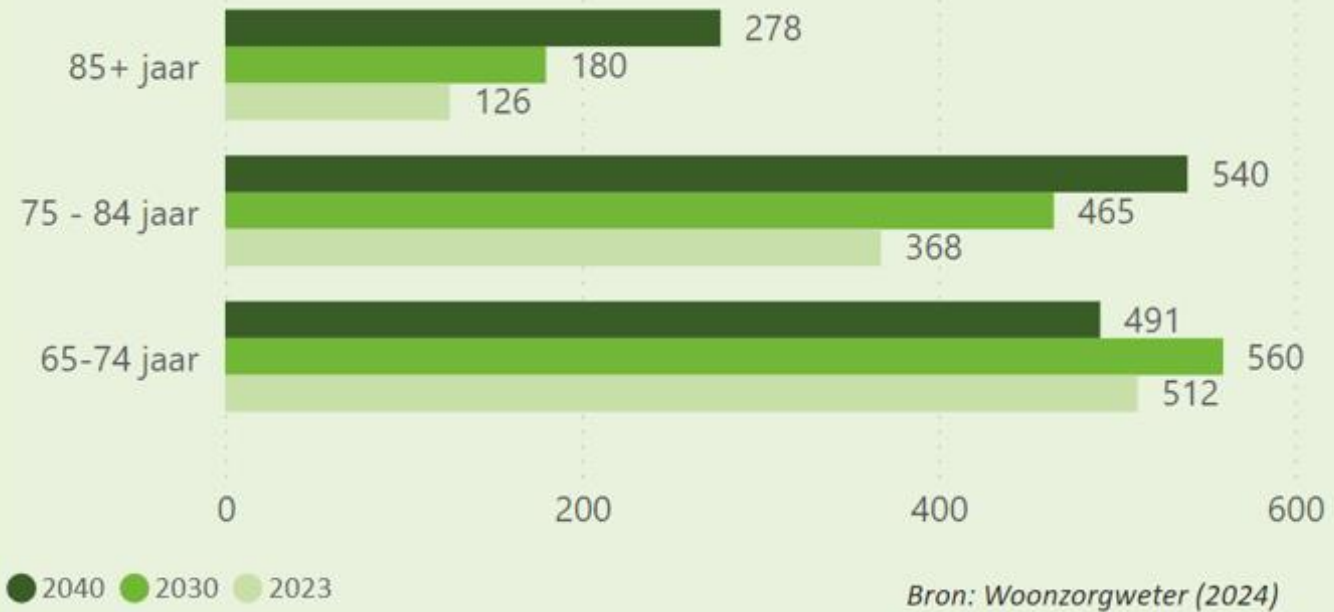


Bron: WOZ en BRP-registratie Ooststellingwerf (2024)

Drents Ooststellingwerf



Huishoudenssamenstelling

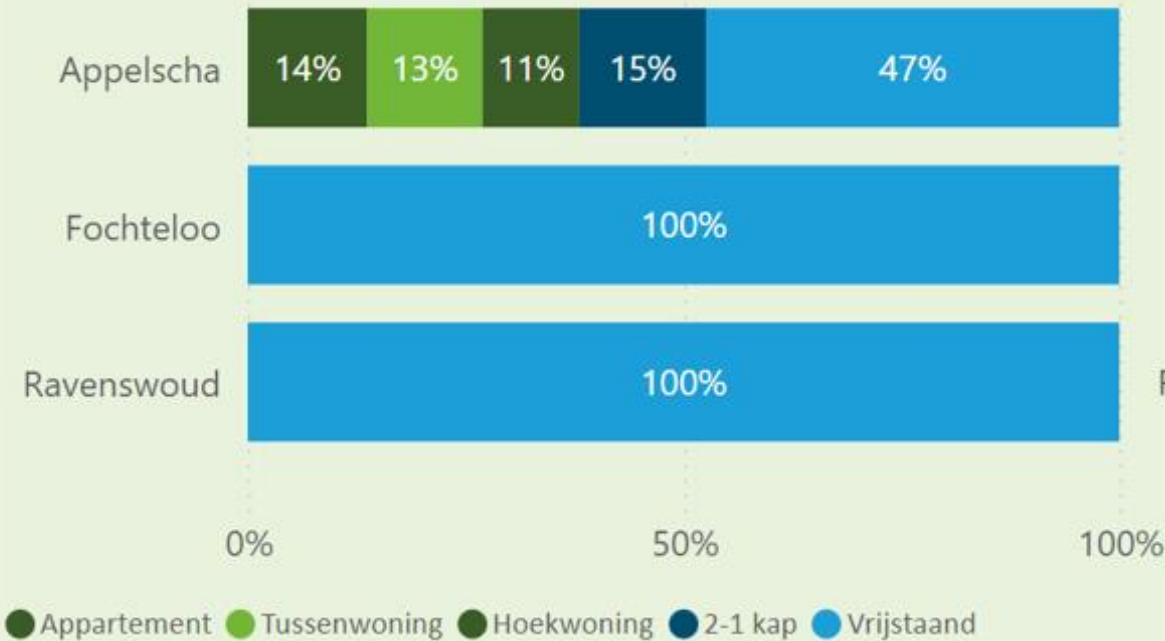


Behoefteprognose ouderen (basisvariant)

	2023	2030	2040
geclusterd	100	120 (+ 20)	140 (+ 40)
zorggeschikt	60	70 (+ 10)	90 (+ 30)

Bron: Woonzorgweter (2024)

