COMPANEN

Raadsbijeenkomst Volkshuisvestingsprogramma

Gemeente Ooststellingwerf

1 oktober



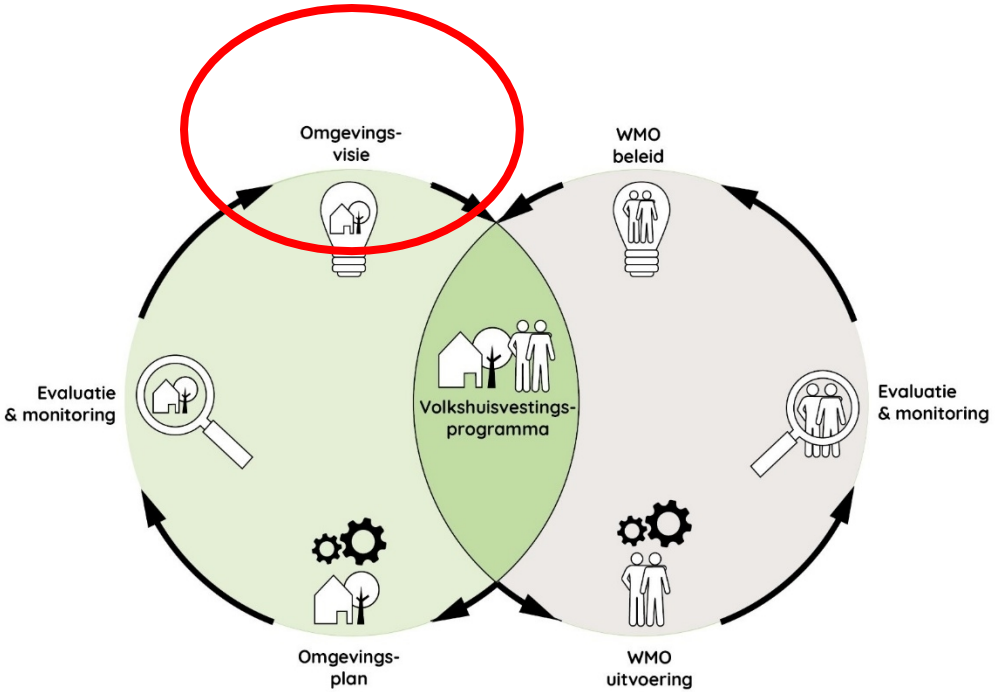
Agenda

- Inleiding volkshuisvestingsprogramma
  - Beleidssamenhang
  - Woonvisie naar programma
  - Proces

- Thema's volkshuisvestingsprogramma
  - Prioritering van ambities
  - Opgave, ambitie en aandachtspunten per thema

Waarom een volkshuisvestingsprogramma?

- Wet versterking regie op de volkshuisvesting
- Omgevingsvisie vormt de kapstok (lange termijn visie)



