

DATUM 23-08-2021

PROJECTNUMMER 085.106

OPDRACHTGEVER Gemeente Ooststellingwerf

Voortgangsnotitie: Thema's en opgaves voor de Woon(zorg)visie

In deze notitie geven we een overzicht van de maatschappelijke thema's en opgaven op de woningmarkt van Ooststellingwerf. Hiermee bieden we een opsomming van in de woon(zorg)visie uit te werken opgaven, met belangrijke thema's om te verkennen. Zo geven we een tussenstand in het totstandkomings-proces van de Woon(zorg)visie.

De opgaven op de woningmarkt zijn veelomvattend. Dit vraagt van de gemeente en haar partners om ambities maar ook prioriteiten te stellen. Zo kunnen de komende jaren beslissingen worden gemaakt. In deze notitie geven we de hoofdconclusies uit het woningmarktonderzoek weer. Ook behandelen we per thema welke opgaven we zien en welke beleidskeuzes hierin kunnen worden gemaakt. Dit doen we door de lezer mee te nemen aan de hand van prikkelende dilemma's en de consequenties van mogelijke keuzes in de opgaven waar de gemeente de komende jaren voor staat.

Aanleiding voor een nieuwe woonvisie

De huidige "Woonvisie: Ooststellingwerf 2017-2022" loopt dit jaar af. Daarom is de gemeente begonnen met het opstellen van een nieuwe visie op het wonen. De Woonvisie is een uitwerking en verdieping van de Omgevingsvisie en werkt de opgaven en ambities op het thema wonen uit naar beleid. Vanuit de Landelijke Taskforce Wonen en Zorg wordt aan gemeentes gevraagd om naast een Woonvisie ook een Woonzorgvisie op te stellen. Deze visie moet het langer en weer zelfstandig thuis wonen vorm geven. De gemeente wil deze visie integreren in het woonbeleid om zo een integrale visie op het wonen te creëren.

De concept Omgevingsvisie omschrijft Ooststellingwerf als een prachtige gemeente in het hart van het noorden met grote landschappelijke variatie van zand tot veen en een sterke sociale samenhang waar Drentse trekjes en Friese invloeden harmonieus met elkaar samengaan." Vanuit de concept Omgevingsvisie stuurt de gemeente actief op het behouden van dit karakter. Ooststellingwerf wil "een fijne plek zijn voor iedereen, jong en oud. Een plek om te zijn en te blijven." De druk op de woningmarkt neemt ook in Ooststellingwerf toe. Landelijk en gezond wonen wint aan populariteit. De behoefte aan landelijk wonen en ruimte heeft gevolgen voor de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Bovendien maken de sterk gestegen huizenprijzen het voor bepaalde groepen steeds lastiger om een betaalbare en/of geschikte woning te vinden. Het gaat echter niet alleen om de betaalbaarheid, maar ook om een veranderende vraag. Er zijn de afgelopen jaren opgaven bijgekomen voor de gemeente. Een specifieke opgave komt voort uit de ontwikkeling waarbij senioren en overige doelgroepen met een zorg- of

ondersteuningsvraag langer of weer zelfstandig thuis wonen. Dit vraagt inhoudelijke en organisatorische afstemming van het woonaanbod, draagkracht van de wijken/dorpen, (ontmoetings)voorzieningen en zorgaanbod. Daarom heeft de gemeente aangegeven een integrale Woon(zorg)visie op te willen stellen die hier invulling geeft.

Naast deze grote taak liggen er ook opgaven en verplichtingen om het huidige woningbestand te verduurzamen, voldoende standplaatsen te bieden aan woonwagengebouwen en het realiseren van adequate huisvesting voor arbeidsmigranten. Ook het aantal te huisvesten statushouders neemt weer toe. Tot slot ligt er een aanbod van de provincies Friesland, Drenthe en Flevoland om een groot aantal woningen te realiseren boven de eigen behoefte (Deltaplan van het Noorden) en zo de druk op de Nederlandse woningmarkt te verlichten. De gemeente zal zich hierin moeten positioneren. Kortom, voldoende redenen om toe te werken naar een nieuwe Woon(zorg)visie.

Proces en werkwijze

De gemeente wil de nieuwe visie goed onderbouwen. Dit doen we in vier stappen:

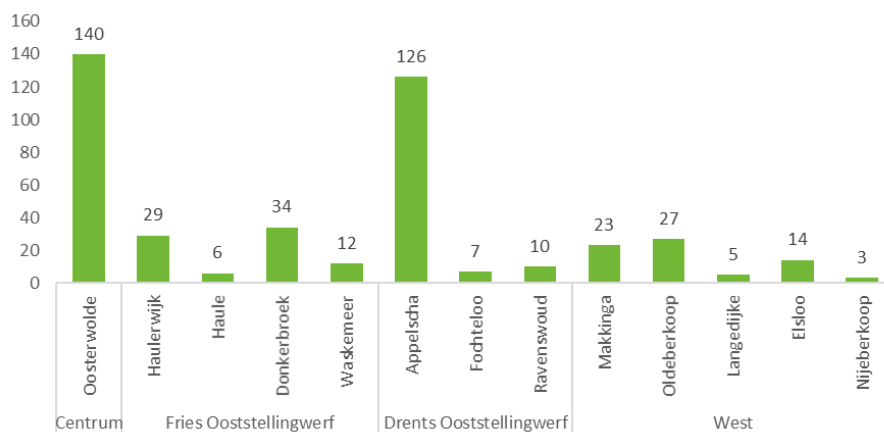
1. Aftrap
2. Inventarisatie beleidsopgaven en woningmarktanalyse
3. Participatie en informatie ophalen vanuit het veld
4. Uitwerken visie en opstellen uitvoeringsplan

In stap één en twee is het huidige beleid geanalyseerd. Denk hierbij aan documenten zoals de Transitievisie warmte en de Omgevingsvisie¹. Ook is de woon(zorg)behoefte in kaart gebracht. Dit hebben we gedaan in samenwerking met de gemeente, huurdersorganisaties en de corporaties. Zo hebben we de provinciale demografische prognose tegen het licht gehouden om de kwantitatieve behoefte aan woningen te duiden. Ook is de huidige woningvoorraad geïnventariseerd en hebben we op basis van demografische trends, daadwerkelijke verhuisbewegingen uit CBS Microdata en data over woonwensen uit het Woon Onderzoek (WoON) de kwalitatieve behoefte naar woningen in kaart gebracht. Tot slot zijn er gesprekken geweest met de portefeuillehouder en de raad.

In stap drie hebben we input opgehaald bij het college, marktkenners, zorgpartijen en bewoners. Zo hebben we bijvoorbeeld een enquête uitgezet onder de inwoners van Ooststellingwerf. De enquête is ingevuld door 436 inwoners met deelname vanuit alle dorpen (zie figuur 1). Ook zijn er gesprekken gevoerd met het college, corporaties, huurdersorganisaties, marktkenners en zorgpartners. Tot slot zijn twee online bewonersavonden gehouden om verdieping te zoeken op de uitkomsten van de enquête en verder te duiden wat er speelt in de dorpen. Deze bijeenkomsten moesten vanwege de planning tijdens de zomervakantie gehouden worden.

¹ Om te zorgen dat de nieuwe woonvisie aansluit op de laatste beleidsontwikkelingen in Ooststellingwerf zijn ook documenten geanalyseerd die nog niet volledig zijn vastgesteld door de raad.

