Resultaten woningbehoefteonderzoek Gemeente Ooststellingwerf



11 november 2025

Onderzoeksvragen

- Hoe ontwikkelt de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte zich richting 2040?

  Obv: demografische trends, woonwensen en verhuiskeuzes, vestigingspatronen, in relatie tot de huidige woningvoorraad en de woningmarktdynamiek

- Hoe beïnvloedt huisvestingsvraag vanuit aandachtsgroepen de jaarlijkse vraag naar sociale huur?

- Wat zijn de perspectieven van tijdelijke woonconcepten/ flexwoningen

  vanuit vraag en vragersgroepen

Opbouw van diaset

- Opvallende resultaten onderzoek
- Huidige situatie bevolking en woningvoorraad
- Verhuisstromen
- Woonkeuzes vestigers en binnenverhuizers
- Woonwensen
- Situatie op huidige woningmarkt
- Demografische prognoses en woningbehoefte richting 2030/ 2040
- Kwalitatieve tekorten en (potentiële) overschotten
- Huisvestingsvraag op korte termijn
- Perspectieven flexwoningen

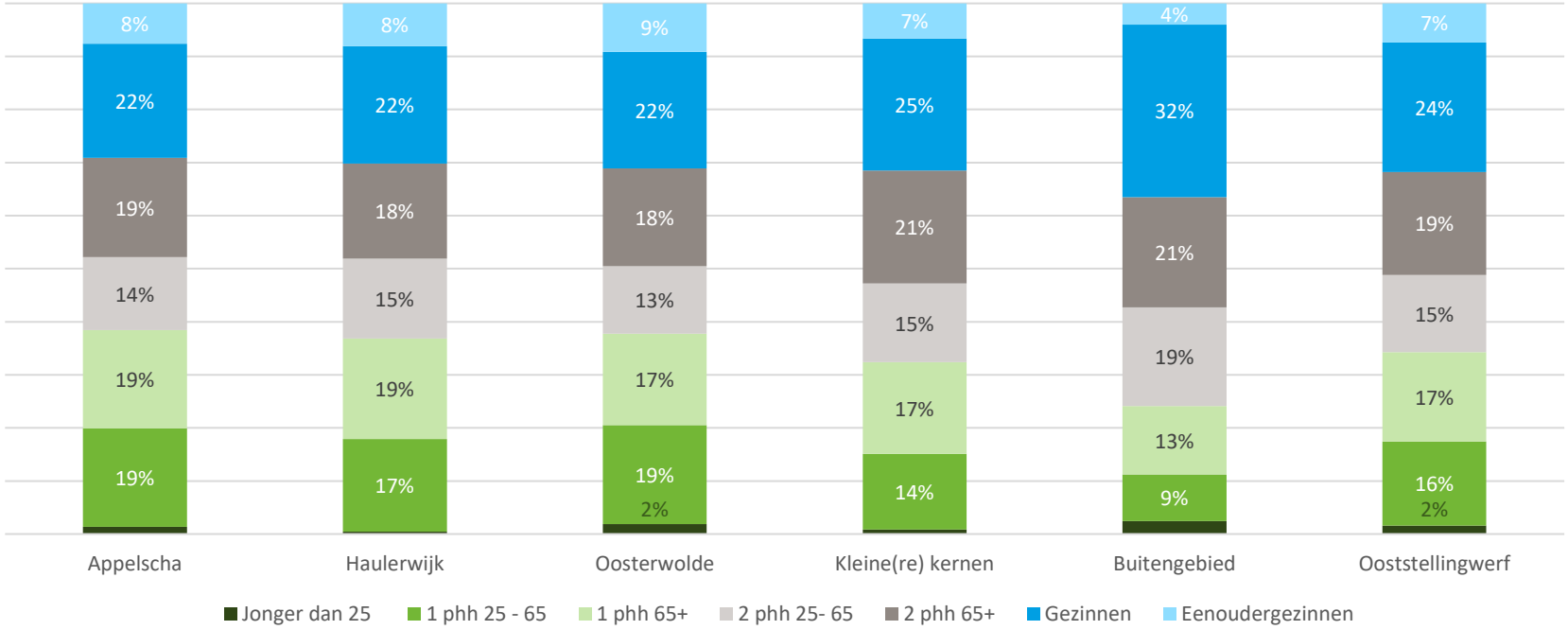
Opvallende zaken uit het onderzoek

1. Gemeente OSW huisvest veel gezinnen en veel ouderen op hoge leeftijd.
2. In OSW wonen iets meer lage inkomens dan gemiddeld in Nederland.
3. Het aandeel vestigers in de gemeente neemt wat toe. Maar het aandeel van lokale starters onder de verhuringen en verkopen blijft hetzelfde.
4. Druk op de woningmarkt voor iedereen (schaarste). Starters hebben het lastig in sociale huursegment. Koopstarters kunnen redelijk slagen als ze *als stel* iets zoeken. Doorstromende gezinnen en stellen hebben last van concurrentie van buitenaf (diepere zakken)
5. Vestiging van buitenaf: regionale aangelegenheid (buurgemeenten, regionale steden)
6. Toekomstige huishoudensgroei wordt voorzien. Belangrijke factoren: meer ouderen op hoge leeftijd blijven zelfstandig wonen, inlopen huidige tekorten. Regionale vestiging
7. Doorstroming van oudere alleenstaanden is een belangrijk issue op de woningmarkt.
8. Er zijn kwalitatieve tekorten, ook door het ontbreken van segmenten zoals koopappartementen.
9. Sociale huuropgave kan voor een deel als flexwoningen worden ontwikkeld.

