Woonbehoefte in Nijeholtpade

ONDERZOEK NAAR DE HAALBAARHEID VAN WONINGTOEVOEGING IN HET DORP



24 september 2020 | Emiel Heuff, Rixt Bijker | Definitief

INHOUDSOPGAVE

1.	**Inleiding**	**3**
2.	**De vraag in beeld**	**9**
3.	**Beschikbare locaties**	**15**
4.	**Inspelen op de behoefte**	**19**
5.	**Keuzes, vervolgstappen en advies**	**25**

1

INLEIDING

INLEIDING

WAAROM EEN ONDERZOEK NAAR DE WOONBEHOEFTE?

Vraag en aanbod sluiten niet op elkaar aan

Nijeholtpade is een dorp met een hechte gemeenschap van jong tot oud. Jongeren geven aan dat ze graag in het dorp willen blijven wonen zodra ze uit huis gaan, of dat ze hun huurwoning willen verruilen voor een goede, betaalbare koopwoning. Ook senioren willen graag in het dorp blijven wonen, zodat ze een beroep kunnen doen op hun bestaande netwerk van buren, vrienden en kennissen, mocht zelfstandig wonen lastiger worden bij ziekte of een zorgvraag. Dat betekent dat er voldoende woningen moeten zijn waar bijvoorbeeld een bad- en slaapkamer op de begane grond aanwezig zijn en die 'toegankelijk' zijn voor mensen met een rollator of rolstoel (geen drempels, bredere deuren, geen opstapje bij de entree, etc.).

Bij de dorpsbewoners bestaan er zorgen over of deze woningen wel voldoende aanwezig zijn, zeker in de context van toenemende vergrijzing en 'ontgroening' op het platteland, die in veel andere Friese dorpen al zichtbaar wordt. Als je kijkt naar hoe de woningvoorraad in Nijeholtpade eruitziet, dan zijn die zorgen te begrijpen. Er zijn nauwelijks woningen beschikbaar die betaalbaar zijn voor starters. Ter illustratie: het afgelopen jaar heeft er geen enkele woning goedkoper dan € 225.000 te koop gestaan. En doordat er veel grote woningen op grote percelen staan, zijn deze (op termijn) in de huidige vorm ook niet meer passend bij de grotere groep ouderen in het dorp. Er zijn dus aanpassingen in de woningvoorraad gewenst. Dat kan nieuwbouw zijn, maar ook woningsplitsing of herbestemming van een bestaand pand.

Bewoners van Nijeholtpade denken al langere tijd na over hoe ze deze 'mismatch' het hoofd gaan bieden. Dat resulteerde erin dat het dorp een eigen visie op wonen heeft geschreven. Mede daardoor is Nijeholtpade nu pilot-dorp voor de nieuwe Omgevingsvisie van de gemeente Weststellingwerf, waar de visie op wonen in dorpen straks een plek in krijgt.

Een programma dat past bij het dorp

In 2018 is in Nijeholtpade het onderzoek 'Ruilverwoning' uitgevoerd. Daarin is breed geïnventariseerd wat de woonwensen van dorpsbewoners zijn, wie welke stap wil zetten, wat daarvoor nodig is en in hoeverre dat past binnen de bestaande woningvoorraad in Nijeholtpade. Doel van het huidige onderzoek is hier meer handen en voeten aan te geven door de uitkomsten van het Ruilverwoning-onderzoek te actualiseren en te verdiepen, beschikbare locaties in het dorp te toetsen op haalbaarheid ('kan op die plek ook echt iets gerealiseerd worden?') en de maatschappelijke meerwaarde van initiatieven te bepalen ('dragen ze bij aan de toekomst van Nijeholtpade?'). Om te bepalen om hoeveel extra woningen het gaat, kijken we in beginsel naar de gemeentelijke prognose, maar aanvullend stellen we een 'maatwerkaanpak' voor die ruimte geeft voor woningbouwinitiatieven, mits er een aantoonbare, concrete vraag is vanuit het dorp. Die maatwerkaanpak voorkomt dat dorpen op slot worden gezet, ook als er aantoonbaar vraag naar extra woningen is.

INLEIDING

HOE HEBBEN WE HET ONDERZOEK UITGEVOERD?

Onderzoek en proces in stappen

Met het Ruilverwoning-onderzoek uit 2018 is al een goede basis gelegd voor het inventariseren van de woonbehoefte in Nijeholtpade. Hieronder schetsen we kort welke verdere stappen we hebben gezet om tot de mogelijke invulling van locaties te komen en hoe het proces eruitzag.

Kennismaking

Eind maart 2020 hebben we een kort kennismakingsgesprek gehad met de secretaris van Plaatselijk Belang (die het dorp vertegenwoordigt) en de beleidsmedewerker ruimtelijke ordening van de gemeente Weststellingwerf. Doel van het overleg was een goed beeld te krijgen van welk antwoord het onderzoek moet geven. Als gevolg van corona vond het overleg digitaal plaats.

Bureauwerk

In april en mei hebben we bestaande kennis op een rij gezet: de uitkomsten van het Ruilverwoning-onderzoek, ontbrekende schakels daarin, de huishoudensprognose, die we in meerdere scenario's op dorpsniveau hebben doorgerekend, en een stedenbouwkundige quickscan.

Delen van eerste uitkomsten

Tijdens een fysieke bijeenkomst met de werkgroep half juni in het mfc in Nijeholtpade bespraken we de voortgang en de uitkomsten van het bureauwerk.

3D-workshop

In juli organiseerden we een 3D-workshop met starters uit het dorp én mensen uit het Ruilverwoning-onderzoek bij wie de wens die ze destijds aangaven nog steeds actueel is. Doel van de workshop was tweeledig:

1. Een preciezer beeld krijgen van de woonwens van starters en andere geïnteresseerden: wát willen zij precies, in wat segment, op welke plek?
2. De vraagmeting uit het Ruilverwoning-onderzoek actualiseren. Heeft iedereen die toen meedeed nog steeds dezelfde wensen?

Parallel sprak Plaatselijk Belang met de grondeigenaren van potentiële ontwikkellocaties, om zo het aanbod aan plekken in beeld te brengen.

Starters en deelnemers van het Ruilverwoning-onderzoek zijn benaderd door Plaatselijk Belang en uitgenodigd voor de 3D-workshop. Degenen die niet bij de avond aanwezig konden zijn, kregen de mogelijkheid hun wensen kenbaar te maken via een kort, per e-mail verstuurd vragenlijstje.

Rapport in werk- en stuurgroep

Medio september is het concept-rapport besproken met de werkgroep. Begin oktober is het definitieve rapport gepresenteerd en aangeboden aan de stuurgroep.

INLEIDING

MAATSCHAPPELIJKE MOTIVATIE: WAAROM RUIMTE VOOR VERNIEUWING BELANGRIJK IS

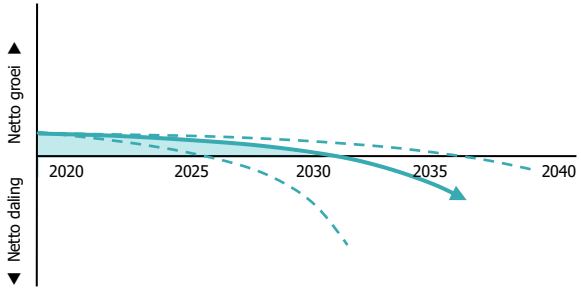
Overal moet ruimte zijn voor iets nieuws

Ongeacht of een dorp groeit of krimpt, overal is een blijvende kwalitatieve woningvraag en is behoefte aan vernieuwing van de woningvoorraad. Zeker in dorpen waar lange tijd nauwelijks woningen bij zijn gebouwd, maar waar wel aantoonbaar vraag is en mensen aangeven graag in het dorp te willen blijven, zoals Nijeholtpade*, is het belangrijk om ruimte te bieden voor iets nieuws. Zo houd je je dorp ook op de langere termijn aantrekkelijk.