Figuur 1: Enquête respons naar dorp



In stap vier werken we de woonvisie uit en stellen we een uitvoeringsplan op. Dit bespreken we vervolgens met alle stakeholders en de gemeente. Ook organiseren we een derde avond waar bewoners die tijdens de vakantie niet aanwezig konden zijn hun input kunnen geven.

1 Uitkomsten woningmarktonderzoek

In dit hoofdstuk geven we een kort overzicht van de uitkomsten van het woningmarktonderzoek.

Demografische ontwikkeling

- De bevolking is sinds 2010 gedaald, maar is zich sinds 2015 gaan stabiliseren (-387 van 2010-2015, -144 van 2015-2020). Tegelijkertijd neemt het aantal huishoudens sinds 2015 weer toe na een daling sinds 2010 (-75 van 2010-2015, +151 van 2015-2020).
- Huishoudensgroei wordt voornamelijk gedreven door vergrijzing (huishoudens worden kleiner) en migratie (binnenlands en buitenlands).
- Meer mensen vertrekken naar andere Nederlandse gemeenten dan dat er in Ooststellingwerf komen wonen. Vooral jonge huishoudens en studenten vertrekken maar dit wordt in zekere mate gecompenseerd door gezinnen die zich (her)vestigen in de gemeente.
- In recente jaren zien we een toename van het aantal vestigers en een dalend aantal vertrekkers van/naar Groningen (stad).
- Als we kijken naar verhuisgegevens uit CBS microdata over de mensen die zich vestigen in Ooststellingwerf zien we het volgende:
 - Jonge huishoudens (1-2 personen tot 35 jaar) vestigen zich vaker in Oosterwolde, Makkinga, Fochtelo en Waskemeer.
 - Gezinnen met kinderen vestigen zich vooral in Waskemeer, Langedijke, Haulerwijk en Donkerbroek.
 - Oudere huishoudens (1-2 personen tussen 55 en 75 jaar) vestigen zich relatief vaker in Appelscha, Elsloo, Haule, Haulerwijk en Oldeberkoop
 - Vestigers en vertrekkers hebben vaker een hoger inkomen (>€55.000) of een lager inkomen (onder de huurtoeslaggrens).
 - Vestigers en vertrekkers zijn vaker middelbaar opgeleid. Het aantal hoger opgeleide vestigers groeit harder dan het aantal hoog opgeleide vertrekkers.
 - Jongeren verhuizen naar studentensteden en komen beperkt in latere levensfasen terug naar Ooststellingwerf.

Schets huidige woningmarkt Ooststellingwerf

Kenmerken bevolking en woningvoorraad

- Er zijn iets meer senioren (65+ jaar) in Ooststellingwerf vergeleken met de Provincie Friesland (23% vs. 22%). Dit zien we in sterkere mate in Oosterwolde, Appelscha, Oldeberkoop en Langedijke
- Er zijn relatief veel jongere gezinnen in Oosterwolde, Appelscha, Makkinga en Nijeberkoop vergeleken met de andere dorpen.
- Relatief veel lage huishoudens met lage inkomens (50% corporatie doelgroep, 43% NL).
- De koopvoorraad is relatief betaalbaar. Alle rijwoningen en bijna alle 2-1 kap woningen hebben een WOZ waarde onder de NHG grens < € 325.000.
- Diversiteit van het woningaanbod zit vooral in Appelscha en Oosterwolde.
- In de particuliere voorraad (huur en koop) is nog een flinke verduurzamingslag te maken.

Marktdruk neemt toe, minder dan bij buurgemeenten

- De marktdruk in de koopsector in Ooststellingwerf neemt duidelijk toe. Uit de cijfers van Woningmarktcijfers.nl blijkt dat de transactieprijs van een woning sinds 2016 flink gestegen is. In 2020 lag de gemiddelde transactieprijs op circa € 254.283. De prijsstijgingen gaan vooral snel sinds 2018 en worden gedreven door vrijstaande woningen, 2-1 kap woningen en appartementen. Het vinden van een woning in de gemeente Ooststellingwerf is net als in de regio moeilijker geworden. We zien bijvoorbeeld dat het aantal transacties stabiliseert. Vergeleken met de regio zien we wel dat prijzen nog lager liggen en het aantal transacties hoger ligt. Het aantal transacties wordt vooral gedreven door vrijstaande woningen. Dit komt waarschijnlijk door het aantrekkelijke beschikbare woningaanbod in de gemeente.
- Vanuit de gemeente horen we dat de toegenomen druk op de woningmarkt ervoor zorgt dat een aantal inwoners zich permanent vestigt op recreatieparken. Dit zou vooral gaan om alleenstaande (gescheiden) vrouwen die idealiter in een reguliere woning wonen.
- We zien enige druk op de sociale huursector. De mutatiegraad is stabiel door de jaren. Het aantal reacties op woningen neemt toe. Dit komt mede door thuiskompas waardoor ook woningzoekenden uit de regio kunnen reageren. De gemiddelde inschrijftijd² is ongeveer 3 jaar. De gemiddelde actieve zoektijd³ ligt beduidend lager (ongeveer een half jaar op basis van gegevens van WoonFriesland)
- Marktpartijen geven aan dat de vraag van vestigers toeneemt. Dit gaat vooral om wat oudere vestigers (55+) die naar de gemeente komen voor het landelijke karakter en op zoek zijn naar ruimere woningen door de relatief lage prijs en het ruime aanbod in Ooststellingwerf.

Punt op de horizon (kwantitatieve woningbehoefte)

Analyse van de prognose

- Provinciale prognoses bouwen voort op de trends uit het verleden. Op basis van deze ontwikkelingen verwacht de Provincie dat het aantal huishoudens in Ooststellingwerf tot 2030 licht zal groeien (+190) doordat huishoudens kleiner worden. De praktijk leert echter dat druk op de woningmarkt groter is. Marktpartijen bevestigden dit beeld tijdens de stakeholderbijeenkomsten.
- Daarom hebben we de prognose tegen het licht gehouden en op basis van deze analyse bevonden dat sommige groepen onderbelicht zijn. Het gaat om de volgende groepen:
 - Binnenlandse migranten naar Ooststellingwerf
 - Mogelijke vestiging van nieuwe bedrijven en de noodzaak om personeel te vinden

² Tijd tussen inschrijving en vinden van een woning

³ Tijd tussen eerste reactie op een woning en vinden van een woning

- Buitenlandse migratie naar Ooststellingwerf (Statushouders en arbeidsmigranten)
 - Uitstroom uit Beschermd wonen en de Maatschappelijke opvang
- Op basis van onze analyse voorzien we een grotere groei van de woningbehoefte tot 2030. Dit komt uit op +320 woningen in een trendmatig scenario en +520 woningen in een gunstig trendmatig scenario voor de periode tot 2030. Dit is hoger dan het programma in de afgelopen jaren. We zien echter wel een migratietrend die conjunctureel is. Dit zit maar gedeeltelijk verwerkt in deze prognoses en vraagt om enige voorzichtigheid in de planning.
- Mochten uit het Deltaplan aanvullende opgaven komen kan het aantal te bouwen woningen hoger uitvallen.