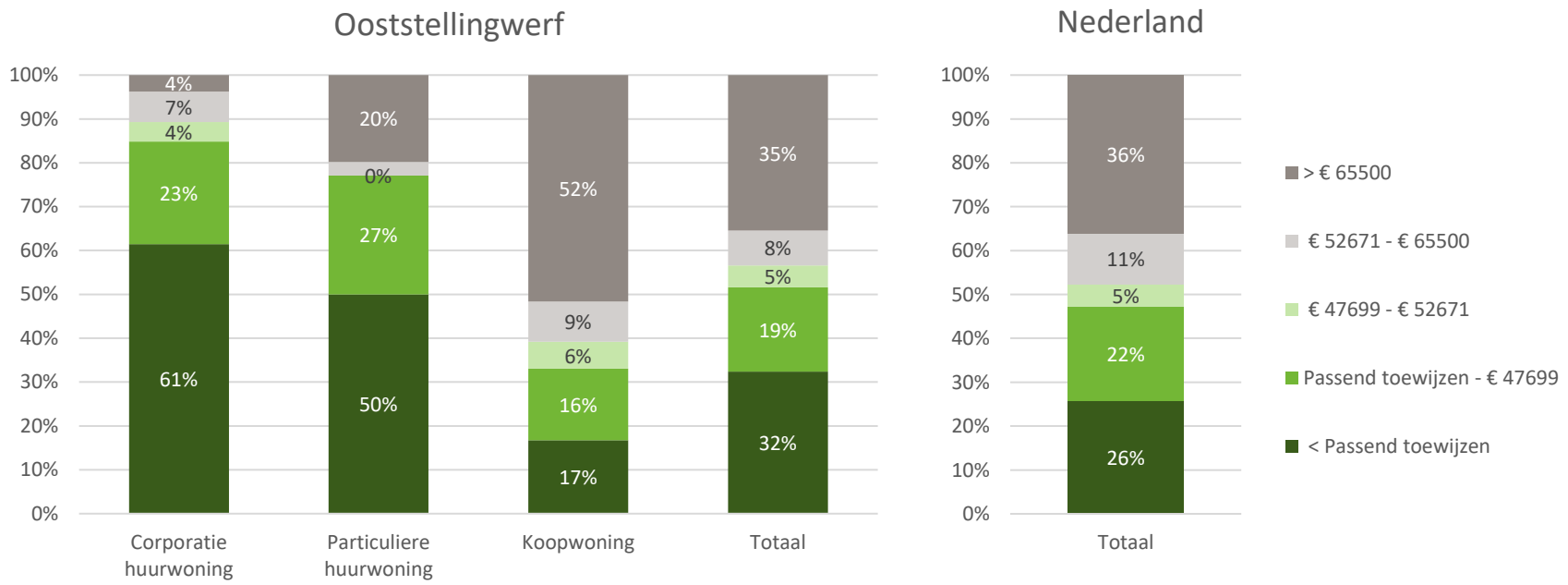
Huishoudensopbouw

(Primos, 2025)

Vergelijking:	Fryslân	Nederland
Gezinnen:	31%	31%
75-plus:	17%	15%

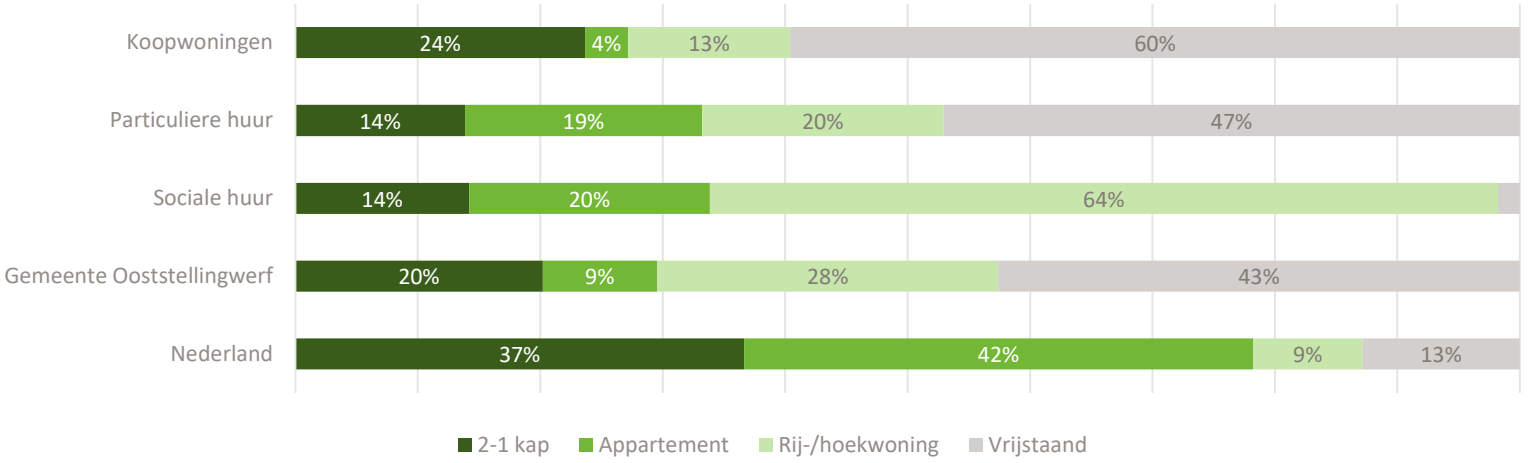


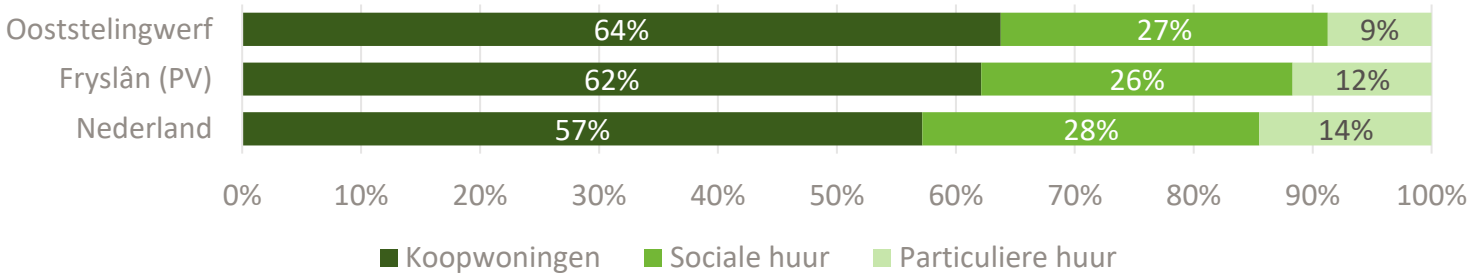
Inkomensgroepen in Ooststellingwerf (2023)



Woningvoorraad naar type en eigendom

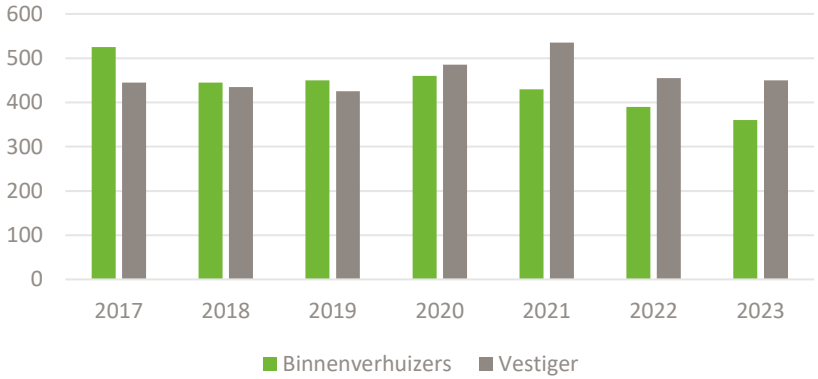
(Bron: WOZ-registratie 2025, CBS)