Het bieden van 'iets nieuws' hoeft lang niet altijd nieuwbouw te betekenen. Het herbestemmen van bestaande panden kan ook zorgen voor nieuw aanbod dat inspeelt op een behoefte. Zo kan de vraag naar kleiner wonen onder senioren ook bediend worden door ruime, vrijstaande woningen op te splitsen in twee of drie kleinere seniorenwoningen. Soms is nieuwbouw wél wenselijk, bijvoorbeeld als de gewenste kwaliteit niet met bestaande bouw te bieden is. Denk hierbij aan de plattegrond van een woning (te krappe vertrekken, te smalle gangen) of de bouwkundige staat ervan.

Bied ruimte voor concrete vraag, maar houd rekening met de 'hobbel'

De figuur rechts geeft schematisch de ontwikkeling van de woningbehoefte in Nijeholtpade (en gelijksoortige dorpen) weer. Er is in het dorp aantoonbaar behoefte aan meer woningen, in ieder geval tot 2030 (rode pijl), maar wel op kleine schaal. Dat kan vraag uit het dorp zelf zijn, maar ook van elders. Als het dorp de juiste woningen biedt, dan is er mogelijk na 2030 ook nog enige vraag (bovenste stippellijn). Als het dorp niet inspeelt op de huidige behoefte, dan trekken (startende) huishoudens weg en raakt het dorp al eerder huishoudens kwijt (onderste stippellijn). Maar let op: de netto groei is wel eindig, doordat de babyboomgeneratie vanaf ongeveer 2030 langzaamaan kleiner wordt en het woningaanbod dus toeneemt. Dat komt overal in Nederland voor en is onvermijdelijk. Het punt waar de pijl de 0-lijn snijdt wordt de 'hobbel' genoemd; de piek van de huishoudensgroei. Bij toevoegen van extra woningen geldt altijd: bied maatwerk en ontwikkel alleen als de vraag echt concreet is, samen met de toekomstige bewoners! Daarmee waarborg je dat het aanbod past bij de vraag.



▲ Schematische weergave van de huishoudensontwikkeling in Nijeholtpade (voor toelichting: zie tekst hiernaast)

* In Nijeholtpade staan 13 woningen met een bouwjaar van na 2000. Dat is 6,8% van de woningvoorraad. Gemiddeld in Weststellingwerf is 11,5% van de woningen gebouwd na 2000. In Wolvega is dat ruim 14% en in de kleine dorpen is dat 7,5%. In Nijeholtpade staan dus relatief weinig woningen met een recent bouwjaar.

INLEIDING

MAATSCHAPPELIJKE MOTIVATIE: WAAROM RUIMTE VOOR VERNIEUWING BELANGRIJK IS

Bind inwoners aan je dorp met passend aanbod

Belangrijk is dat je met passend aanbod voor doorstroming op de woningmarkt zorgt. Als voorbeeld: wanneer je als dorp levensloopgeschikte woningen toevoegt die passen bij de wens van ouderen in het dorp, dan creëer je ruimte 'aan de onderkant' van de markt, zodat starters en jonge gezinnen de kans krijgen om in Nijeholtpade een woning te vinden die past bij hun wensen en budget. Daarmee bind je je eigen inwoners, die bij gebrek aan passend aanbod zeer waarschijnlijk naar een plek buiten het dorp waren verhuisd. Sommige starters hebben ook een kwalitatieve wens die alleen met nieuwbouw in te vullen is. Daarom is het wenselijk om voor jong en oud iets nieuws te bieden, passend bij de behoeften en de schaal van het dorp. Het is overigens een illusie om te denken dat álle starters in Nijeholtpade blijven wonen als je passend aanbod biedt. Een deel zal om andere redenen vertrekken. Juist voor de groep die aangeeft wél te willen blijven, is het belangrijk om als dorp de goede woning te bieden.

Houd het draagvlak voor voorzieningen op peil

Bied je als dorp niet de woningen die gevraagd worden, dan versnel je het proces van krimp (zie de figuur op de pagina hiervoor) en zul je ook sneller het draagvlak voor je voorzieningen kwijtraken. De starters van nu zijn over tien jaar gezinnen met jonge kinderen. Wanneer starters in Nijeholtpade geen woning kunnen vinden die past bij hun behoeften, dan zullen zij ervoor kiezen om elders te gaan wonen, op een plek waar die woning wél aangeboden wordt. Daarmee verlies je op korte termijn al draagvlak voor bijvoorbeeld de basisschool en sportvoorzieningen in het dorp, maar op de langere termijn daalt ook de aanwas van nieuwe huishoudens. Samen met de gevolgen van vergrijzing (een 'natuurlijke' daling van het aantal huishoudens) zal dat leiden tot een versnelde huishoudenskrimp (zie de figuur op de vorige pagina). Overigens zien we in veel dorpen nu al dat het draagvlak voor voorzieningen afneemt, maar bij gebrek aan passend aanbod verloopt die ontwikkeling nog sneller.

Oud worden in je bestaande sociale netwerk

Door aangescherpte wet- en regelgeving rondom wonen met zorg moeten ouderen steeds langer zelfstandig thuis wonen, ook als ze afhankelijk zijn van hulp van anderen. Het is daarom belangrijk dat er voldoende levensloopgeschikte woningen in Nijeholtpade staan, zodat ouderen die dat willen veilig oud kunnen worden in hun eigen vertrouwde omgeving en een beroep kunnen doen op hun bestaande netwerk van buren, vrienden en kennissen, mocht zelfstandig wonen lastiger worden bij ziekte of een zorgvraag. Als die mogelijkheden er niet zijn, moeten ouderen noodgedwongen verhuizen naar grotere kernen in de omgeving, waar ze geen sociaal netwerk hebben en waar de kans op vereenzaming groter is. Splitsing van woningen kan ook een oplossing zijn, zodat kinderen kunnen zorgen voor hun ouders, die op hetzelfde erf wonen.

INLEIDING

MAATSCHAPPELIJKE MOTIVATIE: WAAROM RUIMTE VOOR VERNIEUWING BELANGRIJK IS

Zorg voor een goede mix van jong en oud

Nijeholtpade is een actief dorp waar jong en oud een steentje bijdraagt aan de leefbaarheid en het organiseren van activiteiten. Iedereen is erg betrokken bij alles wat er gebeurt. Juist daarom is het belangrijk dat alle leeftijdsgroepen, als zij dat willen, de kans krijgen om in Nijeholtpade te blijven wonen, zodat er een vitale dorpssamenleving blijft bestaan. Behoud van jongeren is daarbij niet alleen belangrijk omdat zij op termijn voor nieuwe aanwas zorgen, maar ook omdat zij voor dynamiek zorgen in het dorp.

Houd rekening met externe, grootschaligere ontwikkelingen op de woningmarkt

Naast ontwikkelingen op dorps- of gemeenteniveau zijn er ook enkele grootschaligere, maar nog onzekere ontwikkelingen te noemen die mogelijk effect hebben op de woningmarkt in Nijeholtpade (en de rest van Weststellingwerf). Denk hierbij aan de vraag naar wonen, die langzaamaan lijkt te verschuiven naar het noorden van Nederland, grotendeels als gevolg van de overspannen markt in de Randstad, en meer actueel als gevolg van corona. Ook wordt gesproken over de aanleg van de Lelylijn, met Heerenveen als nieuw NS-knooppunt. Dat kan de marktpositie in Weststellingwerf verbeteren. We laten deze ontwikkelingen in de rest van het onderzoek buiten beschouwing, maar het is wel goed om ze in het achterhoofd te houden.