Type woning ouderen (65+) in 2020

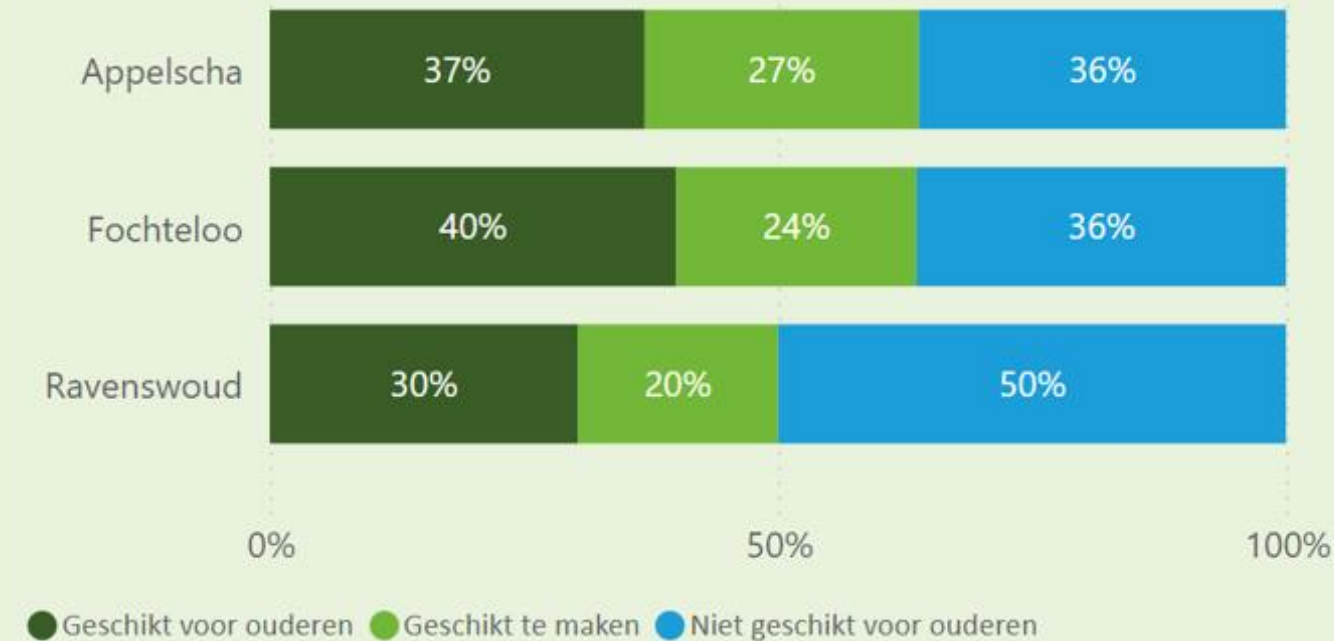


Eigendom woning ouderen (65+) in 2020



Bron: Data Fryslân (2024)

Geschiktheid 65+

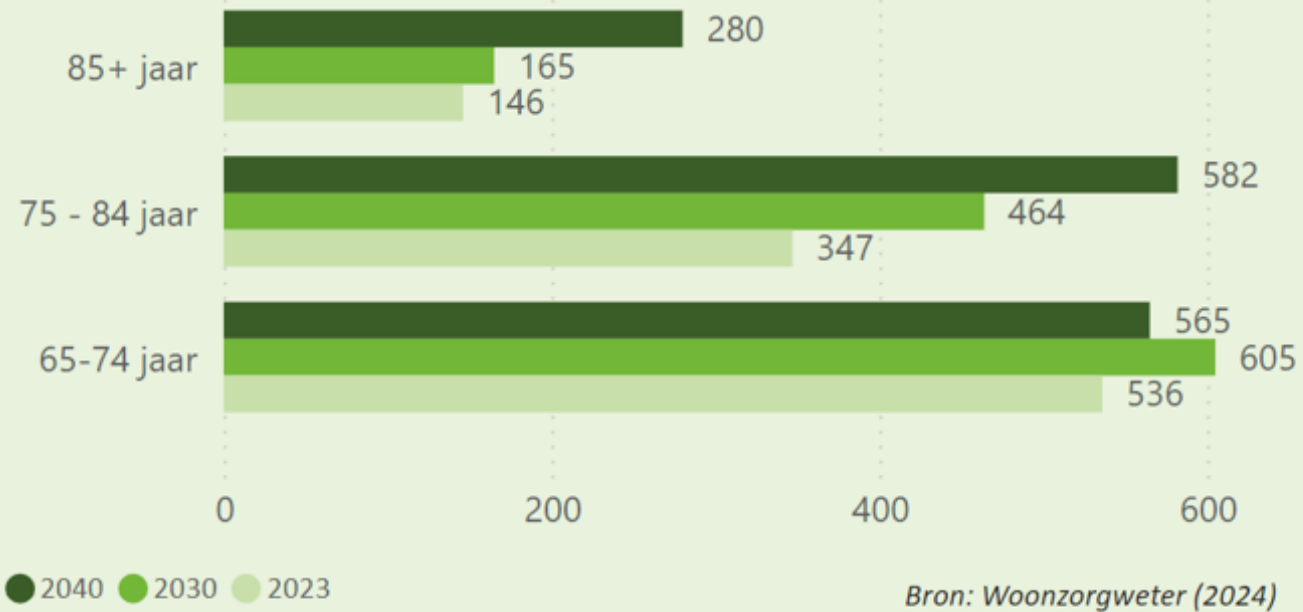


Bron: WOZ en BRP-registratie Ooststellingwerf (2024)

Fries Ooststellingwerf



Huishoudenssamenstelling

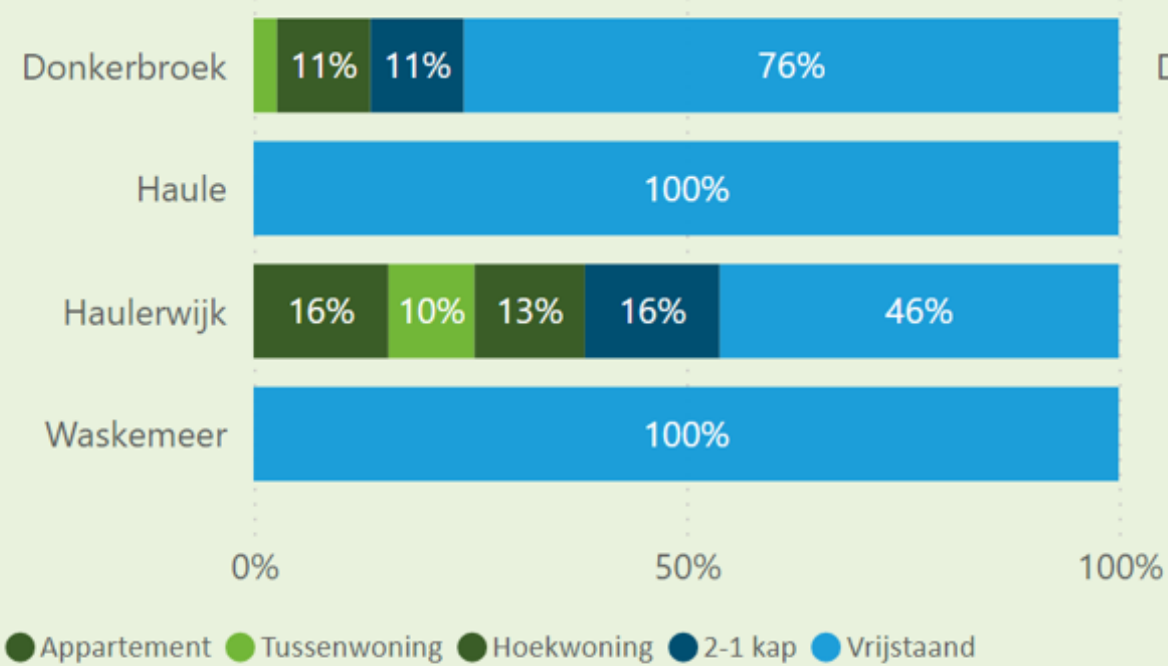


Behoefteprognose ouderen (basisvariant)