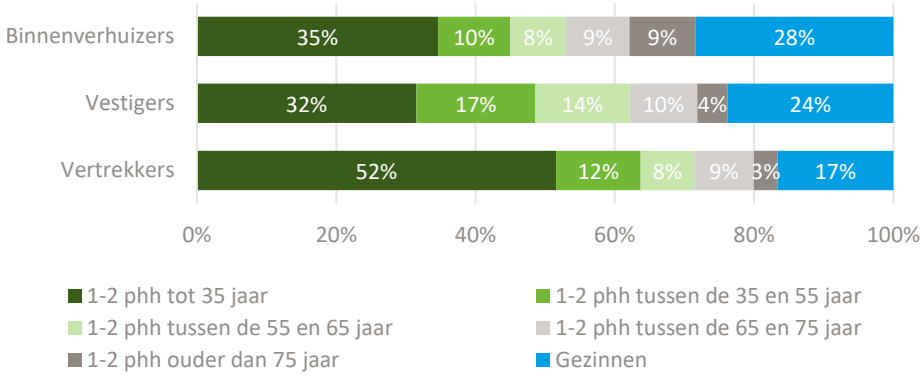




Huishoudensmigratie vanuit en naar Ooststellingwerf

(Bron: CBS-Microdata, 2017-2023)





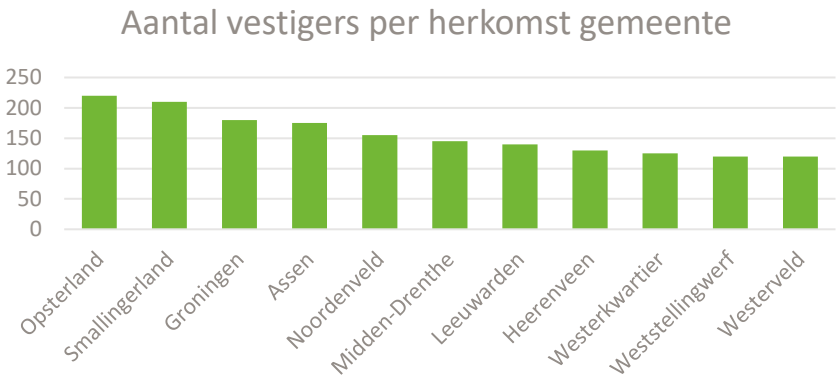
- Dalende trend gemeentelijke binnenverhuizers
- Vanaf 2020: meer vestigers dan binnenverhuizers

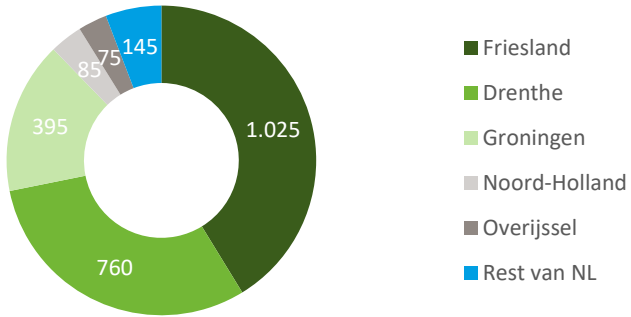
- Groei OSW 2017-2023: + 300 inwoners (+ 1,2%),
  + 400 huishoudens (+3,7%)

- Groei is lager dan landelijk (+4,3% inwoners; +6,1% huishoudens)
- Migratiesaldo huishoudens: neutraal, maar positieve saldi bij gezinnen en (jonge) stellen

Vestigende huishoudens naar herkomst

(Bron: CBS micro-data, 2017-2023)

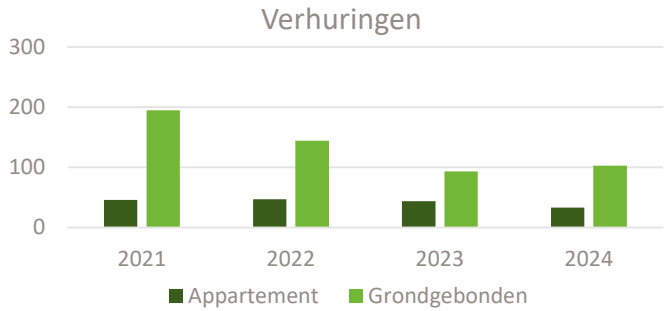




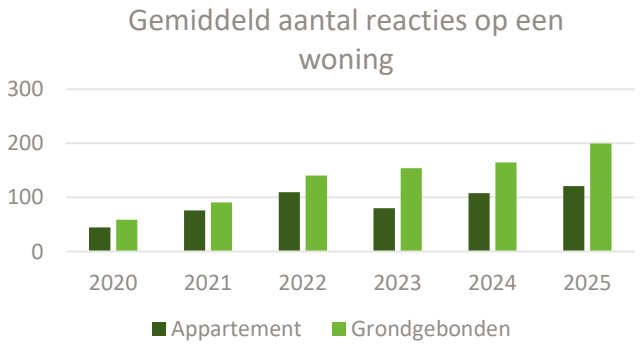
- Vestigers komen uit directe omgeving en uit regiosteden

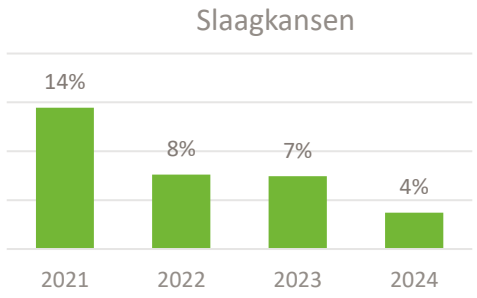
Schaarste op de sociale huurmarkt Ooststellingwerf