Kader: wat is een starter, wat is een herbestemmer?

In dit hoofdstuk noemden we een aantal keren de term ‘starter’. We verstaan onder een starter iemand die een eerste stap maakt richting een koopwoning. Dat zijn vaak jongeren, maar dat hoeft niet per se. Iemand van 35 jaar die lange tijd in een huurwoning heeft gewoond en zijn of haar eerste woning koopt, zien wij dus ook als starter. Bijna alle starters zoeken een woning die betaalbaar is. In Nijeholtpade gaat het dan om een bedrag tot ca. € 225.000. Alleen startende stellen die bijvoorbeeld lang thuis hebben gewoond en daardoor veel hebben kunnen sparen, kunnen hierop een uitzondering zijn.

Verderop spreken we ook van ‘herbestemmers’. Daaronder verstaan we eigenaren die zonder uitbreiding de bestaande bebouwing willen benutten voor een extra woonfunctie(s). Bijvoorbeeld door het splitsen van een boerderij, een bedrijfsruimte om te zetten in woonruimte of een schuur te verbouwen tot mantelzorgwoning. Een herbestemmer kan zowel binnen als buiten de kwaliteitscontour wonen.

2

DE VRAAG IN BEELD

DE VRAAG IN BEELD

UITKOMSTEN ONDERZOEK RUILVERWONING

Woonwensen verzamelen

In 2018 is samen met de dorpsbewoners het onderzoek 'Ruilverwoning' uitgevoerd. Tijdens diverse bijeenkomsten, een enquête, huisbezoeken en andere gesprekken met mensen uit het dorp is geïnventariseerd welke woonwensen er zijn, wie een stap op de woningmarkt wil zetten, wat daarvoor nodig is en in hoeverre dat past binnen de mogelijkheden in Nijeholtpade. Er is niet alleen gekeken naar nieuwbouw, maar juist ook naar oplossingen in bestaande panden: splitsing, transformatie en functieverandering (denk aan een schuur die tot woning wordt omgebouwd). Er is bovendien gekeken of de 'verhuistreintjes' die ontstaan benut kunnen worden voor het invullen van wensen van andere dorpsbewoners. Met andere woorden: past een woning die vrijkomt bij de wensen van iemand anders met een verhuiswens?

Alle wensen en mogelijkheden op een rij

Het Ruilverwoning-onderzoek leidde tot een compleet beeld van alle wensen en mogelijkheden per doelgroep:

Zoekenden

Aantal gesproken jongeren / starters: (Op zoek naar een starters woning)	**Aantal gezinnen:** (Op zoek naar een beter passende woning, vanuit of van buiten Nijeholtpade)	**50+-ers/ zorgbehoevende jongeren:** (Die aan het anticiperen zijn op de toekomst, door na te denken over meergeneratie woning of gemeenschappelijk wonen)	**Totaal aantal zoekenden**
18 huishoudens	**8** huishoudens	**12** huishoudens	**38** huishoudens

Kansen

Collectieve / individuele transformatie	**Herbestemming schuur/ bedrijfsruimte naar woning**	**Nieuwbouw**	**Totaal aantal kansen**
11 collectieve transformaties **5** individuele schuren naar woningen	**2** woningen	**10** woningen	**28** woningen

▲ Overzicht van 'zoekenden' (wensen van huishoudens die een stap op de woningmarkt willen zetten) en 'kansen' (mogelijkheden voor nieuwbouw, herbestemming, transformatie) zoals gemeten tijdens het onderzoek Ruilverwoning in 2018.

DE VRAAG IN BEELD

UITKOMSTEN ONDERZOEK RUILVERWONING

Ontbrekende schakels

Ondanks dat het Ruilverwoning-onderzoek een goed beeld geeft van de wensen in Nijeholtpade merkten we dat er ook nog informatie ontbreekt. Die informatie is belangrijk om aan te geven wat er de komende jaren nodig is in het dorp om aan de wensen van inwoners tegemoet te komen.

- Er zijn tijdens het Ruilverwoning-onderzoek geen vragen gesteld over de urgentie van verhuiswensen. Anders gezegd: heeft iemand een concrete wens en zou hij of zij verhuizen zodra de kans zich aandient, of denkt iemand erover na om 'ooit een stap te zetten'? De wensen van de groep die 'ooit iets wil' zijn doorgaans erg onzeker. Het is daarom onverstandig om daar je plannen op af te stemmen. Concrete wensen zijn juist wél erg bruikbaar.
- Er is aandacht voor aanbod door nieuwbouw, herbestemming of transformatie, maar niet voor aanbod dat vrijkomt door doorstroming. Iemand die nu al in het dorp woont en binnen Nijeholtpade een stap wil maken, zal ook een woning achterlaten. Daarmee kan zeer waarschijnlijk een deel van de behoefte al ingevuld worden.
- Uit het onderzoek blijkt niet of mensen willen huren of kopen en wat voor woningtype en prijssegment zij zoeken. Dat is wel nodig om een wensprogramma op te stellen.

Wat weten we wel?

Een aantal belangrijke inzichten uit het Ruilverwoning-onderzoek zijn:

- De mismatch op de koopmarkt is vooral kwalitatief van aard. Er is af en toe wel aanbod aan vrijstaande woningen, maar die zijn voor starters vaak te duur omdat het om grote woningen met veel grond gaat.
- Onder senioren is enige behoefte aan wonen met gelijkgestemden (bijvoorbeeld in een hofje). Deze groep woont nu vaak in een vrijstaande woning met grote tuin, waar het onderhoud te veel energie kost. Als ze kleiner wonen sámen met anderen, kunnen ze die taken verdelen én behouden ze hun sociale netwerk. Dat voorkomt dat ouderen noodgedwongen naar een kern als Wolvega moeten verhuizen.
- Een deel van de (jonge) starters had eigenlijk willen beginnen in een sociale huurwoning, maar zoekt vanwege gebrek daaraan een koopwoning. Er staan 15 sociale huurwoningen in het dorp, maar daarvoor geldt een lange wachttijd en bovendien zijn vier van deze woningen gelabeld voor 55-plussers. Een starter hoeft overigens niet per se een jongere te zijn. Er zijn ook oudere starters die lang thuis hebben gewoond, flink hebben gespaard en daardoor direct naar een koopwoning willen verhuizen. De huurvraag richt zich daardoor vooral op starters die al op jonge leeftijd de stap naar zelfstandig wonen maken.

DE VRAAG IN BEELD

UITKOMSTEN 3D-WORKSHOP

Actualisatie van het Ruilverwoning-onderzoek

Het onderzoek Ruilverwoning is uitgevoerd in 2018. Het is aannemelijk dat de vraagmeting van toen (in de schema's op pagina 10) niet meer actueel is: sommige 'zoekenden' zullen inmiddels een woning hebben gevonden, er zijn mogelijk nieuwe zoekenden bijgekomen en sommige 'kansen' zijn inmiddels ingevuld of ingetrokken. Daarom hebben we de vraagmeting geüpdatet. Dat hebben we gedaan aan de hand van een 3D-workshop met potentiële starters uit het dorp en mensen die in 2018 meededen aan Ruilverwoning en nu nog steeds 'iets willen', zoals verhuizen of een woning opsplitsen. Daarnaast hebben we in het dorp gepeild of er ook anderen waren die concreet iets willen. Tijdens de 3D-workshop achterhaalden we ook wát zoekenden precies willen en welke kansen er worden aangeboden: type, prijs, soort plek, urgentie, en ook: hoe realistisch is dat? Die informatie ontbrak immers in het Ruilverwoning-onderzoek.