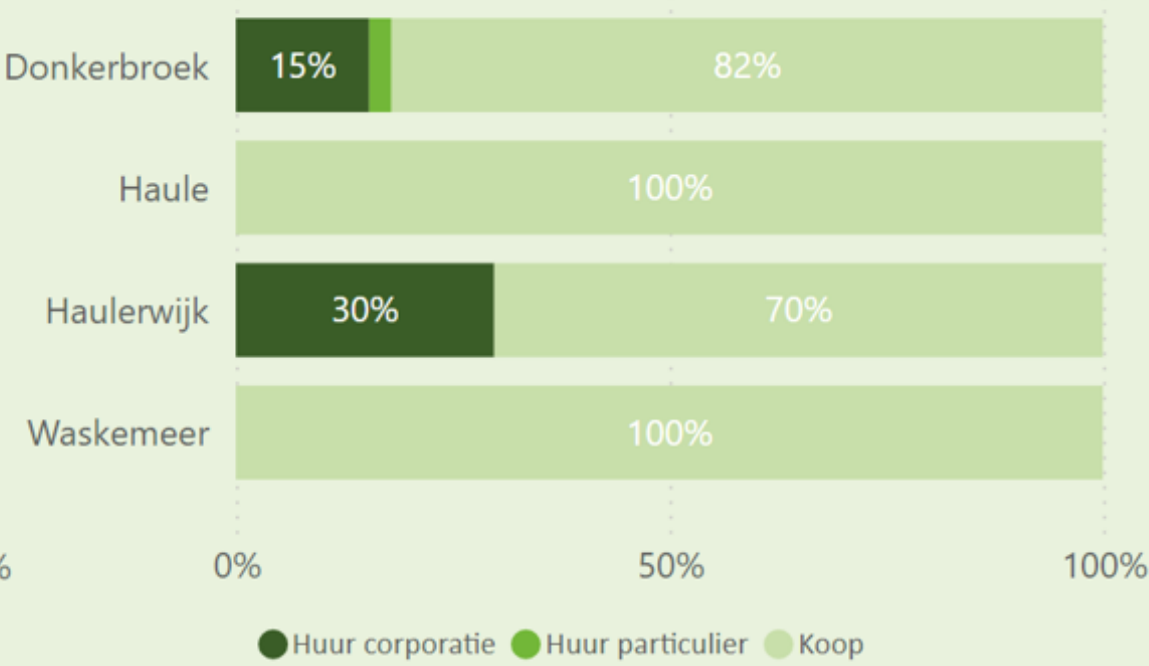
	2023	2030	2040
geclusterd	100	120 (+ 20)	150 (+ 50)
zorggeschikt	60	70 (+ 10)	90 (+ 30)

Bron: Woonzorgweter (2024)