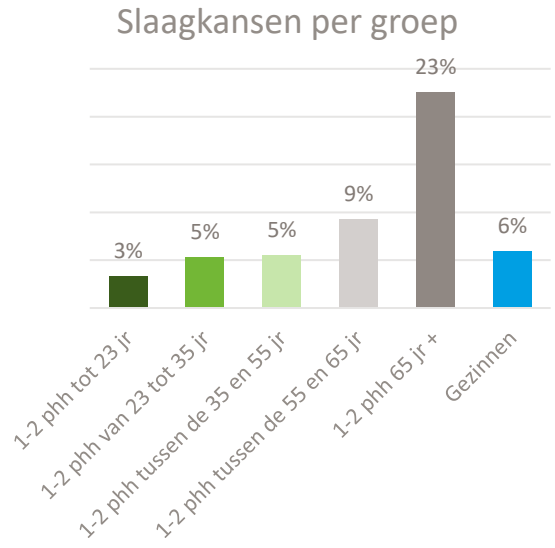
(Bron: Actium, 2025)



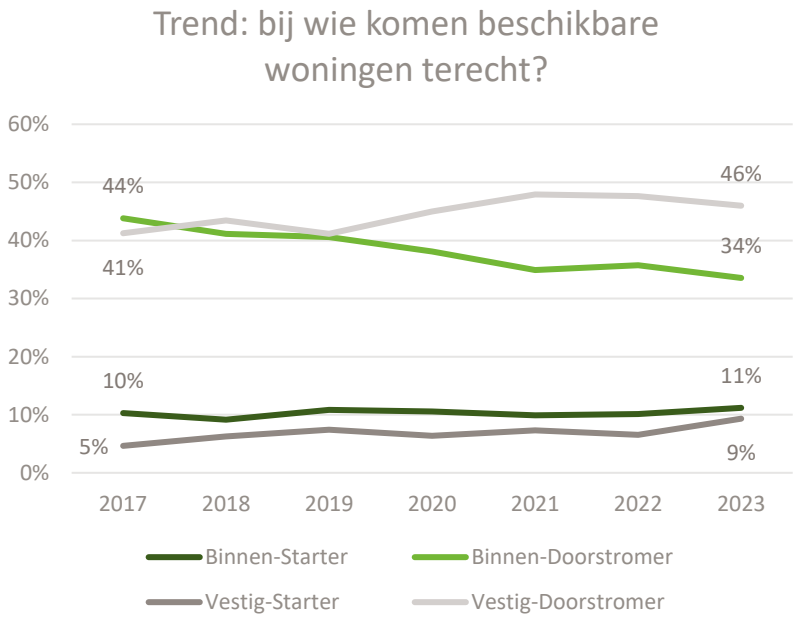








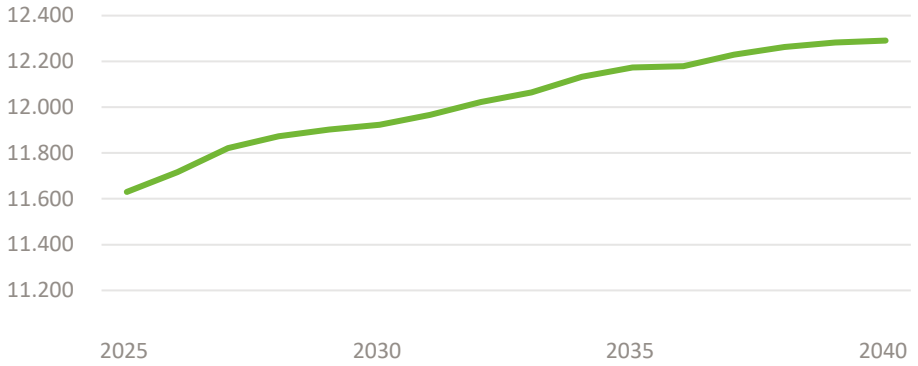
Verdringing?



- Starters behouden hun aandeel (ook de lokale jongeren)
- **Vooral lokale doorstromers hebben last van toenemende concurrentie**
  - In koopsector door “diepere zakken”.
  - In huursector: door toewijzing aan regionaal woningzoekenden

Kwantitatieve opgave: trendraming

(Bron: Primos, 2025)



	1-1 2025	1-1 2031	1-1 2036	1-1 2040	T/m 2030	2031 tot 2040	Tot 2040
Huishoudensgroei	11.640	11.970	12.180	12.300	+ 330	+ 330	+ 660

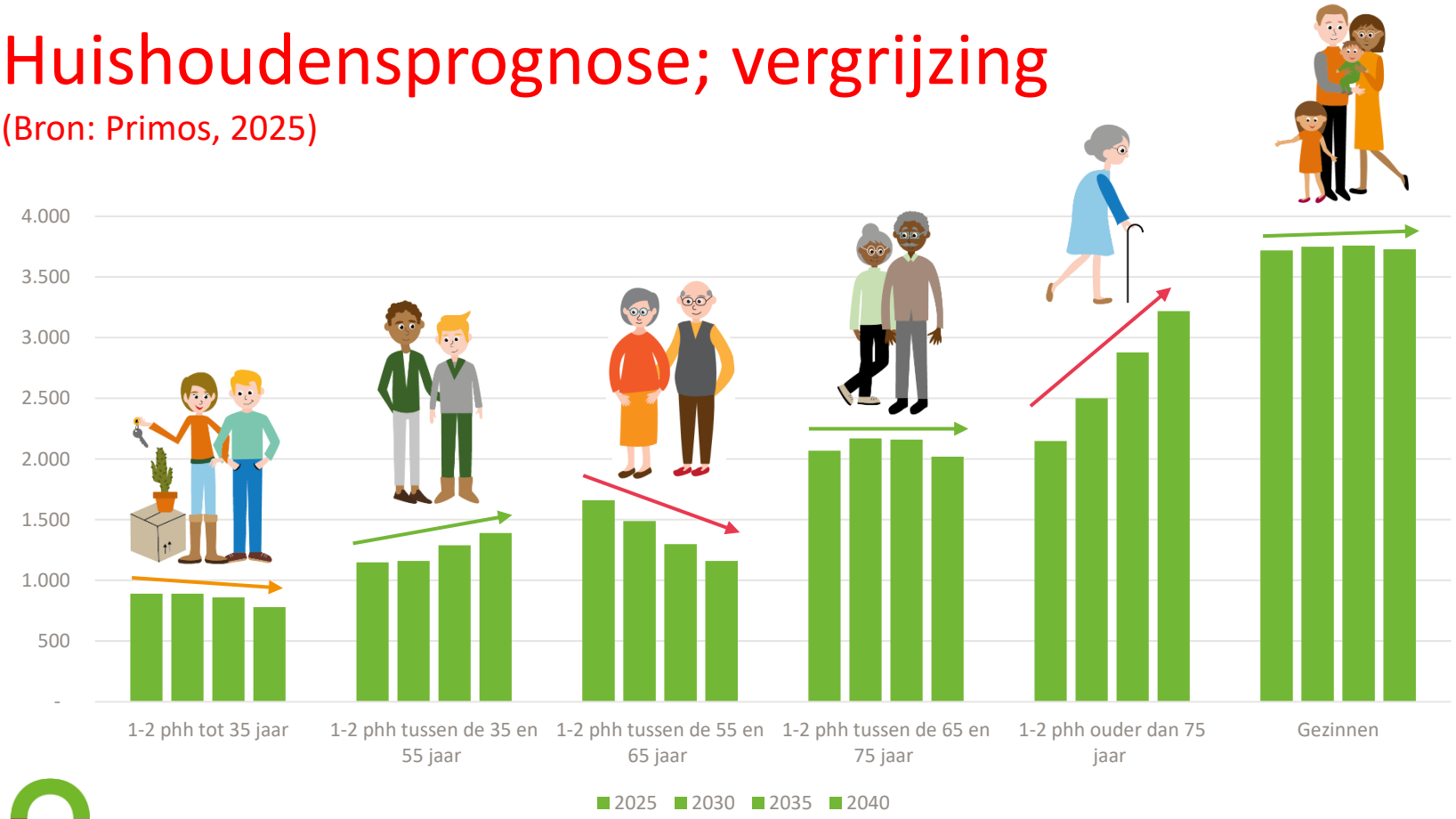
- Groei vlakt na 2035 af.
- Van 2025 tot en met 2030: +330
- Van 2031 tot en met 2035: + 210