De 3D-workshop

Bij de 3D-workshop waren 24 mensen aanwezig. Zij willen allen tussen nu en vijf jaar een stap zetten binnen het dorp. Ongeveer twee derde was (potentiële) starter in de leeftijd van ca. 20 tot 35 jaar. De rest was van plan om een bestaande woning op te splitsen en dus extra aanbod te creëren. Van hen waren de meesten tussen de 50 en 80 jaar oud. Degenen die niet aanwezig konden zijn, maar wel 'zoekend' zijn, hebben achteraf hun wensen doorgegeven d.m.v. een kort vragenlijstje dat per e-mail is toegestuurd. In totaal hebben vijf mensen dat gedaan.

Tijdens de 3D-workshop heeft iedereen verteld wat zijn of haar woonwens is en waar in het dorp hij of zij het liefst wil wonen. Met behulp van 3D-geprinte huisjes zijn de wensen letterlijk op kaart gezet (zie de foto rechts). Zo werd duidelijk welke locaties populair zijn en of wensen ook ruimtelijk 'passen' in het dorp (kavelgrootte, zichtlijnen, etc.).



▲ Tijdens de 3D-workshop kon iedereen zijn of haar woonwens 'op de kaart' zetten. De beschikbare locaties voor nieuwbouw en kansen voor woningsplitsing stonden op de kaart aangegeven. Er heerste een positieve, serieuze sfeer tijdens de workshop, waaruit duidelijk bleek dat mensen iets willen.

DE VRAAG IN BEELD

UITKOMSTEN 3D-WORKSHOP

Wat zijn de wensen van starters?

Bijna alle starters zijn in beginsel op zoek naar een twee-onder-één-kapwoning. Voor de jongere starters is dat financieel echter niet haalbaar. Dat besef is er bij deze groep ook. Als alternatief noemen zij:

- een rij-koopwoning; niet te groot, maar passend bij de ruimte die starters nodig hebben;
- als kopen geen optie is, is een deel bereid om te huren. Dat kan een corporatie-rijwoning zijn, maar ook een (gesplitste) woning van een particuliere verhuurder, mits de prijs past bij wat starters kunnen opbrengen.
- een bestaande woning, mits de koopprijs en kosten voor verbouw binnen hun budget vallen. Klussen is dus geen obstakel! De wens voor nieuwbouw komt dan ook voort uit het feit dat er nauwelijks betaalbare koopwoningen op de markt komen in Nijeholtpade.

et in punten

Een kleine groep (wat oudere) starters is geïnteresseerd in een tweekapper en heeft daar ook de middelen voor.

Sommige starters oriënteren zich nu ook op omliggende dorpen, omdat er praktisch geen aanbod is in Nijeholtpade. Ze zijn echter wel kritischer op woningen buiten het dorp.

In beginsel vinden starters rijwoningen niet passen bij de schaal van Nijeholtpade, maar vanuit financieel oogpunt is het de enige optie voor nieuwbouw voor starters. Volgens starters is een drie- of vier-onder-één-kap nog acceptabel in het dorp, maar een rij van meer dan vier woningen past niet bij het karakter van Nijeholtpade.

Een optie die werd genoemd is om kleine woningen voor starters toe te voegen, en om op termijn te ruilen met de ouders die in een grote woning wonen, zodat zij oud kunnen worden in de kleinere woning. Dat vraagt wel dat de woning flexibel is voor meerdere leeftijdsgroepen. Nadeel is dat de woning op termijn niet vrijkomt voor nieuwe starters. En dat is voor veel starters juist wel een voorwaarde: het moet een woningtype zijn dat ook op termijn voor doorstroming zorgt, zodat jongeren die op termijn starten ook een kans hebben om in Nijeholtpade te blijven wonen.

<u>Prijs</u>

Veel starters hebben weinig gevoel bij hoeveel een nieuwbouwwoning kost. Nadat we toelichtten dat je moet denken aan € 175.000 tot € 200.000 voor een rijwoning en € 225.000 tot € 275.000 voor een tweekapper, gaven veel starters aan hun wensen te moeten bijstellen. Een deel zal dan moeten kiezen voor een rijwoning, een deel zal helemaal nog niet kunnen kopen. Een CPO-project is wél een optie, omdat je allerlei vaste kosten bespaart doordat je met meerdere mensen samen het ontwerp maakt. Het dorp heeft daar ervaring mee; het nieuwe mfc is immers ontwikkeld en gebouwd door het dorp zelf.

Huren wordt door veel starters als ‘second-best-optie’ gezien. De meesten zien huren als ‘geld weggooien’, een beeld dat jongeren uit dorpen vaker hebben.

DE VRAAG IN BEELD

UITKOMSTEN 3D-WORKSHOP

Urgentie

Er is een duidelijk verschil tussen de jongere groep starters, die pas op termijn iets zoeken (binnen vijf jaar, maar niet direct), en de wat oudere starters, bij wie de urgentie hoger ligt. Bij een deel van de starters die bij de 3D-workshop aanwezig waren, zal de ontwikkeling van nieuwbouw te laat komen; zij zoeken nu iets, terwijl het mogelijk nog enkele jaren duurt voordat er nieuwe woningen gebouwd zijn.

Wat zijn de wensen van herbestemmers?

De mensen die willen herbestemmen zijn allen wat ouder en zoeken een kleinere woonruimte voor zichzelf. Ze wonen nu vaak in een boerderij en willen die splitsen in twee kleinere woningen, of ze willen de schuur op het erf ombouwen tot woning. In bijna alle gevallen zijn er al kandidaten gevonden om in de andere gesplitste woning te gaan wonen, zoals kinderen of kleinkinderen.

Prijs

Er is nog niet veel bekend over de prijs. Dat komt doordat de kosten voor splitsing en verbouwing nog niet helder zijn. Sommigen gaven aan dat de regels (lees: het wel of niet mogen toevoegen van een huisnummer) het enige obstakel zijn en dat de financiering geen probleem oplevert.

Urgentie

Bij de meeste herbestemmers lijkt er weinig haast te zijn om de woning te splitsen. Dat betekent niet dat de wens er niet is! Sommigen geven aan dat ze bij de uitvoering van hun plan vastlopen bij de gemeente; zij hebben dus al concrete stappen gezet om de splitsing rond te krijgen. In andere gevallen gaat het om het realiseren van een zorgwoning. Dat is wel urgent en het heeft waarschijnlijk geen toegevoegde waarde meer als er over vijf jaar pas toestemming wordt gegeven.

Samenvattend

Op basis van het voorgaande kunnen we drie groepen herkennen: jonge starters, van wie de meesten niet direct, maar wel binnen nu en vijf jaar een woning in het dorp zoeken, oudere starters, die een concrete, urgente wens hebben en die mogelijk het dorp verlaten als ze geen woning vinden, en (pré-)senioren, die geen noodzakelijke wens hebben, maar wel een stap zetten als ze de kans krijgen. Het is reëel om te verwachten dat niet alle starters uiteindelijk hun wens tot uiting brengen, omdat wensen en persoonlijke situaties kunnen veranderen. Er zijn dus niet zestien starterswoningen nodig. Het is belangrijk om degenen met een concrete wens als eerste, op korte termijn, te bedienen (uiteraard onder bepaalde voorwaarden; zie daarvoor hoofdstuk 4). Tegelijk is het goed om Ruilverwoners ruimte te geven om op korte termijn een stap te zetten, omdat aanbod over een paar jaar voor sommigen te laat zal zijn. Het gaat hier echt om de concrete gevallen. Potentiële starters hebben geen urgente wens en kunnen later bediend worden (bijvoorbeeld als onderdeel van een 'tweede fase' van ontwikkelingen).