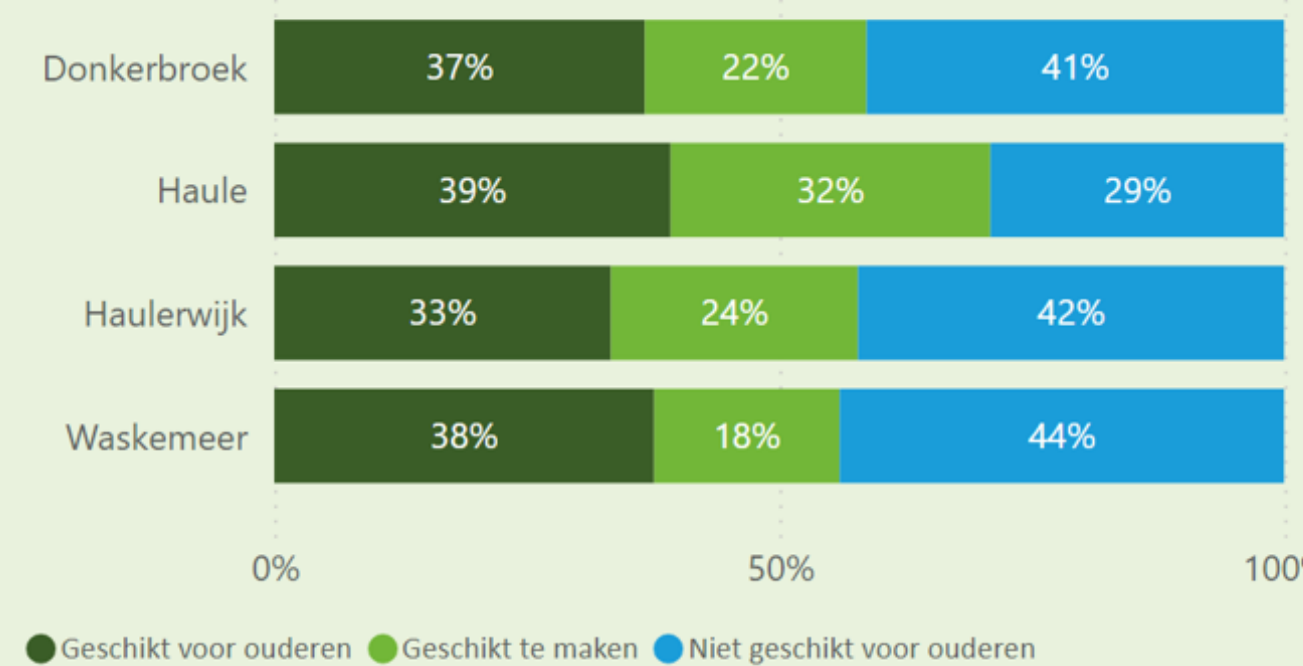
Type woning ouderen (65+) in 2020



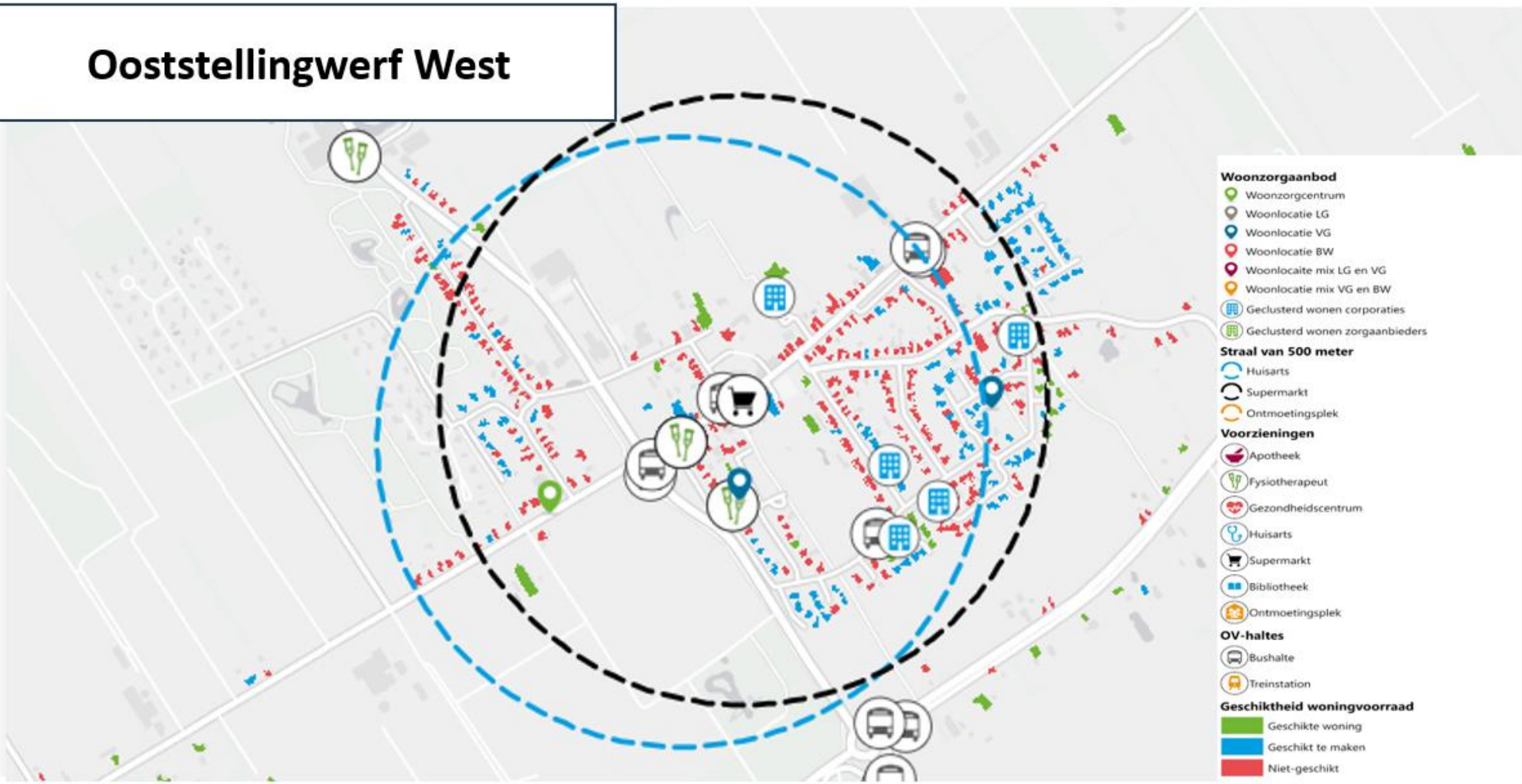
Eigendom woning ouderen (65+) in 2020



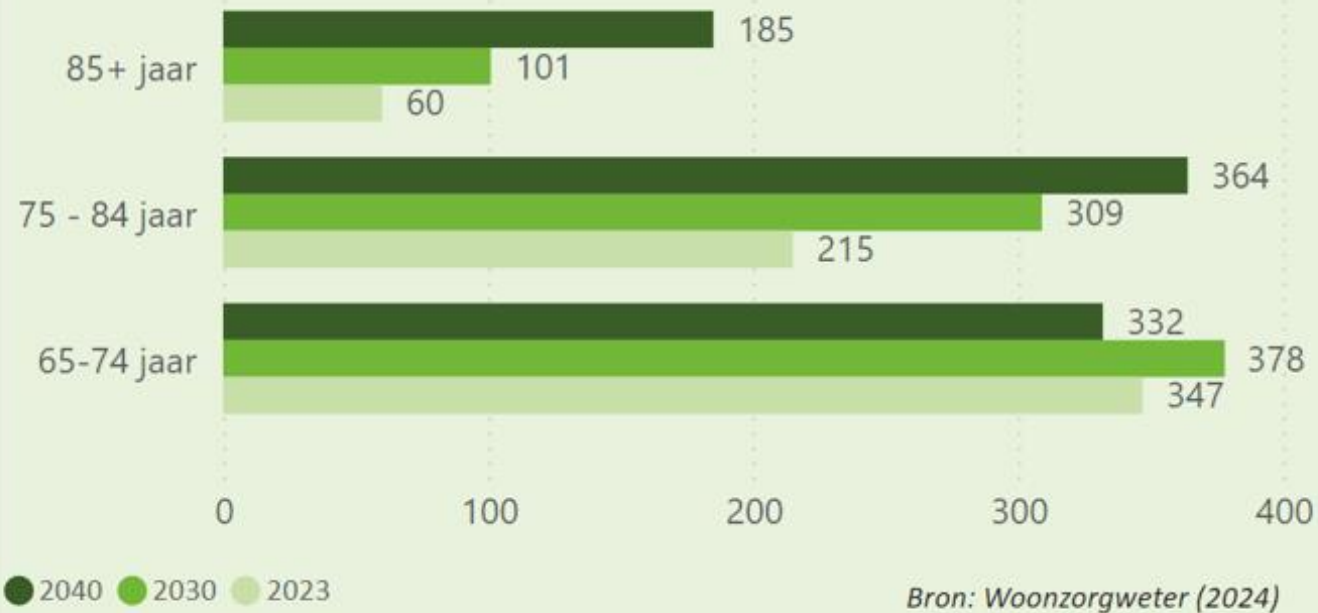
Geschiktheid 65+



Ooststellingwerf West