Wetgeving: verplichtingen sinds de Wet versterking Regie volkshuisvesting

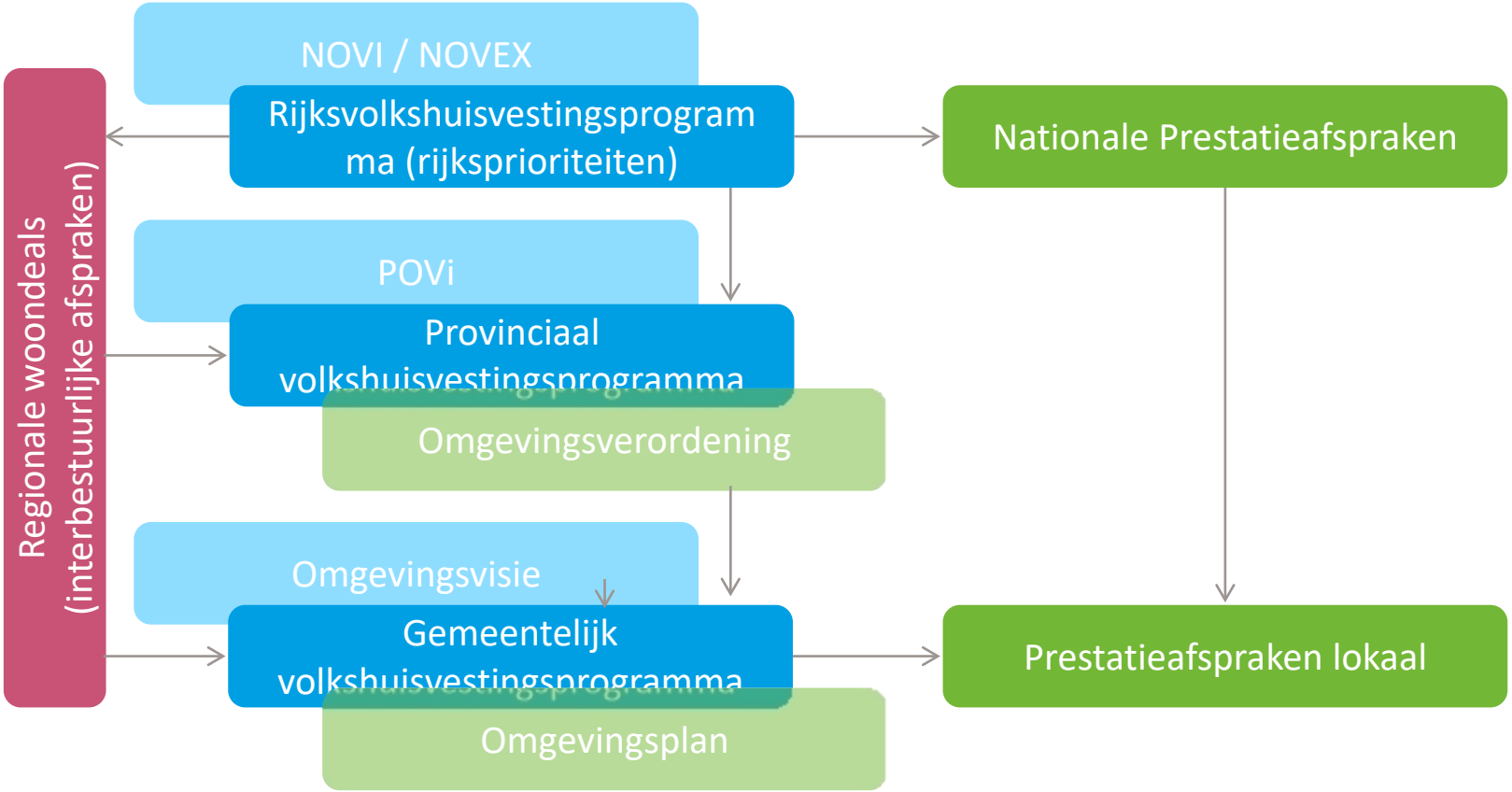
- Onder de Omgevingsvisie
  - Volkshuisvestingsprogramma is een verplicht programma
    - Invoering uiterlijk 1 juli 2027
    - Verplicht minimaal 2/3 betaalbaar in de nieuwbouwprogrammering
    - Verplicht fair-share afspraken maken met de regio
    - Verplichte hoofdstukindeling
    - Verplichte opsomming aandachtsgroepen

- Huisvestingsverordening
  - Het wordt verplicht om een Huisvestingsprogramma te hebben (invoering 1 januari 2028)
  - Moet verplicht een Urgentieverordening bevatten
  - Wet schrijft 10 verplichte urgentiecategorieën voor

- Wet goed verhuurderschap
  - Verplicht een Meldpunt te hebben

- Verplicht om Prestatieafspraken af te sluiten met de woningcorporaties

Samenhang NPA, woondeals, programma's



Woonvisie versus volkshuisvestingsprogramma

Woonvisie

- Visie en ambitie
- Beleidsagenda
- Uitvoeringsagenda
- Vaststellen door raad

- Beleidsmatig werken

Volkshuisvestingsprogramma

- Meer operationeel
- Aandacht voor ‘wat en hoe’
- Invullen omgevingsvisie en sociaal beleid
- Vast te stellen door college

- Programmatisch werken

Aanpak en opbouw volkshuisvestingsprogramma

Visie document Wonen

Eerst **ambities en doelen** in beeld, o.b.v.:

- Recent woonbehoefteonderzoek
- Coalitieakkoord
- Gesprek raad (vandaag)
- Bestaand beleid
- Wettelijke verplichtingen Wvrv
- Woondealafspraken



Deze verwerken we in een visiedocument voor Wonen

- Toetsen bij stakeholders
- Afstemmingsoverleg met provincie

Afhankelijk van planning Omgevingsvisie visiedocument voor Wonen vaststellen of synergie tussen twee documenten

Q2 2026- Q4 2026

Volkshuisvestingsprogramma

Ambities en doelen naar **uitvoering** brengen

- Instrumentenkoffer vullen
- Focusgesprekken

Deze input verwerken we in een concept programma

- Raadsinformatiebijeenkomst

Centrale vraag: *hoe realiseren we onze ambities op woningbouw en volkshuisvesting?*

Q4 2026- Q2 2027

Thema's in een volkshuisvestingsprogramma

Toekomstbestendige leefomgeving

- Leefbaarheid/ vitaliteit
- Gezonde leefomgeving
- Voorzieningen
- Bereikbaarheid

Bestaande voorraad

- Doorstroming
- Beter benutten
- Verduurzaming, natuurinclusief, circulair, etc.