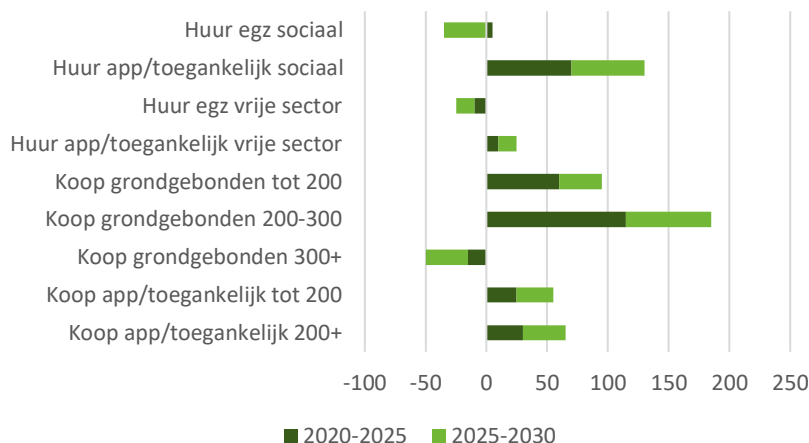
Kwalitatieve woonvoorkeuren in beeld

Op basis van de woningbehoefte in het trendscenario (+320 woningen) en het trendscenario gunstig (+520 woningen) in combinatie met verhuisbewegingen gehaald uit CBS-microdata en woonwensen uit het WoON hebben we de kwalitatieve vraag naar woningen in beeld gebracht. Ook hebben we de impact van deze scenario's op het wonen en de leefomgeving meegenomen.

Kwalitatieve woonvoorkeuren scenario trendmatig (+320 woningen):

- Gezinnen realiseren in grote mate hun woonwens. Het huidige aanbod past grotendeels bij hun vraag naar eengezinswoningen. De extra woningen zullen enige doorstroom op gang brengen zodat ruimte ontstaat voor spoedzoekers, uitstromers uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen en overige doelgroepen zoals statushouders.
- Als de huidige marktbevingen en prijsstijgingen doorzetten zullen ook gezinnen langer moeten zoeken naar een woning en minder snel stappen zetten om te verhuizen. Doordat doorstroming stagneert, komen woningen veelal pas vrij bij overlijden. Tijdens een bewonersbijeenkomst werd dit bevestigd door een bewoner uit Oosterwolde die al een tijd op zoek is naar een grotere gezinswoning maar die niet kan betalen.
- Het aantal schoolgaande kinderen (basisschool) zal door vergrijzing en ontgroening dalen met ongeveer 200 kinderen.
- Marktkenners en bewoners (in de enquête en tijdens bewonersbijeenkomsten) geven aan dat jongeren/starters vooral moeite hebben om aan een betaalbare koopwoning te komen. Dit zien we ook terug in de kwalitatieve woningbehoefte waar we een grote vraag zien naar grondgebonden koopwoningen onder de €300.000.
- Ouderen zoeken meer naar een levensloopgeschikte woning maar kunnen deze niet altijd vinden in het dorp waarin zij wonen. We zien dit terug in de vraag naar appartementen in de koop en huursector (particulier en sociaal).

Figuur 2: Kwalitatieve woningbehoefte: Scenario trendmatig (+320 woningen)



Let op: Egz. staat voor ééngezinswoning

Kwalitatieve woningbehoefte trendmatig gunstig (+520 woningen):

- Doorstroming in de woningvoorraad komt enigszins op gang, door beperkte verhuizingen van ouderen. Huidige producten, veelal grondgebonden koopwoningen, komen de komende jaren in toenemende mate vrij door overlijden van oudere huishoudens en doorstroom. Deze woonproducten sluiten niet altijd aan bij belangrijke vragersgroepen; jonge huishoudens en gezinnen. Ook spreken deze woonproducten qua woonmilieu sommige groepen nieuwkomers/vestigingsbeperkt aan. Denk hierbij bijvoorbeeld aan arbeidsmigranten en starters.
- We zien daarom in dit scenario een nog grotere vraag naar grondgebonden koopwoningen tot € 300.000 en appartementen dan in het scenario trendmatig. Ook zal in dit scenario de vraag naar grondgebonden sociale huurwoningen licht stijgen.
- Het aantal schoolgaande kinderen (basisschool) blijft in dit scenario ongeveer gelijk.
- Tot slot zou het kunnen dat de bevolkingsgroei in dit scenario druk zet op de sociale samenhang in de dorpen. Vestigingsbeperkt hebben doorgaans even tijd nodig om sociale binding op te bouwen met hun woonomgeving, de voorzieningen en het verenigingsleven. Als een groter aantal vestigingsbeperkt in korte tijd in de dorpen komt wonen kan dit mogelijk tijdelijk op gespannen voet komen te staan met de huidige bewoners en een impact hebben op het maatschappelijk gevoel.

Accent woningbehoefte in de dorpen.

Naast de trends voor de gemeente als geheel, hebben we op basis van onze analyse van de demografische ontwikkeling, woonwensen (WoON) en daadwerkelijke verhuisbewegingen (CBS-Microdata) ook de accenten in de kwalitatieve vraag geduid naar de verschillende dorpen.

- **Centrum: Oosterwolde.**
 - Oosterwolde is het grootste dorp in de gemeente. Hier richt de behoefte zich vooral op appartementen of andere typen levensloopbestendige woningen (bijvoorbeeld hofjeswoningen) toe te voegen in het sociale- en het koopsegment. Ook is er behoefte aan enkele eengezinswoningen in de particuliere huursector. Tot slot zijn er mogelijkheden om grondgebonden koopwoningen tot €200.000 en tot €300.000 toe te voegen voor starters en gezinnen en is er een kleine behoefte aan enkele grondgebonden koopwoningen boven de €300.000 voor jonge doorstromers en vestigingsbeperkt van buiten de gemeente.

- **Fries Ooststellingwerf: Haule, Haulerwijk, Donkerbroek, Waskemeer**
 - In Fries Ooststellingwerf zien we dat de kwalitatieve vraag vooral zit in grondgebonden koopwoningen tot €300.000. In Haulerwijk, dat als grootste kern een centrumfunctie heeft, is er ook een behoefte aan koopwoningen in het goedkope segment (tot €200.000).
- **Drents Ooststellingwerf: Appelscha, Fochteloo, Ravenswoud**
 - In Drents Ooststellingwerf is er een duidelijk onderscheid te maken tussen Appelscha als grootste kern en de kleinere dorpen. In de kleinere dorpen is vooral vraag naar grondgebonden koopwoningen tot €300.000. In Appelscha zien we dezelfde behoefte als in Oosterwolde om toegankelijke woningen/appartementen toe te voegen in het sociale, particuliere en koopsegment. Ook zijn er mogelijkheden om grondgebonden koopwoningen tot €200.000 en tot €300.000 toe te voegen voor starters en gezinnen.
- **Ooststellingwerf West: Makkinga, Langedijke, Elsloo, Nijeberkoop, Oldeberkoop**
 - In de MOLEN dorpen zien we dat de kwalitatieve vraag vooral zit in grondgebonden koopwoningen tot €300.000. Dit is vergelijkbaar met alle kleinere kernen in de gemeente.