Nog exclusief:

- inhalen huidige tekorten (!)
- Boventrendmatige vraag (extra huisvesting aandachtsgroepen – boventrendmatig/ onvoorzien)
- Beleidsbepaalde groei (aantrekken extra huishoudens)

Huishoudensprognose; vergrijzing

(Bron: Primos, 2025)



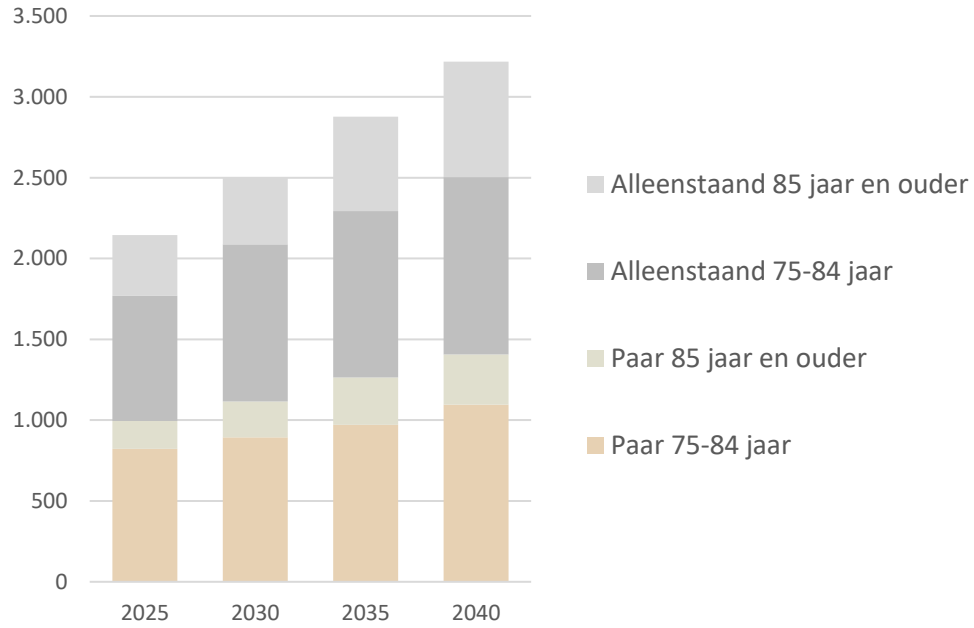
Verdieping aantal 75+ huishoudens

(Bron: Primos, 2025)

Toename 2025 – 2040: + 1.075 75-plus huishoudens

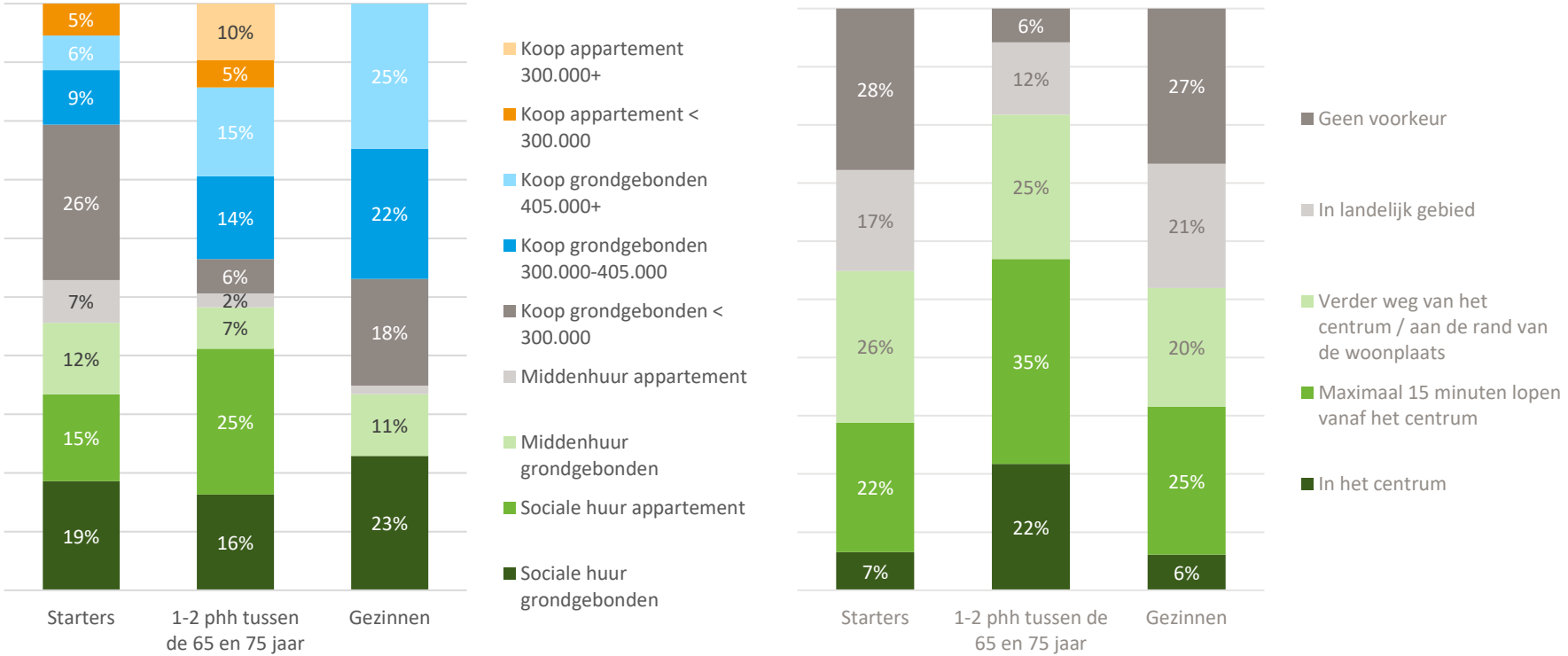
Aandeel 75-plus op het totaal aantal huishoudens (2025) 18%
Aandeel 75-plus op het totaal aantal huishoudens (2040) 26%