Nieuwbouw programmering

- Kwalitatieve en kwantitatieve opgaven
- Starters, gezinnen, ouderen
- Nieuwbouw programmering
- Monitoring op nieuwbouw

Woonzorgbehoefte ouderen

- Doorstroming naar: nultreden, geclusterd, zorggeschikt
- Toekomstbestendige zorg; woonzorgcirkels
- Geschikte woonomgeving

Huisvesten aandachtsgroepen

- (Urgente) aandachtsgroepen
- Beschikbaarheid sociale huur
- Noodzakelijke ondersteuning (zachte landing)

- **Waar ligt de prioriteit?**
- **Wat zijn lokale aandachtspunten?**

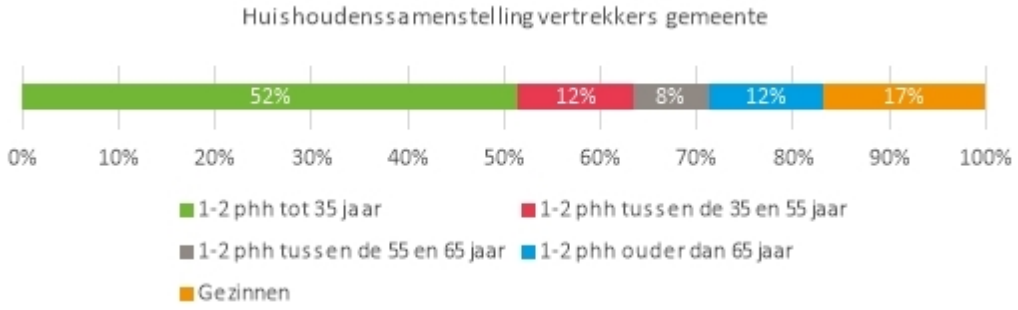
Toekomstbestendige leefomgeving

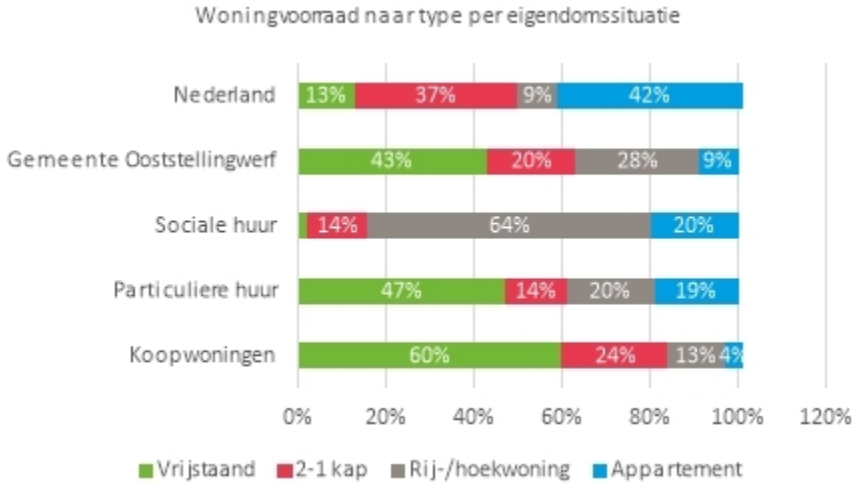
Opgave:

- Voornamelijk 1-2 persoonshuishoudens tot 35 jaar vertrekken.
- Huidige woningvoorraad bestaat grotendeels uit vrijstaande woningen.

Ambities:

- De gemeente moet leefbaar en toekomstbestendig zijn: aantrekkelijke woonomgeving voor mensen in alle levensfasen.
- We maken oud worden in eigen gemeente mogelijk.
- We zorgen dat meer jongvolwassenen zich verbonden voelen met de omgeving.
- We zorgen dat de sociale cohesie onder inwoners wordt verhoogd.