2 Thema's voor de woonvisie

In dit hoofdstuk behandelen we de thema's voor de woonvisie. Op basis van het woningmarktonderzoek, de analyse van het huidige beleid en de gevoerde gesprekken hebben we de volgende thema's geïdentificeerd:

1. Groeiperspectief van de gemeente en mogelijke risico's
2. Mismatch tussen vraag en aanbod
3. Zorgen dat mensen met een zorgvraag prettig kunnen wonen in de gemeente
4. Aanpak bestaande wijken en dorpen (leefbaarheid en duurzaamheid)

2.1 Hoe groeien we en met welke risico's gaat dat gepaard?

Opgave 1: Groeien naar onze capaciteit

Uit onze analyse van de bevolkingsprognose blijkt dat het aantal huishoudens tot 2030 sneller lijkt te groeien dan tot nu toe aangenomen. Gesprekken met bewoners en marktkenner, evenals uitkomsten uit de enquête bevestigen dit. Uit de analyse blijkt dat de extra behoefte neerkomt op ongeveer 320 tot 530 extra woningen tot 2030. Het is hierbij belangrijk om niet teveel maar ook niet te weinig woningen te bouwen. Ook kan de snellere groei een impact hebben op de sociale samenhang. Het bouwen van te weinig woningen aan de andere kant, kan zorgen voor het onnodig sluiten van scholen en het verdwijnen van voorzieningen. Een weloverwogen keuze en plan van aanpak over hoe de gemeente in deze extra opgave gaat voorzien is daarom belangrijk. Een mogelijkheid zou zijn om in te zetten op 320 extra woningen met een kleine plus in de eerste jaren. Door deze extra woningen druppelsgewijs toe te voegen houdt de gemeente controle op de woningmarkt en kan de productie terugschroefd worden als de vraag markt onvoldoende blijkt.

Beleidsvraag:	Op welk bevolkingsscenario zet de gemeente in?
Optie 1:	320 extra woningen tot 2030
Consequenties:	* Gezinnen blijven hun woonwens grotendeels realiseren * Het aantal schoolgaande kinderen zal dalen wat kan leiden tot enkele schoolfusies * Het aantal voorzieningen zal afnemen, vooral in de kleinere kernen * Het Mienskip gevoel in de kleinere dorpen blijft grotendeels behouden doordat toevoegingen passen bij de schaal van organische groei van het dorp
Optie 2:	520 extra woningen tot 2030
Consequenties:	* Doorstroom komt beter op gang maar de vrijgekomen woningen zijn niet altijd geschikt voor de doelgroepen met de grootste woonvraag * Aantal leerlingen blijft ongeveer gelijk zodat het aantal scholen behouden kan blijven. * Kleine afname van het aantal voorzieningen vooral in de kleinste dorpen. * Mogelijke druk op het saamhorigheidsgevoel in de kleinere dorpen door nieuwkomers met andere normen en waarden. * Mogelijke leegstand door een overschatting van het aantal benodigde woningen, zeker bij een conjuncturele terugval. * Kansen om bestaand vastgoed te verbeteren door vervanging en doorstroom

Opgave 2: Verdeling van de opgave over de dorpen

Naast het bepalen van hoeveel woningen, is het belangrijk waar nieuwe woningen gebouwd kunnen worden. Het woningmarktonderzoek geeft aan dat de grootste vraag zit in de grotere dorpen zoals Oosterwolde en Appelscha en in mindere mate in Haulerwijk. Ook in Donkerbroek en Oldeberkoop zouden enkele woningen toegevoegd kunnen worden. In de overige dorpen is er ruimte voor toevoeging op basis van maatwerk. Daarnaast kan nieuwbouw een functie hebben voor transformatie van bestaand vastgoed. Dit beeld wordt bevestigd door de marktpartijen.

Uit de enquête op de kaart onder bewoners komen enkele goede locaties naar voren in Oosterwolde en Appelscha waar woningbouw mogelijk zou kunnen zijn. (zie bijlage 1).

2.2 Mismatch tussen vraag en aanbod

Door stijgende prijzen en een veranderende vraag naar woningen hebben bepaalde groepen in Ooststellingwerf steeds meer moeite om een geschikte en betaalbare woning te vinden. Denk bijvoorbeeld aan een ouder echtpaar dat behoefte heeft aan een toegankelijke woning, of een starter die zijn eerste woning wil kopen. Het is belangrijk voor de gemeente om er voor te zorgen dat de vraag en het aanbod van woningen op elkaar aansluit zodat ook in de toekomst iedereen die dat wil een woning kan vinden in Ooststellingwerf.

Opgave 1: Richten we ons bij nieuwbouw vooral op de lokale behoefte of ook op de regionale vraag?

We zien in de verhuisdata dat de gemeente vestigers van buiten de gemeente trekt. Marktkenners geven aan dat het hier vooral gaat om wat oudere (50+ jaar) kleine huishoudens die landelijker willen wonen nadat hun kinderen de deur uit zijn. Het betreft echter ook gezinnen die meer woonruimte voor hun geld kunnen krijgen in een gemeente zoals Ooststellingwerf. Het relatief goedkopere woningaanbod in Ooststellingwerf maakt dit aantrekkelijk. Sinds 2013 is het aantal vestigers toegenomen, mogelijk als gevolg van de sterke prijsstijgingen in de steden maar wellicht ook een Corona-effect (herwaardering van ruimer wonen in dorpse omgeving), maar dit zien we nog niet in de cijfers. De instroom van vestigers geeft draagvlak voor het behoud van voorzieningen (winkels, scholen, verenigingsleven).

Bovendien kan het deels gaan om mensen die vroeger ook al in de gemeente gewoond hebben en nu willen terugkeren.

Nieuwbouw kan de druk op de lokale woningmarkt verlichten door aan de boven beschreven woningbehoefte (van huishoudens die nu al in de gemeente wonen) te voldoen. In de praktijk zullen nieuw opgeleverde woningen deels terecht komen bij lokale woningzoekenden, deels bij vestigers van buiten de gemeente. Sturing hierop (zoals voorrang geven aan lokale woningzoekenden) is niet altijd mogelijk. Alleen als het gaat om (sociale) huur is het in beperkte mate mogelijk om voorrang te verlenen aan lokale woningzoekenden (en dan nog gelden hiervoor strikte voorwaarden). Een andere optie is om bij de woningbouwopgave goed rekening te houden met de lokale vraag zodat de woningen minder aantrekkelijk zijn voor woningzoekenden van buiten de gemeente. Tot slot kan met ontwikkelaars worden afgesproken dat zij de woningen voornamelijk lokaal in de markt zetten.

Beleidsvraag:	Richten we ons bij nieuwbouw vooral op de lokale behoefte of ook op de regionale vraag?
Optie 1:	We richten ons bij nieuwbouw vooral op de woningvraag van lokale woningzoekenden
Consequenties:	*Bouw van 230-530 woningen is (kwantitatief gezien) voldoende om de vraag te bedienen *Accent zal meer op woningen voor starters en senioren komen te liggen *Doorstroom komt op gang, zo spelen we woningen vrij die weer voor vestigers interessant zijn. *Huidige voorraad aan ruime eengezinswoningen volstaat: nieuwbouw nauwelijks nodig *Zoeken naar beleidsmiddelen die ervoor zorgen dat nieuwbouw bedoeld voor de lokale vraag ook terecht komt en betaalbaar blijft voor deze doelgroep. *Minder woningbouw, dus meer ruimte voor groen en en rondom de dorpen.
Optie 2:	We richten ons bij nieuwbouw op de woningvraag van lokale woningzoekenden én vestigers
Consequenties:	*Naast woningbouw voor starters, senioren, ook een aanzienlijk deel van de nieuwbouw voor gezinnen. Dit zorgt voor minder doorstroom, en kan de druk op de woningmarkt vergroten. *Vestigers zoeken vaak ruime gezinswoningen: dit zorgt voor hogere grondopbrengsten *Mogelijk meer woningbouw op uitleglocaties: risico voor dorps karakter van kernen, natuurs *Vestigers komen mogelijk niet in de getallen zoals verwacht. *Keuze voor bedienen bovenregionale vraag geldt niet alleen voor reguliere woningzoekenden, maar logischerwijs ook voor kwetsbare doelgroepen, bijzondere doelgroepen (zorgvragers, arbeidsmigranten, woonwagenbewoners, etc.)