Huishoudenssamenstelling

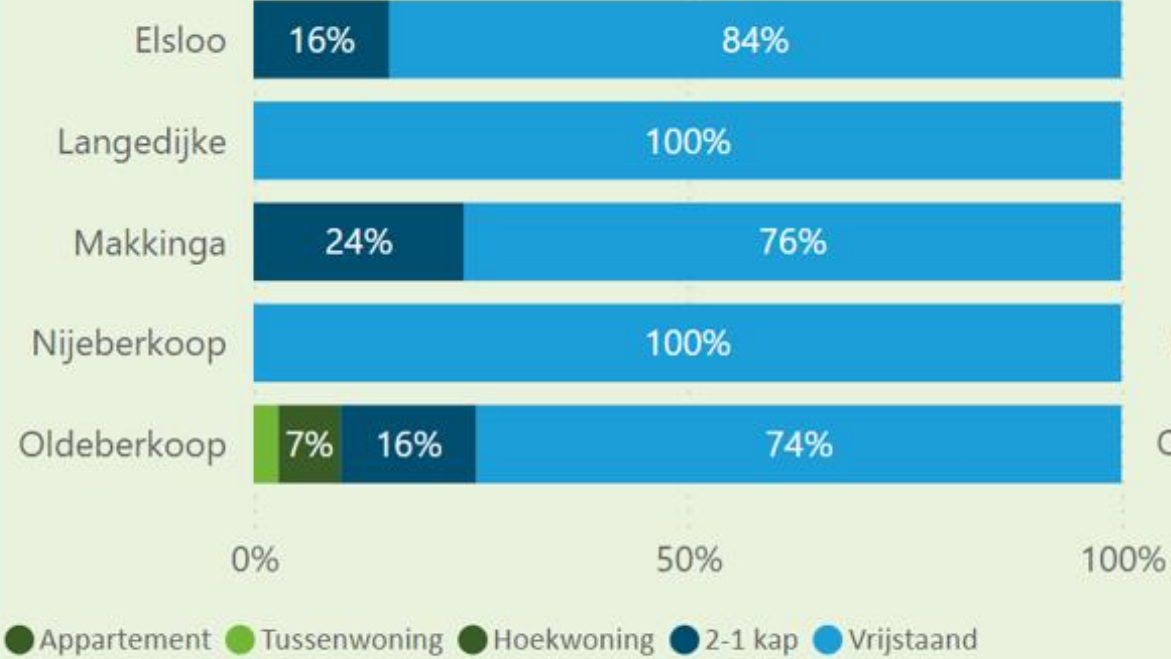


Behoefteprognose ouderen (basisvariant)

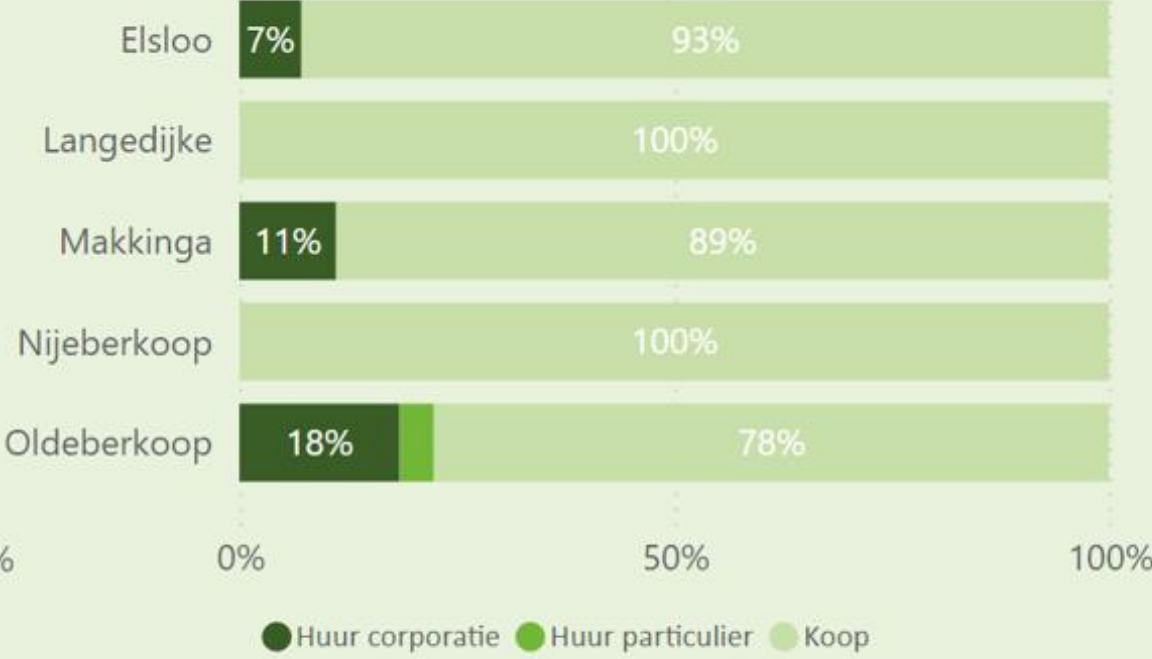
	2023	2030	2040
geclusterd	60	80 (+ 20)	90 (+ 30)
zorggeschikt	30	40 (+ 10)	60 (+ 30)

Bron: Woonzorgweter (2024)