3

BESCHIKBARE LOCATIES

BESCHIKBARE LOCATIES

NIEUWBOUW

Welke locaties zijn er beschikbaar?

Het toevoegen van extra woningen (oftewel 'huisnummers') aan Nijeholtpade kan door nieuwe woningen te bouwen, maar ook door bestaande gebouwen te herbestemmen. Het dorp telt in totaal zeven locaties waar gebouwd mag worden én waarvan de eigenaar bereid is om woningbouw mogelijk te maken. Bij drie daarvan verwacht de gemeente geen planologische obstakels, omdat ze binnen de kwaliteitscontour liggen. Bij twee twijfelt de gemeente daarover (zie de blokjes met stippellijnen rechts). Twee locaties vallen buiten de kwaliteitscontour. Daar is in principe geen ontwikkeling mogelijk, maar de kwaliteitscontour is geen 'hard' criterium.

De kaart rechts laat zien welke nieuwbouw- en herbestemmingslocaties er medio 2020 beschikbaar zijn en wat de kans van slagen is o.b.v. navraag bij de grondeigenaren. Op pagina 18 laten we zien welke locaties bij zoekenden het meest gewild zijn.

Opmerking: het plan voor locatie 11 is pas na de 3D-workshop aangeleverd en daar dus niet besproken.



1 Particulier terrein - Hoofdweg 255
2 Tussen Hoofdweg 265 en 267A
3 Verlengde Kerkdreef - Hoofdweg 232
4 Tegenover evenmentterrein - Hoofdweg 250G
5 Grond achter boerderij - Hoofdweg 248A
6 Ouderen appartementen - Hoofdweg 248
7 Terrein kerk - Binnenweg 7-9
8 Tussen Hoofdweg 283 en 285
9 Tegenover Hoofdweg 285-291
10 Tussen Binnenweg 10A en 12
11 Binnenweg 6a

Legenda

- Plangebied
- Bestaande bebouwing
- Bestaande kadastrale grenzen
- Bestrating
- Water
- Kansrijk
- Kansrijk, met pachtcontract
- Geen mogelijkheid
- Binnen kwaliteitscontour

N

BESCHIKBARE LOCATIES

HERBESTEMMING

Waar zijn plannen voor herbestemming?
De kaart hiernaast laat zien waar mensen wonen die een wens hebben om hun woning te herbestemmen en daarmee extra wooneenheden creëren (en dus extra ‘huisnummers’ vragen). In totaal gaat het om zes panden c.q. eigenaren.



BESCHIKBARE LOCATIES

WELKE LOCATIES ZIJN GEWILD BIJ ZOEKENDEN?

Het evenemententerrein (op kaart: nr. 8)
Tijdens de 3D-workshop werd het evenemententerrein aan de Hoofdweg het vaakst genoemd als potentiële locatie om woningen te ontwikkelen. De plek is volgens inwoners vooral geschikt om starterswoningen te bouwen: rijwoningen, en eventueel enkele tweekappers voor startende jonge gezinnen. De plek is ook al langer in beeld als locatie voor nieuwe starterswoningen. Doordat de locatie in het dorp ligt, is de verwachting dat de grond betaalbaarder is dan aan de rand van het dorp (minder vrij uitzicht, langs doorgaande weg). Bewoners geven de voorkeur aan bouwen in het lint, zodat de nieuwbouw een geheel vormt met de 'oudbouw'.

Binnenweg (op kaart: nr. 7)
Deze locatie werd veel genoemd als kans om tweekappers en vrijstaande woningen toe te voegen. Tegelijk is het een dure plek om te ontwikkelen en dat maakt het financieel lastig om voor starters te bouwen. Het voordeel van deze plek is dat nieuwbouw geen uitzicht van bestaande woningen belemmert, terwijl de plek toch dicht tegen het dorp aan ligt.

Hoofdweg (op kaart: nr. 1)
Starters zien hier kansen voor twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen. Opnieuw is het de vraag in hoeverre dit past bij de behoefte van deze groep: vrijstaande woningen passen sowieso niet bij het zoekprofiel van starters, en tweekappers zijn alleen betaalbaar voor de wat oudere startende stellen.

Kerkdreef (op kaart: nr. 3)
Deze locatie werd als kans gezien om wat goedkopere woningtypen te realiseren: rijwoningen, levensloopgeschikte woningen, ook betaalbaar voor starters. De doodlopende weg met huurwoningen kan dan worden doorgetrokken in westelijke richting. Stedenbouwkundig is deze locatie wellicht minder geschikt: je breidt het dorp in de breedte uit, terwijl het een lintdorp is. De locatie valt daarom ook buiten de kwaliteitscontour. Anderen vonden deze locatie te krap, omdat hij grenst aan achtertuinen van bestaande woningen en omdat het stuk natuur daar erg gewaardeerd wordt.

Kruising Hoofdweg, Kerkweg, Binnenweg (op kaart: nr. 6)
Dit is een herbestemmingslocatie die veel genoemd werd. Veel inwoners zien kansen om van deze boerderij ca. vier seniorenwoningen te maken. De boerderij is in particulier bezit. In het dorp leeft de wens om hier snel mee aan de slag te gaan, omdat daarmee doorstroming in het dorp op gang wordt geholpen en er (dus) meer aanbod komt. De eigenaar heeft tot nu toe echter geen interesse in het transformeren van de boerderij.

4

INSPELEN OP DE BEHOEFTE

INSPELEN OP DE BEHOEFTE

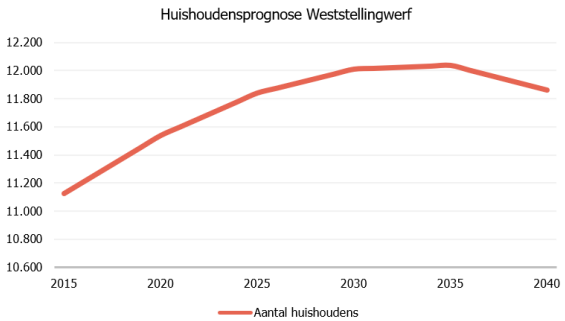
MANIEREN OM DE WONINGBEHOEFTE TE BENADEREN

Ruimte bieden aan iets nieuws

In de vorige twee hoofdstukken lieten we zien dat er een concrete behoefte is aan het toevoegen van woningen in Nijeholtpade, op korte termijn, zodat starters die nú een stap in hun wooncarrière willen maken in het dorp kunnen blijven wonen. Er kan gebouwd worden voor doorstroming (bijvoorbeeld: ouderen stromen door naar een levensloopgeschikte woning, waardoor voor starters bestaande woningen vrijkomen), maar er kan ook direct voor starters gebouwd worden (nieuwbouw). We zagen dat er locaties beschikbaar zijn waar dat kan. Tegelijk zijn er plannen om door splitsing woningen toe te voegen.

Cruciaal is dat de gemeente ruimte biedt om 'huisnummers' toe te voegen, vanuit de woningbouwcontingenten die de gemeente van de provincie krijgt. Het beleid van de gemeente is nu zo dat er incidenteel huisnummers in de kleinere dorpen worden toegevoegd (één tot enkele woningen).

De figuur hieronder laat zien hoeveel extra woningen er tot 2030 (en een doorkijk naar 2040) nog bijgebouwd kunnen worden in heel Weststellingwerf, uitgaande van de provinciale prognose waar woningbouwafspraken op gebaseerd zijn.



▲ De provincie biedt tot 2030 ruimte voor 470 extra woningen (of: huisnummers) in heel Weststellingwerf. Een volgende prognose kan uiteraard anders uitpakken. Bron: provincie Fryslân (2020).