Piek verwacht rond 2050: Aandeel 75-plus (2050): 30%



Kwalitatieve woningvraag huishoudensgroepen

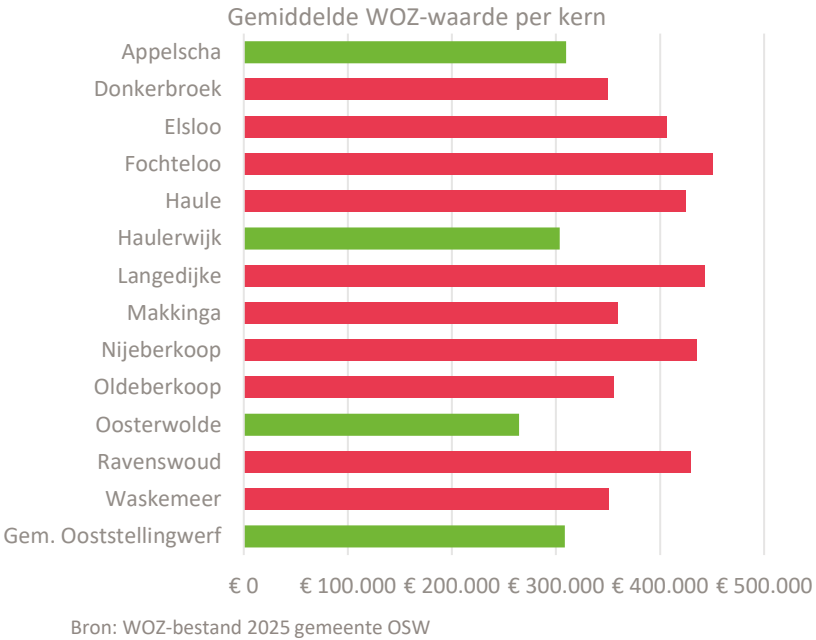
(Bron: WoON2024, CBS-Microdata 2025 periode 2017-2023)



Betaalbaarheid koopsector voor jonge mensen

Referentie huishouden	Inkomen (referentie)	Max. leen-capaciteit*
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 grens corporatiedoelgroep 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

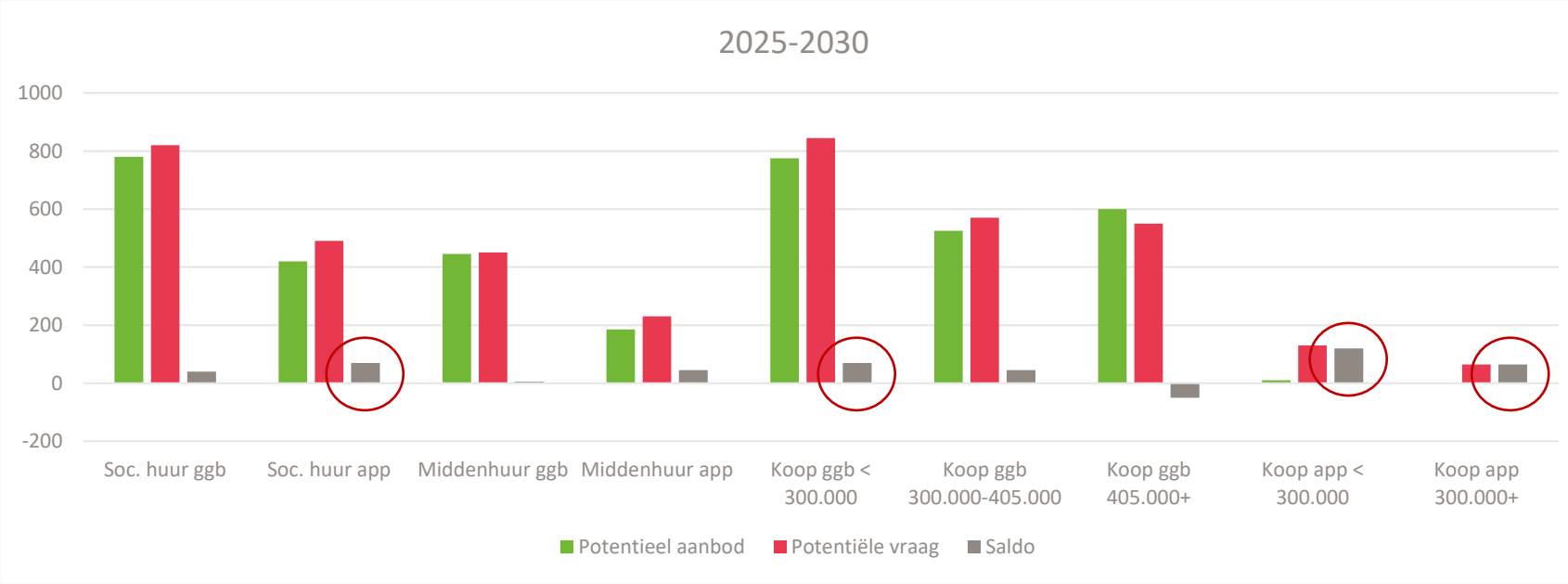
*Bron: Rabobank.nl (16-6-2025)