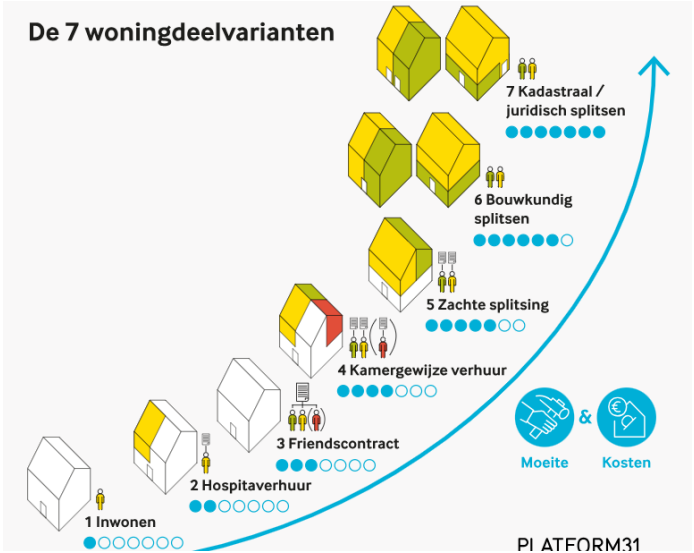
Bestaande voorraad

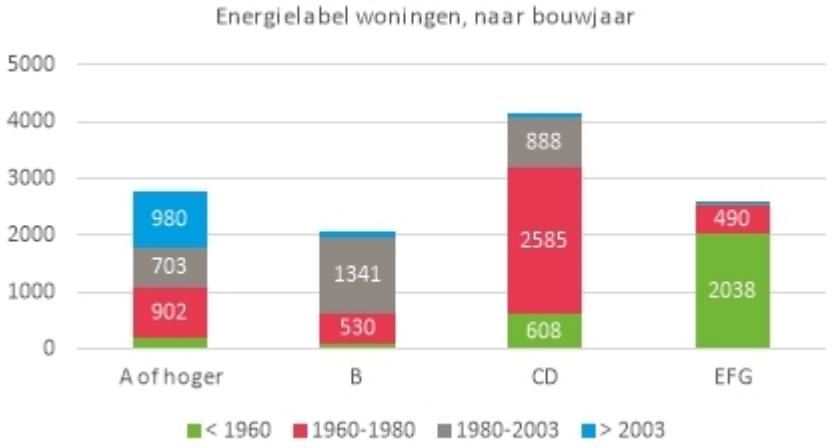
Opgave:

- 91% van de woningvoorraad bestaat uit eensgezinswoningen. Meer dan de helft van de woningvoorraad is groter dan 100 m2.
- Er ligt een verduurzamingsopgave: ruim 22% heeft een energielabel E,F of G.

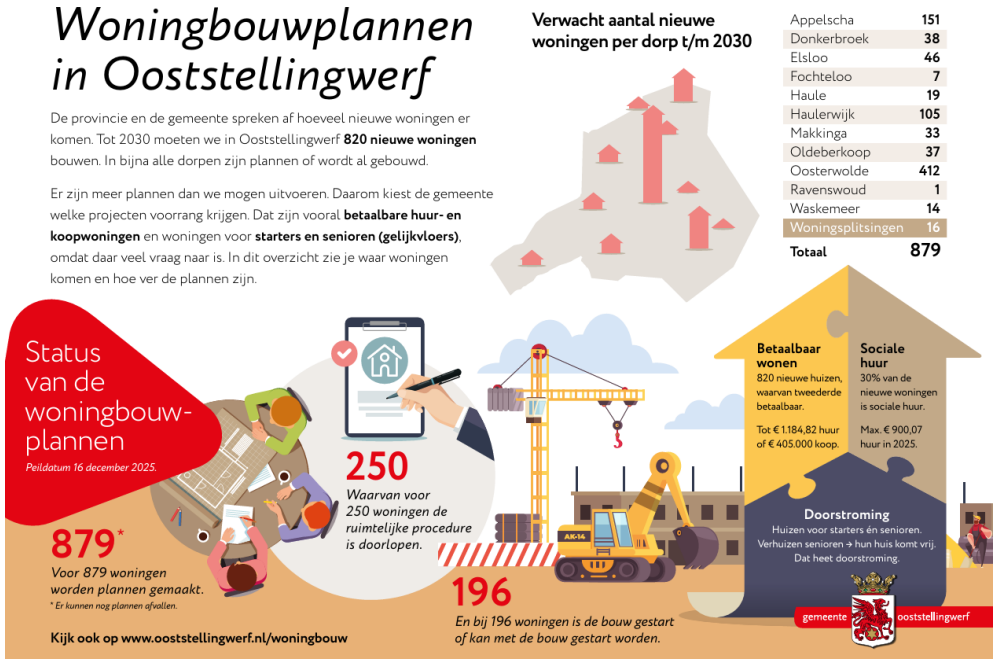
Ambities:

- Het ontwikkelen van een integrale aanpak die ruimtelijke, sociale en landschappelijke belangen verbindt en richting geeft aan beter benutten.
- In kaart brengen van alle kansen voor beter benutten binnen de bestaande woningvoorraad.
- Stimuleren van inwoners tot perceel en woningsplitsen waar mogelijk en wenselijk.
- We verduurzamen de huidige woningvoorraad.