Zoals we eerder al aangaven is het voor de leefbaarheid van dorpen belangrijk om ruimte te bieden voor iets nieuws, áls die behoefte er is. Doe je dat niet, dan weet je zeker dat de krimp die na 2035 wordt voorspeld (door sterfte onder babyboomers) nu al zijn intrede doet, omdat mensen in Nijeholtpade geen passende woning kunnen vinden. Krimp is dus niet af te wenden, maar door passend aanbod te creëren voor de vraag die er nu nog is, zorg je ervoor dat je de krimp niet onnodig vervroegt en mogelijk een beetje afvlakt.

Op de pagina's hierna doen we twee voorstellen voor hoe (en in welke aantallen) je invulling kunt geven aan de woonbehoefte in Nijeholtpade. Bij de eerste benadering gebruiken we de gemeentelijke prognose als kader, de tweede benadering neemt de vraag vanuit het dorp als startpunt en gaat uit van een maatwerkaanpak, maar wel met duidelijke randvoorwaarden (samen te vatten als een 'ja, mits'-houding).

INSPELEN OP DE BEHOEFTE

MANIEREN OM DE WONINGBEHOEFTE TE BENADEREN

Benadering 1: De prognose 'in stukjes hakken'
Elke drie jaar berekent de provincie Fryslân per gemeente hoe groot de woningbehoefte voor de komende jaren is. Zoals de figuur op de pagina hiervoor laat zien, ligt dat aantal voor Weststellingwerf op +470 huishoudens (lees: extra woningen of 'huisnummers') tot 2030. De provincie toetst ook of het aantal woningbouwplannen in de gemeente daar (ongeveer) mee overeenkomt. Het staat de gemeente vrij hoe zij dat aantal over de dorpen verdeelt.

Hieronder doen we een voorstel voor hoe je dat zou kunnen doen, passend bij de grootte van het dorp en de positie ervan ten opzichte van andere dorpen. We berekenden ook wat dat in aantallen voor Nijeholtpade betekent.

1. Ieder dorp profiteert naar verhouding evenveel van de verwachte groei

In dit scenario verdeelden we de groei van +470 huishoudens verhoudingsgewijs over alle dorpen in Weststellingwerf. Dus: dorpen met veel huishoudens krijgen meer dan dorpen met weinig huishoudens. In Nijeholtpade woont 1,7% van alle huishoudens in Weststellingwerf. Dat zou betekenen dat er tot 2030 behoefte is aan **8 woningen** extra.

2. De piekjaren vormen de trend

In het verleden fluctueerde de groei in Nijeholtpade. Het ene jaar groeide het aantal huishoudens iets meer dan het andere jaar. In dit scenario gaan we ervan uit dat de aantallen in de 'piekjaren' de komende jaren ook denkbaar zijn. Dat zou betekenen dat er ruimte is voor **9 tot 17 woningen**. We zijn daarbij uitgegaan van het gemiddelde van de vijf jaren waarin het aantal huishoudens het sterkst toenam, over de afgelopen 20 jaar gemeten.

3. De marktpositie van dorpen is medebepalend

De marktpositie geeft de positie van dorpen ten opzichte van andere dorpen op de woningmarkt weer en bepaalt mede hoe gewild een dorp op langere termijn is. In dit scenario nemen we de drie belangrijkste factoren die de marktpositie bepalen mee in de berekening:

- Dagelijkse voorzieningen, zoals supermarkt, huisarts en school
- Bereikbaarheid per N-weg en ov
- Vierkantemeterwaarde van woningen

Door hier rekening mee te houden, maken we scenario 1 iets realistischer. Gewilde plekken zullen immers wat meer profiteren van de groei dan plekken met een wat zwakkere marktpositie.

Op bereikbaarheid en vierkantemeterwaarde scoort Nijeholtpade goed ten opzichte van andere woondorpen in de gemeente, op dagelijkse voorzieningen iets minder. We komen in dit scenario uit op een behoefte van **6 tot 11 woningen**.

INSPELEN OP DE BEHOEFTE

MANIEREN OM DE WONINGBEHOEFTE TE BENADEREN

Samengevat: ruimte voor 5 à 15 woningen

Het schemaatje hieronder laat de behoefte in de drie scenario's in één oogopslag zien. De bandbreedte van de netto behoefte komt uit op zo'n **5 à 15 woningen** tot 2030.

	2020	Behoefte in 2030		
		scenario 1	scenario 2	scenario 3
aantal woningen	185	193	194 à 202	191 à 196
extra vraag		+8	+9 à +17	+6 à +11

Daarbij geldt wel dat het belangrijk is om samen met het dorp te kijken hoe je hier invulling aan geeft (wat, waar, voor wie, nieuwbouw of herbestemming, etc.) en alleen ruimte te bieden aan zoekenden met een concrete behoefte. Onder benadering 2 (zie de pagina's hierna) schetsen we een aantal belangrijke voorwaarden waar een plan of initiatief aan moet voldoen. Deze voorwaarden gelden ook wanneer je de behoefte vanuit de prognose benadert, zoals hierboven geschetst.

Kader: meer verhuizingen naar de gemeente leidt tot hogere prognose

De huishoudensprognose van de provincie Fryslân is een 'trendprognose'. Dat betekent dat met verhuistrends van en naar Weststellingwerf over de afgelopen jaren voorspeld wordt welke groei er de komende jaren te verwachten is. Het kan een bestuurlijke keuze zijn om meer verhuizingen naar de gemeente uit te lokken (bijvoorbeeld door meer woningbouw toe te staan), om de nieuwe prognose die in 2023 verschijnt hoger uit te laten komen. Dat kan betekenen dat je dorpen extra ruimte geeft om te proberen ook huishoudens van buiten de gemeente aan te trekken. Tegelijk moet je je wel afvragen hoe reëel die gedachte is. Als de vraag uitblijft en je bouwt voor leegstand, kan dat namelijk ook een averechts effect op de positie van dorpen hebben.

INSPELEN OP DE BEHOEFTE

MANIEREN OM DE WONINGBEHOEFTE TE BENADEREN

Benadering 2: Een maatwerkaanpak voor ieder dorp

De manier waarop de provincie de behoefte voor de komende jaren berekent, is goed doordacht en gebaseerd op trends van de afgelopen jaren, waaronder het aantal verhuizingen naar de gemeente toe. Het getal van +470 huishoudens voor Weststellingwerf is dus een reële inschatting van de groei tot 2030. We zien dit getal als de totale 'koek' die er in Weststellingwerf te verdelen valt.

Maar hóe je die koek binnen de gemeente verdeelt, dat is vaak onderwerp van discussie. Feit is dat we de laatste decennia *per saldo* een trek zien naar plekken die goed bereikbaar zijn en een volwaardig voorzieningenpakket hebben. Maar dat betekent niet dat er niemand in de kleine dorpen wil wonen. Ook daar is een blijvende vraag naar kwalitatief beter wonen.

De maatwerkaanpak geeft hier ruimte voor en werkt volgens het 'ja, mits'-principe. Bij deze aanpak geven we geen aantallen als richtlijn; hoe je de koek verdeelt (lees: hoeveel woningen je bouwt), hangt immers af van de concrete behoefte, vanuit het dorp of van daarbuiten. Tijdens de 3D-workshop hebben we gemeten dat dat nu 24 gevallen zijn. Uiteraard verandert dat door de tijd heen. Hieronder vier aspecten waar je desondanks aandacht voor moet hebben.