Opgave 2: Senioren, gezinnen of starters?

Traditioneel gezien is Ooststellingwerf een gezinsgemeente. Als we kijken naar de huidige huishoudenssamenstelling dan vormen gezinnen met kinderen nog de grootste doelgroep. De woningvoorraad is daar ook op toegespitst. Een groot deel van de woningvoorraad bestaat uit ruime 2-onder-1 kap of vrijstaande woningen met tuin. We zien wel dat het aantal ouderen sterk toeneemt de afgelopen jaren terwijl het aandeel jongeren daalt. Die trend zet zich voort. Met name de groep 75-plussers neemt toe (de zogenaamde dubbele vergrijzing). Steeds vaker zullen de relatief ruime woningen in de gemeente bewoond worden door oudere huishoudens bestaande uit 1 of 2 personen. Daarnaast is er de doelgroep starters. Deze groep is in omvang weliswaar kleiner dan de doelgroep senioren, maar verdient wel aandacht in de woon(zorg)visie aangezien vooral deze starters problemen ondervinden om een passende (en vooral betaalbare) woning te vinden in de gemeente. Tijdens de bewonersbijeenkomst en in de enquête geven bewoners aan dat het momenteel lastig is voor starters en ouderen om een geschikte woning te vinden. Binnen de kwantitatieve kaders (zie hoofdstuk 2.1) is het niet mogelijk om voldoende nieuwe woningen te bouwen voor al deze doelgroepen. Het beter benutten van de huidige woningvoorraad kan hier uitkomst bieden. Dit vraagt echter wel om afgewogen keuzes wat betreft de doelgroepen waarop de gemeente zich richt bij het toevoegen van nieuwe woningen.

Beleidsvraag:	Op welke doelgroep(en) richten we ons met name bij nieuwbouw in Ooststellingwerf?
Optie 1:	Vooral op doelgroep senioren
Consequenties:	*Kan leiden tot meer doorstroming, want verhuizende ouderen maken woningen voor gezinnen vrij *Ouderen verhuizen niet snel. Het vraagt een (financiële) inspanning om een goede woning met aantrekkelijke prijs te bieden *Doorstroming biedt pas op termijn resultaat, er blijft vraag naar starters- en gezinswoningen *Geeft meer diversiteit aan de woningvoorraad. *Woningen voor ouderen kunnen mogelijk ook voor andere doelgroepen aantrekkelijk zijn (o.a. starters) *Levensloopgeschikte nieuwbouw zorgt voor minder Wmo-aanvragen woningaanpassingen en – als wordt ingezet op woonconcepten waar mensen samen leven (zoals hofjeswoningen of collectief particulier opdrachtgeverschap) - mogelijk voor minder uitgaven voor professionele zorg *Betekent wel dat de juiste bouwlocaties voorhanden moeten zijn: nabij zorg- en andere voorzieningen *Meer kwaliteitseisen m.b.t. levensloopbestendigheid leidt tot stijging bouwkosten (duurdere woningen)
Optie 2:	Vooral op doelgroep jonge huishoudens / starters
Consequenties:	*Leidt niet tot meer doorstroming; ouderen blijven in huidige woning wonen *Geeft meer diversiteit aan de woningvoorraad *Betaalbare woningen zijn aantrekkelijk woonproduct: kans op meer aantrekkingskracht op vestigers van buiten de gemeente *Levert een bijdrage aan het creëren van een betere leeftijdsopbouw (tegenwicht aan vergrijzing) *Doelgroep die vaak betaalbare woning zoekt: minder grondopbrengsten
Optie 3:	Vooral op doelgroep gezinnen
Consequenties:	*Leidt tot beperkte doorstroming; vrijkomende woningen slechts beperkt betaalbaar voor starters *Versterkt profiel als gezinsgemeente, met ruime aantrekkelijke woningen *Maar wel meer van hetzelfde; aanbod aan kleine, betaalbare woningen blijft minimaal *Meer grondopbrengsten, meer financiële ruimte voor groen, recreatiemogelijkheden, etc. *Meer financiële ruimte voor duurzame nieuwbouw (> minimeisen) *Levert een bijdrage aan het creëren van een betere leeftijdsopbouw (tegenwicht aan vergrijzing) *Ouderen blijven in huidige woning wonen; want levensloopgeschikt aanbod blijft beperkt

Opgave 3: Realiseren van voldoende betaalbare woningen in alle segmenten

Betaalbare koop

Uit zowel de woningmarktanalyses als de gesprekken met de marktkenners en dorpen komt naar voren dat voor de komende jaren nog steeds een grote vraag aan betaalbare woningen wordt verwacht. Het overgrote deel van de lokale woningbehoefte bevindt zich in dit prijssegment. Het gaat daarbij met name om een vraag naar betaalbare koopwoningen tot €300.000 in alle dorpen en grondgebonden koop tot €200.000 in de grotere kernen zoals Oosterwolde, Appelscha en Haulerwijk. Veel starters in de gemeente zijn in eerste instantie op zoek naar een koopwoning, maar er is niet of nauwelijks aanbod in de prijscategorie die voor hen haalbaar is. Daarbij zijn de bouwkosten sterk opgelopen waardoor het financieel steeds lastiger is om goedkope koopwoningen te bouwen, zeker tegen de woonkwaliteit die men gewend is in de gemeente. Vervolgens is het ook de vraag in hoeverre de gemeente wil en kan sturen op het langdurig behoud van woningen in het betaalbare segment (verminderen van de kans op prijsstijgingen, speculatief gedrag, opkopen door beleggers).

Sociale huur

De komende jaren blijft ook de vraag naar meer sociale huurwoningen, maar de omvang van die opgave hangt van meerdere factoren af, zoals de koopkrachtontwikkeling, doorstroommogelijkheden voor scheefwoners en de vraag van bijzondere doelgroepen (o.a. uitstroom beschermd wonen, statushouders) naar sociale huur. De prognose is dat de uitbreidingsopgave voor de sociale huur voor de komende tien jaar tussen de 40 en 100 woningen in het scenario trendmatig en 85 tot 145 woningen in het scenario trendmatig gunstig komt te liggen (ongeveer 20 tot 25% van de totale woningbehoefte).

Ook ligt er een transformatie opgave tussen 2025 en 2030 om het aantal eengezinswoningen in het sociale segment af te bouwen en te vervangen voor toegankelijke woningen of appartementen. Zo wordt de sociale voorraad geschikt voor de vergrijzende samenleving.