Bron: WOZ-bestand 2025 gemeente OSW

48% van de koopwoningen heeft een *WOZ-waarde* onder de € 300.000

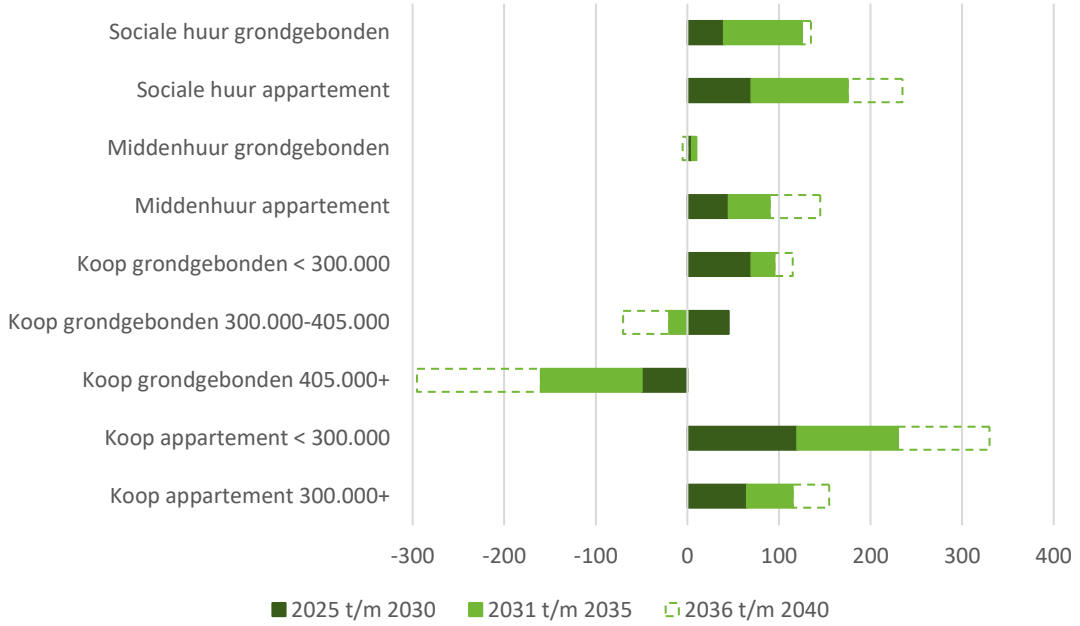
Kwalitatieve behoefte



Netto nodig van 2025 t/m 2030: +410 woningen

Kwalitatieve woningbehoefte t/m 2035

(Bron: WoON2024, CBS-Microdata, behoeftemodel Companen)



Netto nodig van 2025 t/m 2035: +695 woningen.
Hiervan: +155 voor inlopen huidige woningtekorten

Van de 695 kunnen 106-150 woningen als flexwoningen worden gerealiseerd (sociale huur).

T/m 2030 gaat het om 410 woningen, dit vraagt om bijna 70 netto toevoegingen per jaar. Van 2021 t/m 2024 zijn er in totaal 87 woningen netto toegevoegd.

Huisvestingsvraag aandachtsgroepen

Aandachtsgroep	Indicatie jaarlijks potentiële urgentie-beschikkingen (≈huisvesting)
Mantelzorgers	<5
Medisch urgenten	<5
Huisvesting dakloze personen/ uitstroom Maatschappelijke opvang	Max. 20
Uitstroom Vrouwenopvang	<5
Uitstroom Bschermd wonen	<5
Uitstroom Jeugdzorg	10
Ex--gedetineerden	10
Uittredende sekswerkers	<5
Herstructureringsurgenten	5
Totaal	**35-45**

	Indicatie huisvestingsvraag per jaar
Statushouders (taakstelling: ca. 50 pers. p.j.)	**25-35**

Bron: Uitgangspuntennotitie Friese urgentieverordening.

Groep	Prognose (groei) 2025- 2030	Groei woningbehoefte (2025-2030)	Groei jaarlijkse behoefte sociale huur
Short-mid stay arbeidsmigranten	+50 pers.	5-10 (tijdelijke woonverblijven)	1-2 flexibele woonverblijven
Long stay arbeidsmigranten	+95 pers.	25 – 35 reguliere woningen	5-7 reguliere woningen*

Bron: CBS Migrantenmonitor 2023; Decisio & Companen, Onderzoek Flexwonen Provincie Fryslan, 2020, bewerking Companen 2025

*voor longstay-arbeidsmigranten (permanente vestigers) zijn reguliere woningen nodig. Doorgaans hebben zij een sociale huurwoning nodig.

Perspectieven voor flexwoningen

	Woningbehoefte (2025 t/m 2035)	Waarvan: reguliere woningen	Waarvan: Tijdelijke woonconcepten		Totaal ruimte voor tijdelijke woonconcepten
			Evt. als substitutie voor reguliere woningen:	Extra bovenop reguliere woningen	
Trendmatige behoefteraming	540	540 [496*]	[44*]		[44*]
Inhaalvraag huidige tekorten	155	49	36	70	106
(Sub)totalen	695	589 [545*]	36 [80]	70	106 [150]

* Een deel van de huidige woningbehoefte is in plaats van reguliere woningen ook te realiseren als flexwoningen, gelet op de tijdelijkheid van de huisvestingsvraag / verwachte woonduur

- Naast de trendraming voor woningbehoefte (huishoudensgroei) is er een extra woningbehoefte om huidige tekorten weg te werken (155).
- Zowel binnen de reguliere vraag als bij de inhaalvraag zijn groepen voor wie flexwonen een prima woonalternatief kan zijn: 106 – 150 flexwoningen zijn nodig om de jaarlijkse vraag te kunnen huisvesten.