1. De 'koek' vraaggericht herverdelen

Allereerst is het belangrijk om dorpen niet op slot te zetten, maar ook daar ruimte te bieden voor iets nieuws. Niet in grote aantallen, maar passend bij de lokale behoefte en op zo'n manier dat het iets toevoegt aan het dorp. In de praktijk zal het zo zijn dat er in het ene dorp een grotere, concrete behoefte is dan in het andere dorp. In zo'n situatie vraagt dat mogelijk om het herverdelen van de 'koek': iets meer ruimte bieden aan het dorp met substantiële vraag, en iets minder voor het dorp waar geen of heel weinig behoefte is. Daarmee zet je als gemeente je woningbouwruimte optimaal in en voorkom je dat huishoudens het dorp (of mogelijk zelfs: de gemeente) verlaten, omdat ze elders wél een passende woning kunnen vinden. Belangrijk is om namen en rugnummers te verzamelen en samen met hen aan een projectplan te werken. Je zou als voorwaarde kunnen stellen dat je pas uitvoering geeft aan het plan voor starterswoningen als alle kavels daadwerkelijk verkocht zijn. Daarmee stel je de vraag garant.

2. Tijdig inspelen op de vraag moet mogelijk zijn

Omdat een concrete vraag vaak van korte duur is (lukt het binnen bijvoorbeeld één jaar zoeken niet binnen het dorp zelf, dan gaat men zich breder oriënteren), is het belangrijk om altijd enige ruimte voor toevoeging op de plank te hebben liggen. Dat kunnen een paar losse kavels zijn, maar het kan ook een locatie zijn waar enkele starters- of seniorenwoningen gebouwd kunnen worden. Wat er precies nodig is, verschilt per dorp en hangt o.a. af van welke doelgroepen naar verwachting een stap op de woningmarkt gaan zetten.

INSPELEN OP DE BEHOEFTE

MANIEREN OM DE WONINGBEHOEFTE TE BENADEREN

3. Kiezen voor plannen met meerwaarde

We zien in Nijeholtpade een substantiële vraag naar woningen en er zijn voor sommige locaties ideeën om ze te ontwikkelen. Zoals wij dat nu kunnen inschatten, is de ruimte op die locaties groter dan de behoefte in het dorp, ook op de langere termijn. Dat betekent dat je de juiste keuzes moet maken: welke locaties zijn echt van meerwaarde en wil je dus ontwikkelen? Om daarbij te helpen, en om ervoor te zorgen dat een plan ook een *goed* plan is, hebben we een ontwikkelkader gemaakt met criteria waaraan je plannen en locaties moet toetsen. Het plan dat op de meeste criteria positief scoort, heeft de meeste meerwaarde. Zo geef je als gemeente ruimte voor plannen die iets toevoegen, maar voorkom je dat ieder plan onder het mom van 'het voldoet aan een vraag' ontwikkeld mag worden.

4. Ontwikkel altijd in fases

Het is belangrijk om ontwikkelingen altijd gefaseerd uit te voeren. Als stelregel gebruiken we altijd ca. vijf woningen per fase. Daarmee voorkom je dat toevoegingen de woningmarkt in een klein dorp verstoren.

THEMA	VOORWAARDE
0. Behoefte	Basis: Is er een concrete behoefte vanuit het dorp of van daarbuiten? (Alleen bij 'ja' doorgaan naar volgende stappen.)
1. Maatschappelijke meerwaarde	A. Heeft het plan een maatschappelijke meerwaarde, zoals in hoofdstuk 1 van dit onderzoek is omschreven?
2. Ruimtelijk	B. Bij nieuwbouw: valt het plan binnen de kwaliteitscontouren? Met andere woorden: voldoet het aan de Verordening Romte / Ladder voor Duurzame Verstedelijking? Bij herbestemming: maakt het plan optimaal gebruik van de bestaande bebouwing?
3. Volkshuisvestelijk	C. Voegt het plan een product toe dat onvoldoende beschikbaar is? Of zorgt het product voor doorstroming op de woningmarkt?
	D. Is het realiseerbaar? Met andere woorden: is de grondeigenaar bereid om het plan uit te voeren?
	E. Is er sprake van een buitengewone mate van duurzaamheid?
	F. Geeft het plan een impuls aan de directe omgeving? Denk aan lint afmaken, lege plekken invullen, etc.
3. Procedureel en financieel	G. Zijn er afspraken vastgelegd?
	H. Is het plan samen met dorpsbewoners tot stand gekomen? Is er draagvlak bij de bevolking en politiek?

▲ Afwegingskader om plannen te toetsen op hun meerwaarde voor het dorp

5

KEUZES, VERVOLGSTAPPEN EN ADVIES

KEUZES, VERVOLGSTAPPEN EN ADVIES

STARTPUNT: RUIMTE KRIJGEN VOOR IETS NIEUWS

Dit onderzoek in een notendop

In de voorgaande hoofdstukken is duidelijk geworden:

- waarom het voor Nijeholtpade belangrijk is om ruimte te krijgen voor het toevoegen van extra 'huisnummers';
- wie de zoekenden zijn, waar zij behoefte aan hebben en hoe concreet hun wens is;
- welk aanbod aan mogelijke ontwikkellocaties er is en hoe haalbaar het is om daar woningen toe te voegen, door nieuwbouw of herbestemming;
- hoe je kunt omgaan met het toekennen van woningbouwcontingenten, zodat beter op de concrete behoefte van zoekenden wordt ingespeeld én wordt ingezet op de meerwaarde van een plan voor het dorp.

In dit slothoofdstuk brengen we alles bij elkaar en schetsen we welke vervolgstappen het dorp straks kan gaan zetten om ruimte te krijgen voor het toevoegen van woningen, welke keuzes daarbij gemaakt moeten worden en wat ons advies is om het plan om vraaggericht woningen toe te voegen verder invulling te geven.

Ruimte krijgen om concrete vraag te bedienen

Uit het Ruilverwoning-onderzoek en de 3D-workshop is duidelijk naar voren gekomen dat er een concrete behoefte is aan extra woningen in Nijeholtpade. Vooral de wat oudere starters (die al enige tijd zoeken, maar nog geen passend aanbod hebben gevonden) en enkele herbestemmers geven aan het liefst op korte termijn een stap te willen zetten. Bied je als dorp geen passend product voor hen, dan is de kans groot dat zij, hoewel ze dat niet willen, het dorp gaan verlaten, omdat zij elders wél vinden wat zij zoeken. Dat geldt ook voor starters die niet nu, maar wel over een paar jaar iets willen. Daarmee werk je onnodig krimp in de hand. Er is dus ruimte nodig om op kleine schaal, samen met het dorp en passend bij de behoefte, woningen toe te voegen, door nieuwbouw of door herbestemming.

Die ruimte is er in principe: in heel Weststellingwerf mogen o.b.v. de prognose 470 woningen toegevoegd worden. Maar de manier waarop deze 'koek' verdeeld wordt over de dorpen zorgt ervoor dat Nijeholtpade nu nagenoeg op slot staat. Het is daarom zaak om allereerst als dorp het gesprek aan te gaan met de gemeente over hoe dat anders kan. Het zou namelijk zonde zijn als je mensen verliest, terwijl hun behoefte zo concreet was dat je zeker weet dat je ze met passend aanbod aan het dorp had kunnen binden. In de regio Noordoost-Fryslân speelde dit vraagstuk ook. Daar heeft overleg tussen gemeenten en dorpen geleid tot een houding die veranderde van een strikte, getalsmatige aanpak naar een vraaggerichte, 'ja, mits'-aanpak.

Ons advies is om als dorp allereerst het gesprek aan te gaan over hoe de 'koek' zo verdeeld kan worden dat Nijeholtpade ruimte krijgt om in te spelen op de concrete vraag uit het dorp. Belangrijk is om samen de keuze te maken welke benadering uit hoofdstuk 4 daarin leidend wordt. Beide geven ruimte voor extra woningen, maar de maatwerkaanpak is het meest vraaggericht en doet daarmee het meest recht aan de behoefte van het dorp (de 3D-workshop liet zien dat 24 mensen nu 'iets willen'). Ons advies is om hierop aan te sturen, mede omdat je daarmee tegelijk waarborgt dat je kiest voor plannen met meerwaarde, ook op de lange termijn.