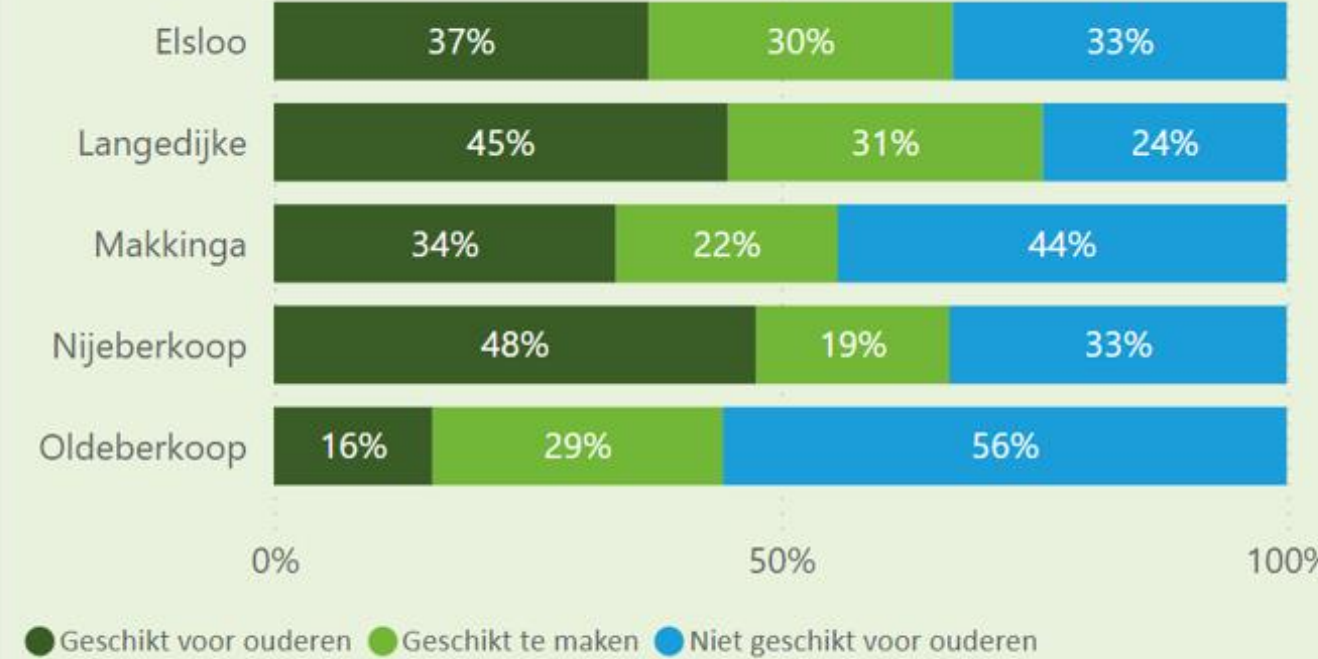
Type woning ouderen (65+) in 2020



Eigendom woning ouderen (65+) in 2020



Geschiktheid 65+



Visie op hoofdlijnen



Toekomstbestendig woonzorglandschap

- Domeinoverstijgende samenwerking
- Zorgaanbod efficiënter inzetten
 - “Autootjes rijden achter elkaar aan”
- Clustering en schaalgrootte



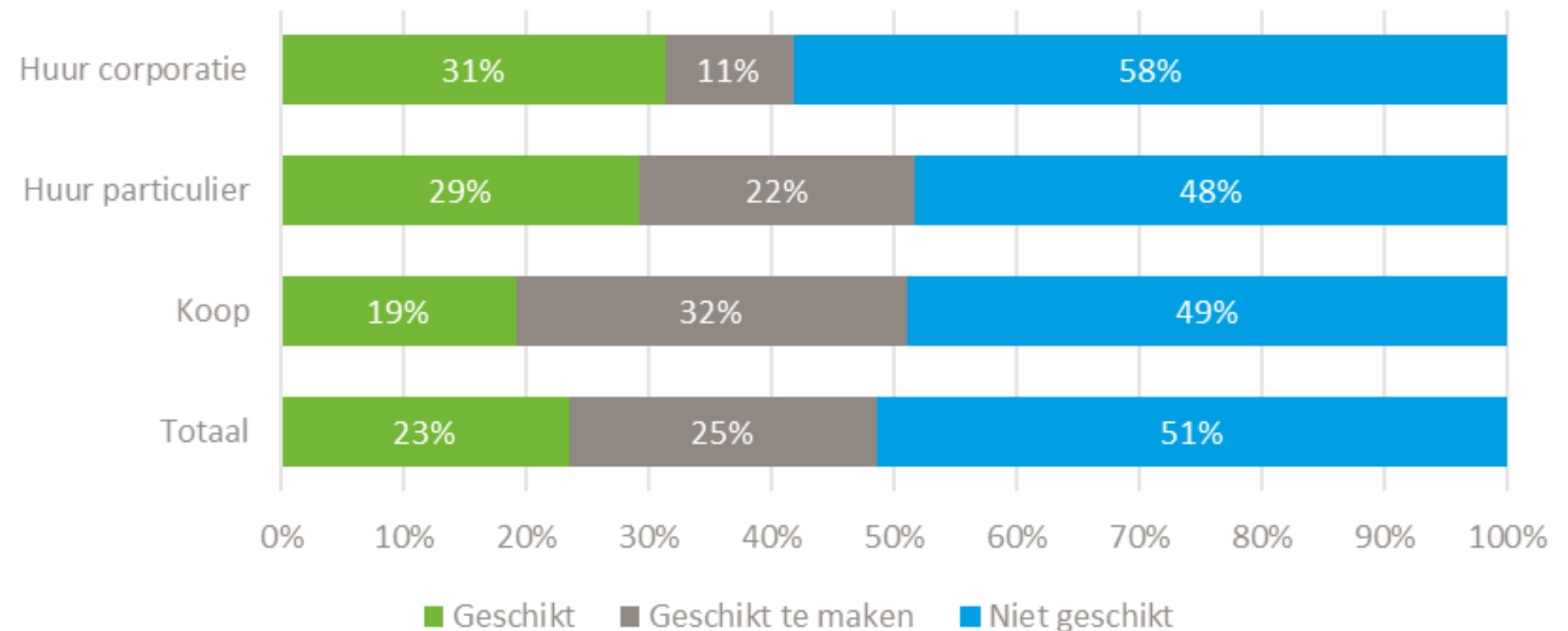
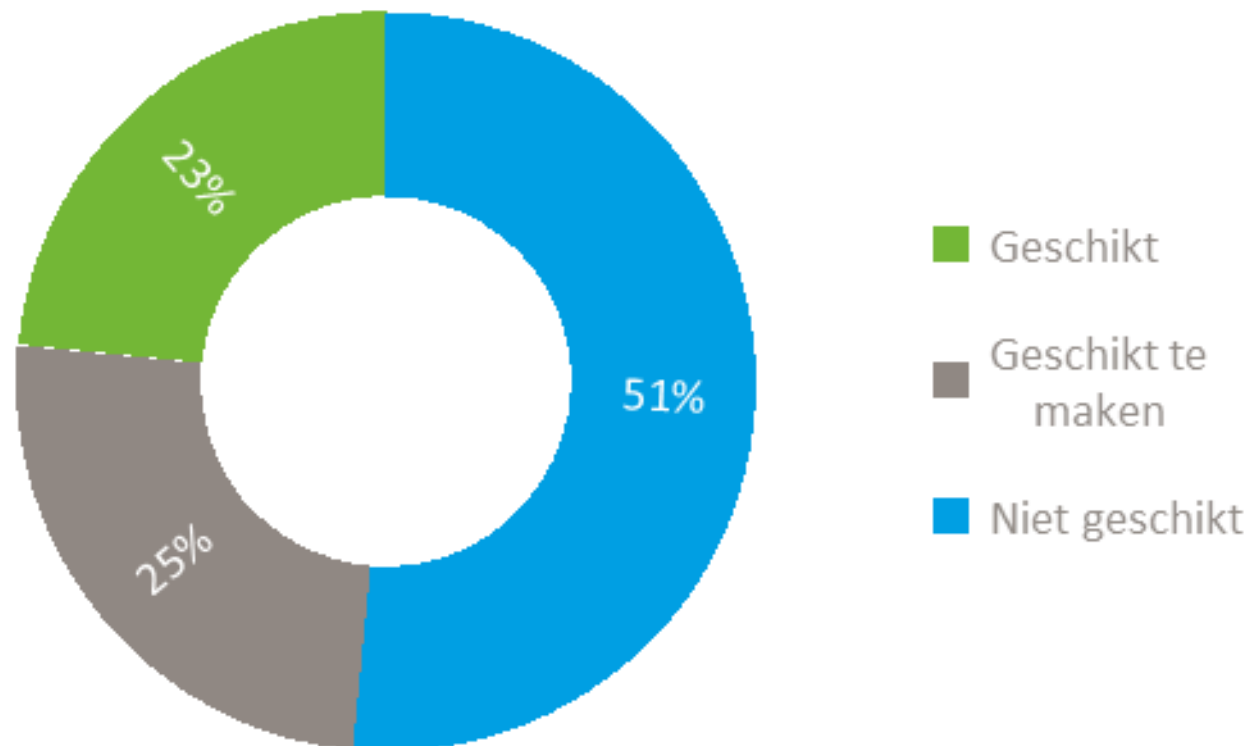
Versterken van de mienskip