Particuliere huur

Daarnaast is er een groep die een te hoog inkomen heeft voor een sociale huurwoning, maar te weinig voor een koopwoning. Dit betreft vooral jongere huishoudens maar ook enkele senioren met een te hoog inkomen die graag zouden willen huren. Voor deze groep middeninkomens is er behoefte aan middeldure particuliere huur (€750 tot €1.000). Dit is vooral relevant voor jongere huishoudens in de eerstkomende jaren (bij gebrek aan goedkope koop). Marktpartijen geven aan dat middenhuur een ontbrekende schakel is in de doorstroom keten. Tegelijkertijd is middenhuur voor jongere huishoudens ook een segment van waaruit men relatief snel verhuist; het is vaak een tussenoplossing. Als er aanbod is, komt dit doorgaans frequent weer beschikbaar. De opgave is daarom wat minder groot dan bij sociale huur of goedkope koop. Ook is de vraag meer geconcentreerd in de grotere kernen zoals Appelscha en Oosterwolde, waarbij in Oosterwolde er meer behoefte is aan eengezinswoningen in het middenhuur segment terwijl in Appelscha er juist behoefte is aan toegankelijke woningen/appartementen in dit segment.

Beleidsvraag:	Hoe sterk zetten we in op het bouwen van betaalbare woningen?
Optie 1:	Meer inzetten op sociale woningbouw (huur en koop tot €200.000)
Consequenties:	*Meer gevarieerde woningvoorraad én bevolkingssamenstelling (op gemeenteniveau) *Meer mogelijkheden voor starters om in de eigen gemeente een woning te kopen/huren *Meer goedkope koop en middeldure huur leidt tot meer doorstroming (bijvoorbeeld vanuit sociale huur) *Financiële haalbaarheid van woningbouwambities onder druk *Overschot dreigt als vraag naar sociale huur lager uitvalt (koopkracht, toewijzingseisen, doorstroming) *Grote concentraties goedkope woningen kan leefbaarheid onder druk zetten *Kwaliteitseisen aan woningen en woonomgeving naar beneden bijstellen (vanwege financiële haalbaarheid) *Goedkope koop: zonder aanvullend instrumentarium zullen woningen door prijsstijging na verloop van tijd niet meer tot goedkope segment behoren
Optie 2:	Minder inzetten op sociale woningbouw
Consequenties:	*Minder variatie in de woningvoorraad (nadruk op dure, ruime koopwoningen blijft) *Mogelijkheden voor starters blijven beperkt *Meer mogelijkheden (financieel) voor levensloopbestendigheid, duurzaamheid, groen in de wijken. *Doorstroming vanuit sociale huur (naar middeldure huur of koop) stopt *Beperkte mogelijkheden voor huisvesting kwetsbare doelgroepen, mensen met een zorgvraag

Opgave 4: Voor starters versneld inzetten op flex-wonen en het eigen initiatief uit de dorpen

Op basis van de woningmarktanalyse kan een visie opgesteld worden voor welke doelgroep(en) welke woningen gebouwd zouden moeten worden. Dat kan in traditionele woningmarktsegmenten gevat worden (koop, huur, rij- en hoekwoning, 2-onder-1 kap, vrijstaand, diverse prijklassen, etc.). De vraag kan gesteld worden of het denken in deze typologieën nog aansluit bij de huidige tijd. Tijdens bijeenkomsten met marktpartijen werd gesproken over de mogelijkheid tot flex-wonen om de druk voor starters snel te verlichten. Er zijn steeds meer huishoudens die op een andere manier naar wonen kijken. Mogelijk moeten we daarom ook op een andere manier naar de woningbouwopgave kijken, door meer ruimte te bieden aan nieuwe woonvormen en innovatieve woonconstructies die vaak uit eigen initiatieven komen. De gemeente heeft dit ook onderkent in de notitie Tiny Houses (vastgesteld januari 2021) waarin het aangeeft een proactieve houding te willen aannemen bij het faciliteren van deze alternatieve woonvormen.

Opgave 5: Woonwagengewoners

In 2018 is in het nieuwe beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid vastgesteld. In dit beleidskader staat dat gemeenten bij vaststelling van het lokale woonbeleid rekening moeten houden met de vraag naar woonplekken voor woonwagengewoners. Er zijn momenteel twee locaties met 11 woonwagenstandplaatsen in de gemeente Ooststellingwerf. Dit betreft de locatie aan de Jan Frankensingel (5 standplaatsen) en de locatie aan het Hoge Stuk (6 standplaatsen). Als onderdeel van de woningmarktanalyse is de vraag naar nieuwe standplaatsen in beeld gebracht in samenwerking met WoonFriesland (de eigenaar van de twee locaties). Uit de inventarisatie blijkt dat de vraag naar nieuwe standplaatsen zeer beperkt is. WoonFriesland heeft recentelijk na intern onderzoek haar wachtlijsten opgeschoond en is momenteel bezig met het opstellen van nieuw beleid. In dit nieuwe beleid zal rekening worden gehouden met de huidige woonsituatie (locatie, type woning etc.) van de ingeschrevene, evenals mogelijke familiebanden met bewoners op de huidige standplaatslocatie. WoonFriesland geeft aan dat er één huishouden op de wachtlijst staat. Dit huishouden woont momenteel in een woonwagen in een andere gemeente. Op basis van een inventarisatie van de huidige bewoners van de 11 standplaatsen blijkt dat door natuurlijk verloop er de komende 5 jaar waarschijnlijk geen plaatsen vrijkomen. In de komende 10-15 jaar zou dit wel kunnen gebeuren. Alhoewel er dus momenteel geen grote vraag is naar nieuwe standplaatsen, is het wel belangrijk om deze vraag te blijven monitoren de komende jaren.

2.3 Zorgen dat mensen met een zorgvraag prettig kunnen wonen in de gemeente

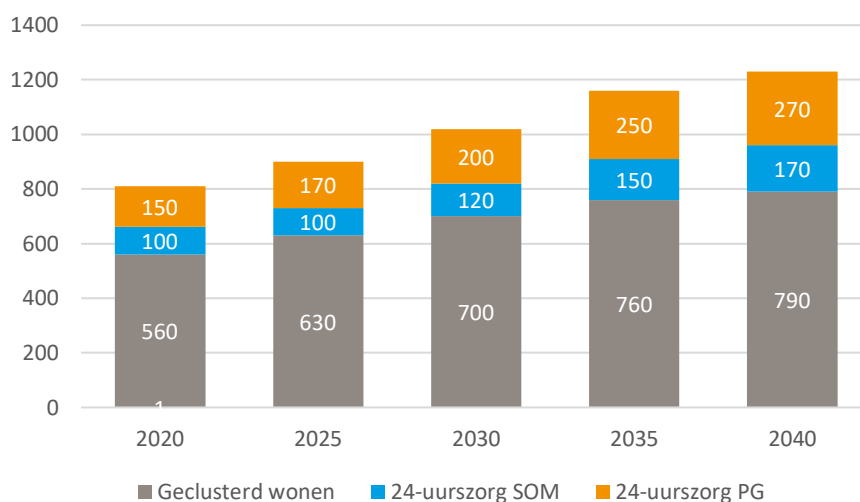
De gemeente Ooststellingwerf heeft te maken met een sterke vergrijzing. Ouderen blijven steeds langer zelfstandig wonen – deels vanwege strenge toegangseisen voor geïndiceerde zorg, maar ook vanwege de wens om zo lang mogelijk eigen regie te houden. Dat zorgt voor een stijgende behoefte aan zorg en ondersteuning in de thuissituatie. Tegelijkertijd neemt het arbeidspotentieel juist relatief af. Er dreigen tekorten aan zorgpersoneel. Alhoewel in de bewonersavonden en in de enquête het samenlevingsgevoel geprezen wordt, geven bewoners en zorgpartijen ook aan dat er grenzen zitten aan wat opgevangen kan worden via mantelzorg. Technologie kan de druk op de zorg verlichten en zorgen dat we efficiënter kunnen werken maar feit blijft dat zorg grotendeels mensenwerk zal blijven. Dit vraagt om een goede samenwerking tussen alle partijen en een gezamenlijke aanpak waarbij de gemeente, zorgpartijen en de bewoners nauw betrokken zijn.