COMPANEN

Bijlage dia’s



Woningvoorraadontwikkeling Ooststellingwerf

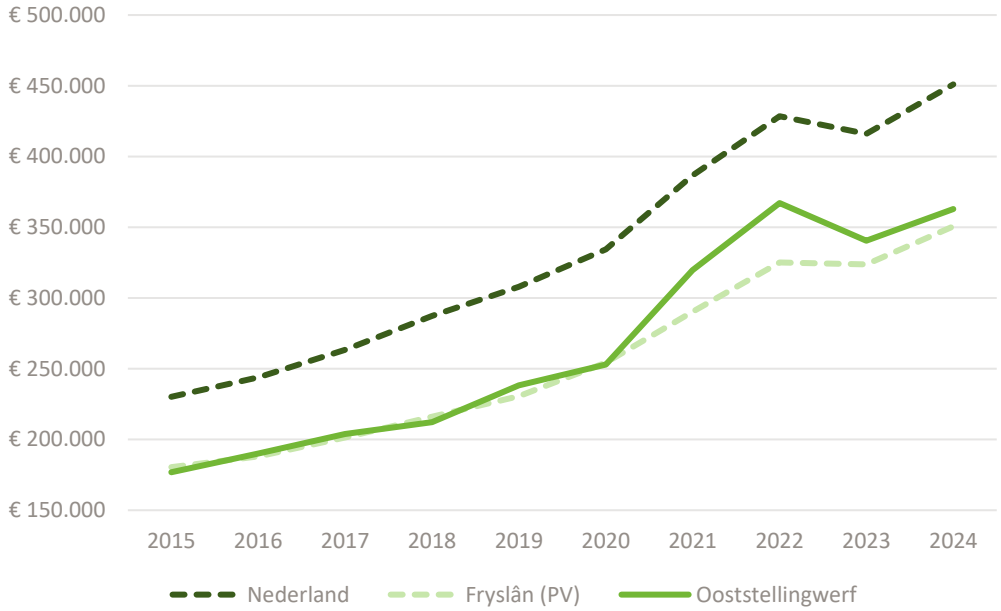
(Bron: CBS-statline 2025)



- Ooststellingwerf kende een sterke piek van nieuwbouw in 2020 en 2021. Dit had in 2021 sterk te maken met een grote hoeveelheid sloop-nieuwbouw
- Jaarlijks werden in de gemeente gemiddeld 47 woningen nieuw gebouwd en 23 gesloopt. Inclusief overige onttrekkingen en toevoegingen is het jaarlijkse saldo (voorraadtoename): +35

Prijsontwikkeling koopmarkt Ooststellingwerf

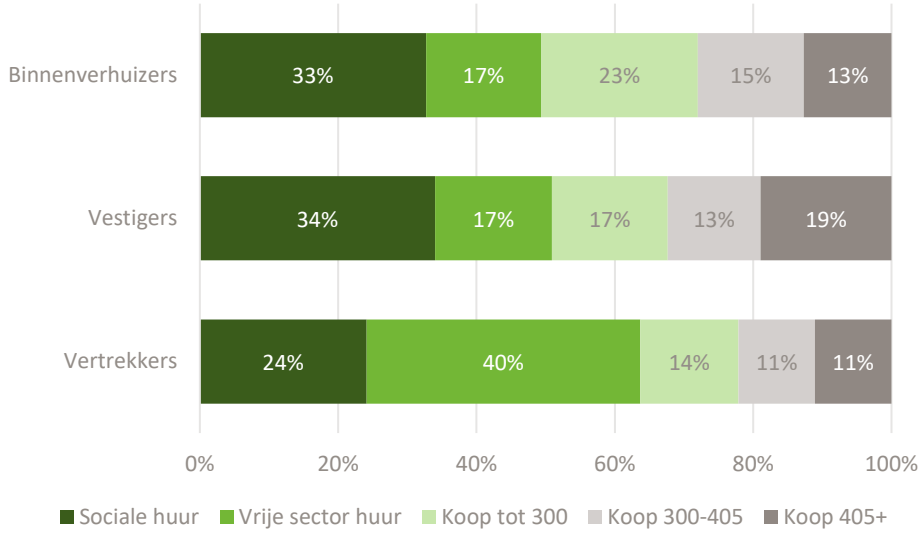
(Bron: CBS, 2025)



- Gemiddelde transactieprijs 2024 van €364.000 in Ooststellingwerf. Vergelijkbaar met gemiddelde in Fryslân. Wel lager dan gemiddeld in Nederland
- Gemiddelde transactieprijs de afgelopen 5 jaar in Ooststellingwerf met +43% gestegen. Dat is meer dan in Nederland(+35%) en in Fryslân (+38%).

Migratie naar prijssegmenten Ooststellingwerf

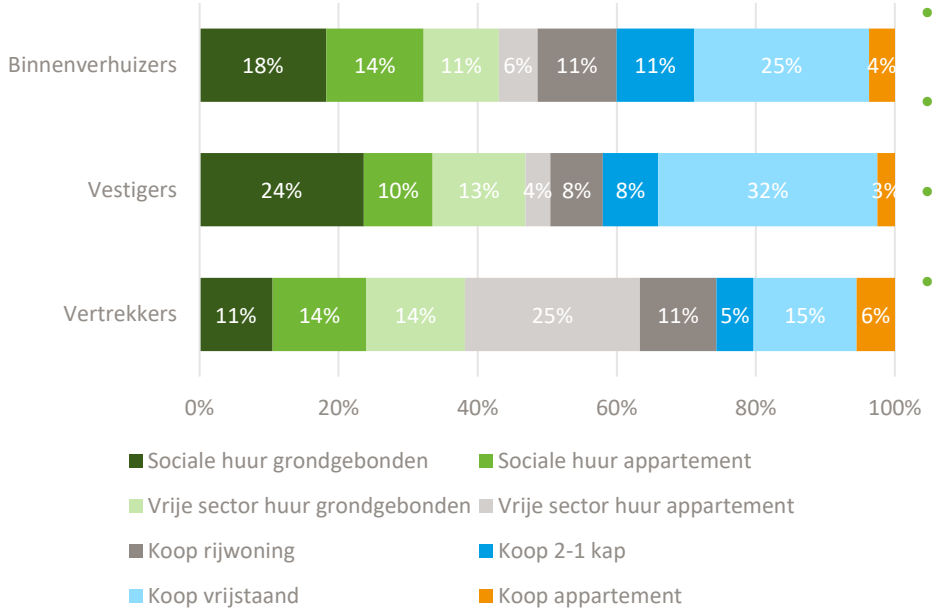
(Bron: CBS-Microdata 2025, periode 2017-2023)



- Eenderde van de binnenverhuizers en vestigers richt zich op de sociale huur
- Huur is 50% van de verhuizingen, dit heeft deels te maken met de hogere doorstroming in huurhuizen
- Vestigers richten zich op een iets duurder koopsegment dan de binnenverhuizers

Welke woningen zijn in trek in Ooststellingwerf?

(Bron: CBS-Microdata 2025, periode 2017-2023)



- Vestigers komen meer terecht in de grondgebonden sociale huur.
- Vestigers richten zich ook meer op het vrijstaande aanbod
- Binnenverhuizers komen vaker terecht in huurappartementen (ouderen)
- Vertrekkers verhuizen vaker op vrije sector huurwoningen, vooral appartementen (trek naar de stad).