KEUZES, VERVOLGSTAPPEN EN ADVIES

VERVOLGSTAPPEN EN ADVIES

Betrokken bewoners nemen het initiatief

Als het overleg met de gemeente heeft geleid tot meer ruimte voor toevoegingen in het dorp, dan is het zaak om ervoor te zorgen dat er daadwerkelijk woningen toegevoegd worden in het dorp en er een projectplan op tafel komt. Daarbij ligt het initiatief bij degenen met een concrete wens. Ons advies is om een werkgroep samen te stellen met iedereen die iets wil en een lid van de groep trekker ervan te laten zijn. De werkgroep Wonen kan hiervoor het initiatief nemen. Onze ervaring is dat dat helpt om het project 'van hen' te maken en ervoor zorgt dat datgene wat gerealiseerd wordt past bij de vraag in het dorp. Bovendien creëert het draagvlak in het dorp. Het is belangrijk dat zij via vaste contactpersonen korte lijnen kunnen onderhouden met de gemeente en Plaatselijk Belang.

Keuzes maken en invulling geven

In de werkgroep worden de projectplannen uitgewerkt. Dat kan eerst bijvoorbeeld schetsmatig voor twee of drie locaties. Voordat dat gebeurt, moeten er twee belangrijke keuzes gemaakt worden. Realiseer je als dorp direct voor starters, of bouw je voor doorstroming (bijvoorbeeld door levensloopgeschikte woningen te bouwen of bestaande gebouwen te herbestemmen als seniorengeschikte woningen)? En: welke producten voegen we toe op welke plek? Het antwoord op deze vragen moet vanuit het dorp zelf komen, maar het onderzoek geeft hiervoor wel aanknopingspunten. De werkgroep Wonen kan helpen bij het maken van deze keuzes.

<u>Hoe ziet het programma er idealiter uit?</u>

Het merendeel van de concrete wensen in Nijeholtpade is afkomstig van starters. Er is nauwelijks beschikbaar aanbod voor hen, vaak omdat de prijs te hoog is, maar soms ook omdat de kwaliteit niet aansluit bij de wensen. Het startersproduct ontbreekt dus echt in het dorp. Daarom is ons advies om op korte termijn in elk geval één project met starters(-rij-)woningen uit te werken. Een CPO-project is aan te bevelen omdat het nieuwbouw financieel haalbaarder maakt en ervoor zorgt dat het plan optimaal wordt afgestemd op de vraag. Met nieuwbouw voeg je bovendien kwaliteit aan je woningvoorraad toe, waardoor je het dorp ook op langere termijn gewild houdt.

Mocht een CPO-project niet haalbaar zijn, dan is het verstandig om fasegewijs kleine aantallen starterswoningen toe te voegen. Na de eerste fase moet goed geïnventariseerd worden of er voldoende vraag is voor een tweede fase. Daarmee toets je of er daadwerkelijk voldoende vraag is om de staterswoningen bewoond te krijgen. Ontwikkel je niet fasegewijs, dan loop je als dorp het risico dat je de markt overvoedt.

KEUZES, VERVOLGSTAPPEN EN ADVIES

VERVOLGSTAPPEN EN ADVIES

Tijdens de 3D-workshop merkten we dat bij een aantal ouderen de behoefte bestaat om hun woning op te splitsen. Het is belangrijk om hier ook ruimte voor te bieden. Het gaat om individuele gevallen, waarbij voorwaarden vooral in de financiering en de (ruimtelijke) kwaliteit van het plan gezocht moeten worden. Daarbij geldt wel dat de woning levensloopgeschikt moet zijn, omdat die kwaliteit op dit moment in het dorp ontbreekt.

Welke locaties zijn passend?

Uit de 3D-workshop kwam naar voren dat het evenemententerrein als meest passend wordt gezien voor het bouwen van starterswoningen. Het is een locatie waarvan de eigenaar bereid is om nieuwbouw mogelijk te maken. Dat maakt het een logische keuze om deze locatie als eerste te verkennen voor nieuwbouwmogelijkheden. Er is veel ruimte, maar omdat ook stedenbouwkundige afwegingen een rol spelen, verdient het wel de voorkeur om de woningen in of aansluitend op het lint te ontwikkelen. Daarmee zet je de bestaande structuur voort en behoud je het karakter van het dorp.

We proefden bij een aantal starters de wens om in een tweekapper te gaan wonen, op een plek meer aan de rand van het dorp. Het gaat hier om starters die al langere tijd hebben gespaard, waardoor ze nu direct de stap naar een wat duurdere woning kunnen maken. We weten uiteraard niet hoe haalbaar die wens in de praktijk blijkt te zijn. De locaties aan de Hoofdweg (nr. 1 op de kaart in hoofdstuk 3) en de Binnenweg (nr. 7) lenen zich hier goed voor en voldoen ook aan de voorkeur om in of aansluitend op het lint te bouwen. Ook hierbij geldt: eerst namen en rugnummers verzamelen!

Aanvullend

Naast het toevoegen van woningen zijn er ook aanvullende acties die het dorp kunnen helpen om beter aan de vraag tegemoet te komen. Eén daarvan gaat over het aanbod aan sociale huur. We merkten tijdens de 3D-workshop namelijk dat er onder een deel van de jongeren ook behoefte is om te starten in een huurwoning. In het bijzonder starters die nog niet voldoende verdienen voor een koopwoning kunnen daardoor wel in het dorp blijven wonen. Voor anderen is een huurwoning een second-best-keuze. Ook viel op dat sommige starters niet weten hoe huren werkt of er niet over nadenken dat huren ook een optie is.

Er staan nu 15 sociale huurwoningen in Nijeholtpade. Het is verstandig om als werkgroep Wonen in overleg te gaan met de corporatie, de behoefte in het dorp uit te leggen en te bespreken wat de plannen van de corporatie in het dorp zijn. Bewustwording creëren bij jongeren is ook een stap die door de werkgroep opgepakt kan worden.

KEUZES, VERVOLGSTAPPEN EN ADVIES

VERVOLGSTAPPEN EN ADVIES

Samenvattend

Hieronder alle vervolgstappen en keuzes in één oogopslag:

1. In gesprek met de gemeente over het verdelen van de ‘koek’ en vervolgens een benadering / scenario kiezen;
2. Werkgroep samenstellen met starter of herbestemmer als trekker;
3. Projectplan uitwerken, liefst voor twee of drie locaties, met in ieder geval aanbod voor starters, en ruimte voor maatwerk voor herbestemmers. Dat kan eerst schetsmatig;
4. In gesprek met grondeigenaren van potentiële ontwikkellocaties;
5. Corporatie benaderen over mogelijke plannen voor sociale huurwoningen in het dorp en bewustwording bij jongeren vergroten over huren.

PROJECTNAAM
Woonbehoefte in Nijeholtpade. Onderzoek naar de haalbaarheid van woningtoevoeging in het dorp.

OPDRACHTGEVER
Plaatselijk Belang Nijeholtpade

PROJECTTEAM
Emiel Heuff
Rixt Bijker

STATUS
Definitief

DATUM
24 september 2020

Bron omslagfoto: Plaatselijk Belang Nijeholtpade

Koöperatieve
Architekten
Werkplaats

KAW
Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN l Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN
Rotterdam Pelgrimsstraat 1 3029 BH ROTTERDAM
Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl +31 88 529 0000 l info@kaw.nl