Opgave 1: In grotere kernen inzetten op gemengde geclusterde woonconcepten nabij voorzieningen

Omwille van efficiënte zorgverlening kan het wenselijk zijn om ouderen meer bij elkaar te laten wonen. In 'geclusterde woonvormen voor ouderen' kunnen bewoners elkaar tot steun zijn, en in een levensloopgeschikte woning is de kans op valincidenten kleiner. Vanuit de analyse naar wonen en zorg komt naar voren dat de vraag naar deze geclusterde woonvormen⁴ sterk zal toenemen de komende jaren van 560 woningen nu, naar 790 woningen in 2040. Uit een eerste aanbodsanalyse zien we dat er momenteel ongeveer 330 geclusterde woningen zijn in de gemeente. Dit betekent een geschat bestaand tekort van 230 woningen dat door zal groeien naar een tekort van 460 woningen in 2040.

⁴ Een geclusterde woning is een woning in een complex met seniorenwoningen, aanleunwoningen of hofjes woningen. Ook moet het complex gelabeld zijn als een seniorenwoning (denk aan een 55+ label) en moet het mogelijk zijn om in deze woning te wonen met en zonder indicatie vanuit de Wet langdurige zorg.

Figuur 3: Vraagontwikkeling naar geclusterd wonen: Gemeente Ooststellingwerf



Bron: Woonzorgweter Companen

Zoals eerder opgemerkt, wonen er relatief veel ouderen in Ooststellingwerf in ruime gezinswoningen. Bijkomend voordeel van het realiseren van geschikte woningen voor ouderen en het stimuleren van doorstroming is dat deze gezinswoningen vrijkomen voor andere woningzoekenden. Ouderen verleiden om te verhuizen naar een geclusterde woonvorm heeft alleen kans van slagen als deze geclusterde woonvormen ook voldoen aan de (veranderde) woonwensen van diverse leefstijlgroepen onder ouderen. Dat vraagt om een diversiteit in het aanbod. Sommige ouderen willen graag alleen wonen, andere wonen graag in groepjes met alleen ouderen. Vanuit de stakeholdersbijeenkomst over wonen en zorg komt juist naar voren dat veel ouderen in Ooststellingwerf in gemixte complexen willen wonen met een mix van leeftijdsgroepen.

Stakeholders geven aan dat ouderdom geen ‘medisch probleem’ is, dat vraagt om ‘oplossingen’ die enkel vanuit zorg worden aangevlogen. Er is gerichte zorg nodig voor de groep die dat echt nodig heeft, maar voor een veel grotere groep ouderen is het vooral belangrijk om oog te hebben voor het welzijn, zingevingsvraagstukken en het voorkomen van eenzaamheid. Het is daarom van belang dat geclusterde woonvormen zoveel mogelijk nabij voorzieningen worden gerealiseerd. Dit kan vooral in de grotere dorpen zoals Oosterwolde, Appelscha en Haulerwijk. Dit wordt ook bevestigd vanuit de enquête waar geschikte locaties voor wonen en zorg veelvuldig in deze kernen werden aangegeven (zie bijlage 1). Waar het gaat om de behoefte aan ontmoeting, wordt vaak gesproken over het belang van ontmoetingsruimtes. Dit kan ook heel kleinschalig worden georganiseerd, bijvoorbeeld door in een wooncomplex één appartement in te richten als gezamenlijke huiskamer.

Opgave 2: Voldoen aan de vraag naar somatische en psychogeriatrische 24-uurszorg

Naast een stijgende behoefte aan ‘geclusterd wonen voor ouderen’ zal, als gevolg van de vergrijzing, ook de vraag naar plekken voor 24-uurszorg in de komende jaren groeien (zie figuur 3). Vanuit locaties voor 24-uurszorg kan ook zorg worden geboden aan ouderen die in de directe omgeving wonen. Ook professionals in de wijk zoals casemanagers dementie en buurtondersteuners kunnen een rol spelen bij het bieden van zorg aan thuiswonende ouderen met een zwaardere zorgvraag. Zo kunnen woonzorgzones ontstaan. Momenteel zijn er ongeveer voldoende 24-uurszorglocaties maar richting 2040 zal het tekort oplopen naar ongeveer 45 plekken voor somatische zorg (zorg voor mensen met een chronische lichamelijke aandoening) en 120 plekken voor psychogeriatrische zorg (zorg voor mensen

met dementie). Om deze plekken te realiseren is goede samenwerking nodig tussen de gemeente en de zorgpartners. Vanuit de stakeholdersbijeenkomsten wordt dit bevestigd. Door goede voeding en verbetering in de zorg kan het benodigde aantal 24-uurszorgplekken lager uitvallen. Toch gaan we gezien de wat lagere sociaal economische status van de inwoners van Ooststellingwerf ten opzichte van de rest van Nederland er vanuit dat de zorgplekken voor de lange termijn (tot 2040) nodig zullen zijn. Wel is het verstandig om nieuwe 24-uurszorgplekken te bouwen op een manier dat ze in de toekomst ook een andere functie kunnen krijgen.

Beleidsvraag:	Hoe geven we invulling aan de vraag naar wonen met zorg voor ouderen?
Optie 1 Consequenties	Dorpen waar nu al veel zorgvoorzieningen zijn, gaan we verder versterken (Woonzorgzones) *Bouwlocaties in nabijheid zorgvoorzieningen vooral/uitsluitend bestemmen voor woningen voor senioren *Senioren woningen worden vooral gerealiseerd in kernen met sociale- en overige voorzieningen (supermarkt, bibliotheek etc.) *Versterken samenwerking tussen partijen in wonen, welzijn en zorg om aanbod op elkaar af te stemmen *Afgestemd aanbod vraagt mogelijk om beperking keuzevrijheid in aanbieders en locaties waardoor het niet altijd mogelijk is voor senioren om te wonen in het dorp waar zij sociale binding mee hebben.
Optie 2 Consequenties	We zetten in op kleinschalige zorgcomplexen in alle kernen (ook de kleinere dorpen) *Bouwlocaties in de gehele gemeente voor woningen voor senioren. *Betere mogelijkheden voor senioren om oud te worden in/rondom de kern waarmee zij sociale binding hebben. *Senioren wonen niet altijd in kernen met veel sociale- en overige voorzieningen wat het lastiger kan maken om langdurige zelfstandigheid te faciliteren. *Vraagt nog sterkere samenwerking tussen partijen in wonen, welzijn en zorg om ook aanbod in de kleinste dorpen te realiseren.
Optie 3 Consequenties	Bewoners moeten vooral voor elkaar zorgen, dat gaan we optimaal faciliteren *Ruimere mogelijkheden voor woning delen, woning splitsen, generatiewonen en (pre)mantelzorgwoningen *Meer inzet op ondersteuning vrijwilligerswerk, mantelzorgondersteuning *Investeringsruimtes in de wijk
Optie 3 Consequenties	'Niets doen' *Wachlijsten voor 24-uurszorg lopen verder op *Mensen blijven wonen in ongeschikte woning *Meer mantelzorgers raken overbelast