Nieuwbouw



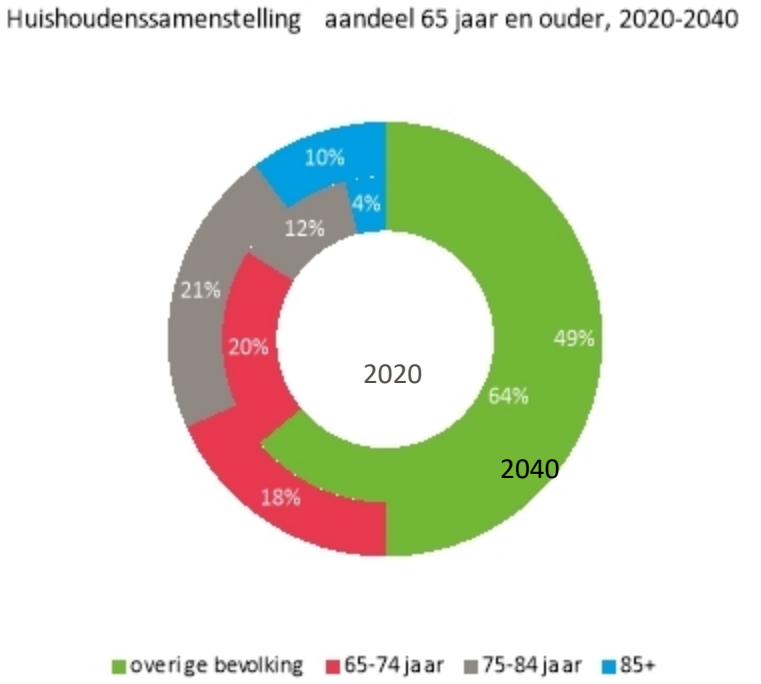
Opgave:

- De gemeente staat voor een opgave van 820 woningen tot 2030 (Woondeal). Hiervan is minimaal 30% sociaal en in totaal 2/3e betaalbaar waarbij bouw van goedkope koop wordt gestimuleerd tot € 300.000,-
- Tot 2030 is er veel plancapaciteit, aandeel sociaal is ook voldoende om aan de 30% te voldoen. Wel zijn er veel plannen zacht. De opgave is om deze zachte plannen hard te maken.

Ambities:

- Een woningprogramma dat aansluit bij de wensen van onze inwoners.
- We gaan zorgvuldig om met de huidige sociale huurvoorraad zodat nu en in de toekomst sociale huur geboden kan worden.
- Wonen op maat in de dorpen met behoud van ruimtelijke kwaliteit.

Wonen & Zorg voor ouderen



Opgave:

- De vergrijzing neemt in Ooststellingwerf sneller toe dan gemiddeld in Nederland.
- In Fryslan zal het tekort aan zorgpersoneel oplopen tot 6.000 werknemers in 2032.

Ambities:

- We vergroten het passende woningaanbod voor ouderen.
- We zorgen voor een leven lang wonen in Ooststellingwerf.
- We brengen doorstroom op gang.
- We concentreren intensieve zorg in Oosterwolde, Appelscha en Haulerwijk.
- We versterken de regionale samenwerking in zorg

Huisvesting aandachtsgroepen

Opgave:

- Er moet een urgentieverordening komen voor huisvesting van urgenten.
- In Ooststellingwerf bestaat 26,2% uit sociale huur; wel is er sprake van een dalende mutatiegraad.

Ambities:

- Aanbod sociale huur vergroten
- Creëren van tijdelijke en flexibele woonoplossingen om snel in te spelen op de acute huisvestingsvraag van (urgente) aandachtsgroepen; Nanningaweg
- Passend huisvesten van aandachtsgroepen. Het zorgen voor een ‘’zachte landing’’.

Urgentiecategorieën
Uitstromers uit Beschermd Wonen
Uitstromers klinische GGZ
Uitstromers uit jeugdzorgvoorziening
Uitstomers uit maatschappelijke opvang
Uitstromers uit vrouwenopvang
Uitstromers uit detentie/ forensische zorg
Medisch urgenten
Mantelzorgers en ontvangers
Stoppende sekswerkers
Dakloze gezinnen met minderjarige kinderen
Herstructurering urgenten
Totaal