- Plan A voor de regio
- Versterken van de sociale basis
- We vertellen het eerlijke verhaal
- Aanpak op basis van lokale behoefte



Langer of weer zelfstandig wonen

- Bestaande voorraad en doorstroming
- Voldoende nultreden, geclusterde en zorggeschikte woningen
- Zorgvuldige locatiekeuze nieuwbouw
- Tussenvorm/zorghotel mogelijk maken



Opvang en uitstroom aandachtsgroepen

- Maatwerk per aandachtsgroep
 - Samenwerking in de regio
- Uitstroom
 - Draagkracht wijken
 - Zachte landing
 - Voldoende betaalbare woningen < 1^e aftoppingsgrens



Vervolgstappen en planning

- Q2 2025: visie naar gemeenteraden
- Q2/Q3: verder uitwerking uitvoeringsprogramma

Vragen





Ontmoeting, verbondenheid en nabuurschap

Dorps Ontwikkelings Methodiek (DOM) Oosterwolde Noord en NoordOost.

In gesprek met inwoners die bezig zijn met aspecten wonen, ontmoeten en vervoer.



Wonen, Welzijn en Zorg

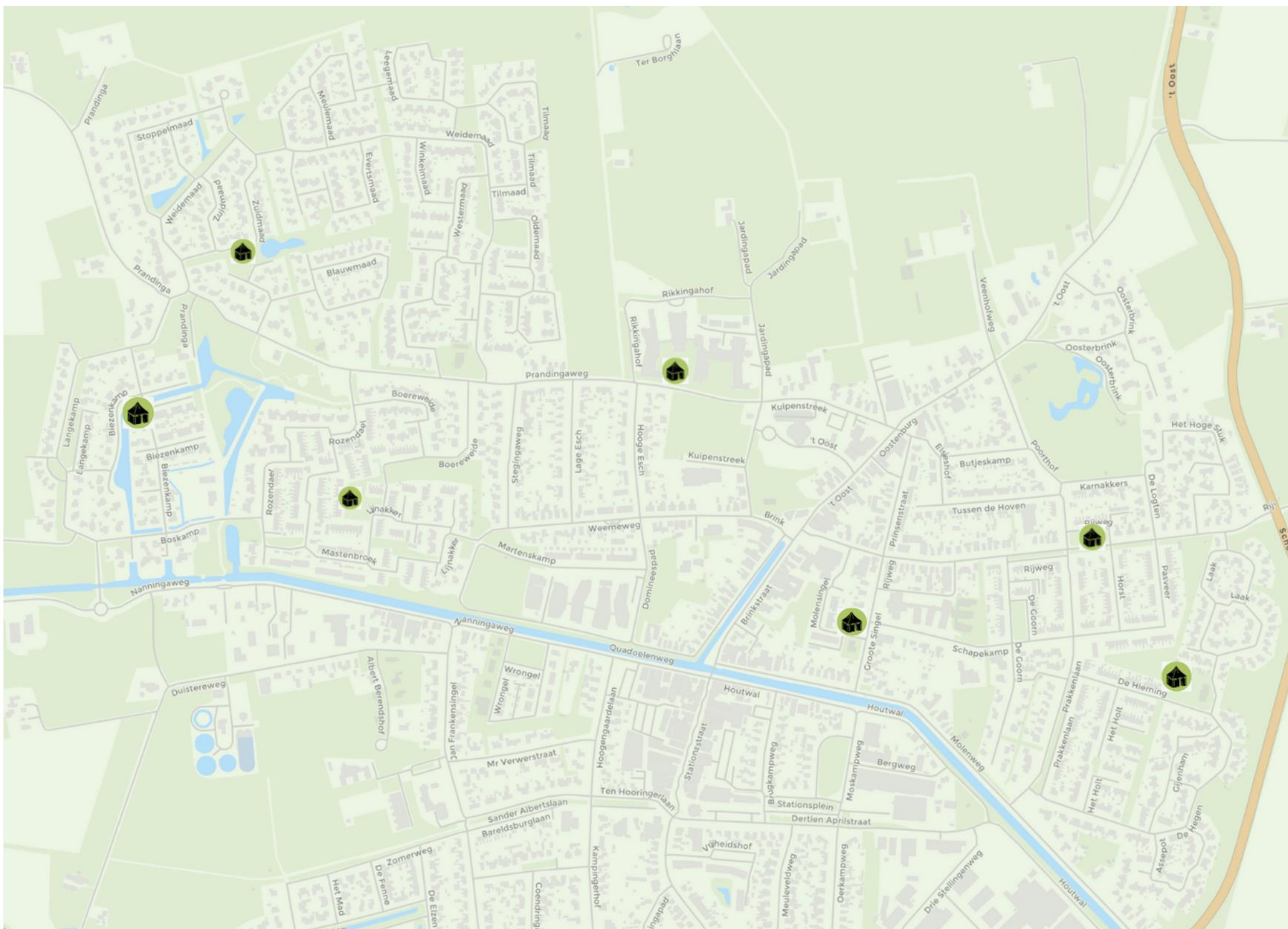
Samen vooruit in
Oosterwolde Noord & Noordoost

Even voorstellen:

Henk van Veen,

vz. Afstemmingsoverleg DOM

vz. Bewoners Overleg Oosterwolde Noord



Wijkgesprekken

- 7 verschillende plekken
- 14 wijkgesprekken
- Met 175 inwoners gesproken
- 115 inwoners aanwezig bij de gesprekken

Met elkaar in gesprek over

***Wat is er nodig zodat ouderen
tot op hoge leeftijd
in de wijk kunnen blijven wonen***



DOM

- De DOM is een werkwijze die zich kenmerkt door het vroege stadium waarin een gemeente contact opneemt met een dorp, of een dorp met een gemeente, om hun plannen voor ontwikkelingen en projecten in het dorp te bespreken en samen te werken aan de realisatie daarvan. Een onafhankelijke verbinder wordt ingezet om de processen binnen de DOM-werkwijze soepeler te laten verlopen. De DOM-denker ondersteunt het dorp met het maken van plannen en uitzetten van processen/projecten.
- De DOM-denker zal zich in dit proces richten op de samenwerking tussen inwoners, gemeente en organisaties. Niet met de onderlinge domein overstijgende samenwerking.
- DOM- denker wordt bekostigd vanuit de regiodeal.

Terugkoppelbijeenkomst

Maandagavond 3 juni 2024, Stellinghaven



Terugkoppelbijeenkomst

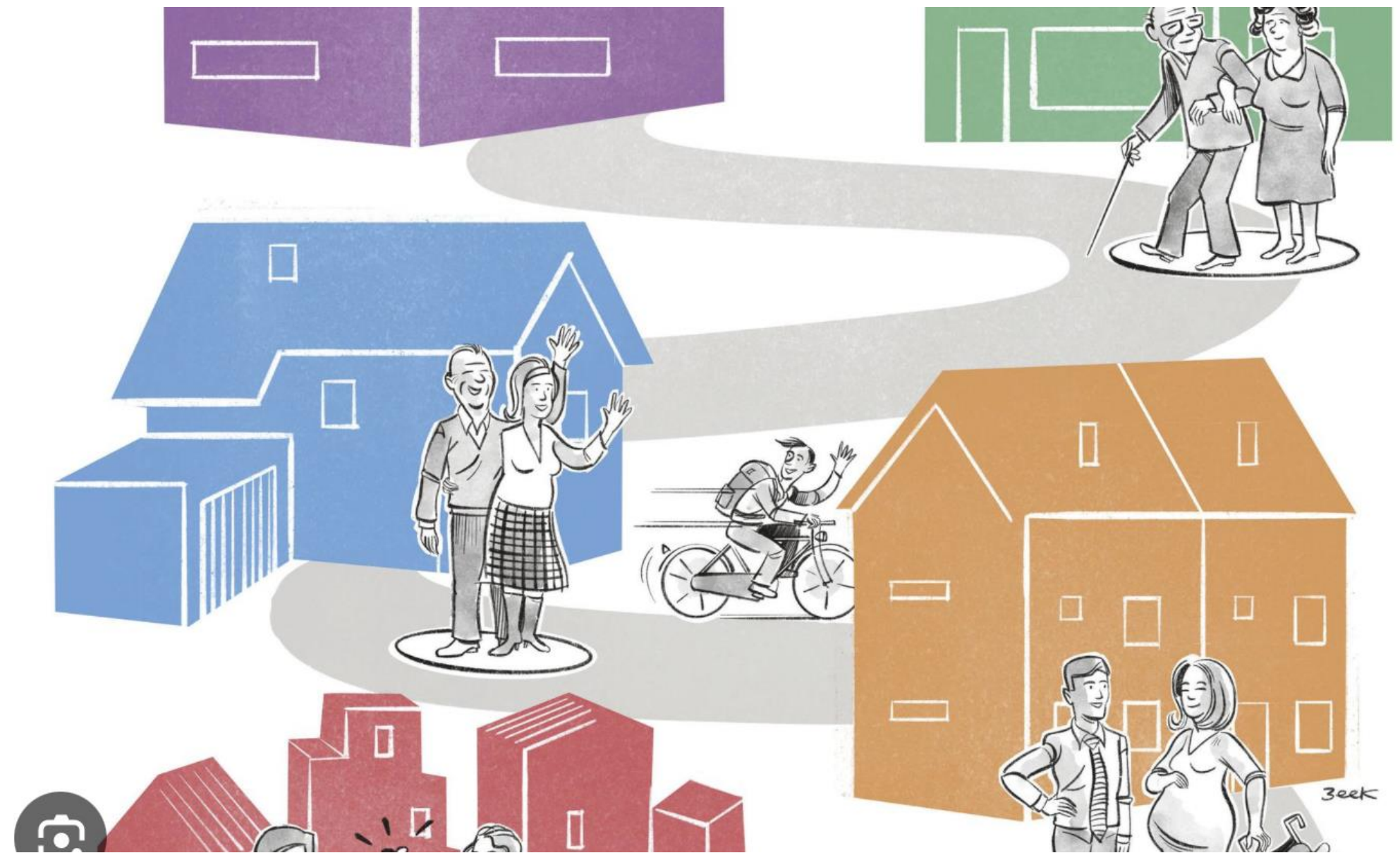
Besloten werd dat de belangrijkste thema's om aan te werken zijn:

1. Wonen
2. Ontmoeten
3. Mantelzorg
4. Zorg
5. Vervoer

Elk thema heeft een eigen werkgroep, gericht op het realiseren van concrete oplossingen.

Wonen

- woonvormen.
- woningen voor ouderen.
- locaties voor nieuwbouw.
- doorstroming.
- woningaanpassing.
- woningtoewijzing.
- levensbestendig bouwen.
- diversiteit in de wijk.



Welzijn

- Ontmoetingsplek in de wijk.
- Centraal punt in de wijk.
- Omkijken naar elkaar.
- Activiteiten.



Zorg

- Professionele zorg.
 - efficiënt georganiseerd
 - wijkzuster
 - zorgcirkel rond Rikkingahof
- Mantelzorg.



Diversen

- Leefomgeving / openbare ruimte.
- Veiligheid.
- Vervoer.
- Communicatie.
- Digitalisering.
- Regelgeving.





Vragen?



Wat komt er aan

- Themaraad op 18 maart (inzoomen op wonen-zorg)
- Visie wonen, welzijn, zorg (Raad, 2025)
- Onderzoek woonbehoefte, daarna woningbouwprogrammering vaststellen en geactualiseerde woon(zorg)visie vaststellen (Raad, 2025)
- Visie op Volkshuisvesting (Raad, 2026)
- Volkshuisvestingsprogramma (BenW, 2026)