Opgave 3: In de dorpen faciliteren langer zelfstandig wonen door ontmoeting technologie en woningaanpassingen

Veel ouderen kiezen er nu pas op een relatief laat moment voor om te verhuizen naar een geschikte, al dan niet geclusterde woning of aanpassingen te maken aan hun huidige woning. Bijvoorbeeld omdat zij in het verleden een huis gekocht en hebben, zij momenteel lage woonlasten betalen en een verhuizing deze lasten kunnen doen stijgen. Dit zorgt soms voor onwenselijke woonsituaties, en het belemmert ook de doorstroming op de woningmarkt. De gemeente kan doorstroming bevorderen door nieuwbouw van aantrekkelijk nieuw aanbod te faciliteren, maar ook door in te zetten op bewustwording onder ouderen over de keuzes omtrent langer zelfstandig thuis wonen. Vanuit de bewonersbijeenkomsten en de stakeholdersbijeenkomst over wonen en zorg komt naar voren dat langer zelfstandig oud worden in alle dorpen tot op zekere hoogte mogelijk moet zijn. Ouderen die graag zo lang mogelijk willen blijven wonen in hun huidige woning, kunnen baat hebben bij kennis over de mogelijkheden voor (het financieren van) particuliere woningaanpassingen, de inzet van kleine technologische oplossingen en het beschikbare welzijnsaanbod.

Bewoners en stakeholders geven aan dat mensen in de kleinere dorpen elkaar vaker persoonlijk kennen. Hierdoor is het geven van mantelzorg vooral in de kleinere kernen zonder voorzieningen over het algemeen meer vanzelfsprekend. Niet alleen tussen familieleden maar ook tussen burens. Dit is een belangrijke schakel in het langer zelfstandig wonen in de kleine kernen. Echter, stakeholders en bewoners geven aan dat demografische ontwikkelingen en een stijgende arbeidsparticipatie het vinden van nieuwe mantelzorgers steeds lastiger maakt. Ook kunnen we niet teveel vragen van de mantelzorger. Het is daarom van belang om aandacht te besteden aan de kwaliteit van ondersteuning van de mantelzorgers. Als een mantelzorger wegvalt door overbelasting, kan er een acute woonvraag ontstaan voor de zorgbehoevende. Door het sociaal (en digitaal) netwerk rondom de mantelzorger te verstevigen en respijtzorg (aan huis) te bieden, heeft de mantelzorger meer opties om op terug te vallen.

Beleidsvraag:	Focus op stimuleren doorstroming of aanpassen bestaande woningen?
Optie 1	Doorstroming stimuleren
Consequenties	*Groter deel ouderen in 'geschikte woning' *Speelt woningen vrij voor andere woningzoekenden *Minder kosten voor woningaanpassingen *Voorwaarde: groot deel nieuwbouw richten op seniorenwoningen *Drempels voor verhuizen wegnemen met bijv. verhuiscoach, huurgewenningsbijdrage,
Optie 2	Bewoners laten wonen waar ze nu wonen, woningaanpassingen stimuleren
Consequenties	*Ouderen kunnen blijven wonen in vertrouwde omgeving *Minder specifieke nieuwbouw voor ouderen nodig *Meer kosten voor woningaanpassingen *Voorlichting over mogelijkheden woningaanpassingen nodig *Stimuleren valpreventietrainingen

Opgave 4: Overige doelgroepen spreiden over de wijken en dorpen

De doelgroep ouderen is niet de enige doelgroep die aandacht verdient in een visie op wonen en zorg. Ook mensen met een beperking (lichamelijk en verstandelijk) of een psychiatrische achtergrond wonen steeds vaker in een reguliere woning in de wijk. Het is van belang om niet alleen te zorgen voor voldoende (betaalbare) woningen voor deze groep, maar ook om na te denken over hoe ook deze inwoners op een goede manier mee kunnen doen in de samenleving.

Daarnaast zien we de ontwikkeling waarbij mensen met een verstandelijke beperking steeds vaker buiten een instelling wonen. Vanuit de analyse zien we een groeiende behoefte naar deze woningen die verspreid staan door de wijk en waar ondersteuning geboden kan worden (gespikkeld wonen). Tegelijkertijd zal de ontgroening van de samenleving de lokale vraag naar meer geclusterde woonvormen voor deze groep doen afnemen. Wel zullen de bestaande plekken voor geclusterd wonen nodig blijven. Stakeholders geven aan dat zij momenteel een toename in de vraag naar deze woonvormen zien, bijvoorbeeld omdat mensen met een beperking steeds ouder worden en intensievere zorg nodig hebben. Ook geven zij aan dat Ooststellingwerf vanwege het landelijke karakter een geschikte plek kan zijn voor mensen met een beperking die goed gedijen in een rustige omgeving en dat mensen uit deze doelgroep vanuit de regio of andere delen van het land hier op af komen.

Voor deze groep mensen is het belangrijk dat er een goede en toegankelijke basisstructuur is voor ondersteuning en hulp. Niet iedereen heeft immers mensen om zich heen die kunnen helpen bij klusjes in huis of tuin, administratie en andere relatief eenvoudige zaken. Het helpt als mensen weten waar ze terecht kunnen als ze om hulp verlegen zitten, en als vrijwilligers weten waar zij zich kunnen melden als ze hulp willen bieden.

2.4 Aanpak bestaande wijken en dorpen (leefbaarheid en duurzaamheid)

Opgave 1: Hoe kunnen we de woningvoorraad verduurzamen?

Door klimaatverandering en de afbouw van de aardgaswinning is steeds meer aandacht gekomen voor het terugdringen van het energieverbruik in onze woningen. Op landelijk niveau is als doel gesteld om in 2050 over een energieneutrale woningvoorraad te beschikken. Ooststellingwerf heeft zichzelf een ambitieuzer doel gesteld. In het programma duurzaamheid 2021-2025 staat dat de gemeente bij 2030 volledig energieneutraal wil zijn. In de nieuwbouw zijn hier al duidelijk kaders voor; nieuwbouw moet minimaal Bijna Energieneutraal (BENG) zijn en aardgasloos. Maar de grootste opgave ligt wellicht in de verduurzaming van bestaande woningen. Vooral de verduurzaming van particuliere woningen blijft nog achter. Dit gebeurt nu op initiatief van de woningeigenaar zelf.

Daarbij moeten woningeigenaren bereid zijn om de benodigde financiële investering te doen. Voor sommige investeringen die zichzelf snel terugverdienen (spouwmuurisolatie, zonnepanelen) is die bereidheid aanwezig, voor meer ingrijpende zaken (zoals de aanleg van een warmtepomp) is dat veel minder het geval. Uit de enquête en de bewonersbijeenkomsten werd duidelijk dat voor veel betrokkenen en woningzoekenden duurzaamheid belangrijk is, maar niet bovenaan het prioriteitenlijstje voor investeringen staat. Niettemin is vrijwel iedereen ervan overtuigd dat er wel wat moet gebeuren de komende jaren.

Een gemeente kan hierin ook een rol spelen door inwoners te informeren en bewust te maken van de mogelijkheden. Het is ook mogelijk om hierin verder te gaan, bijvoorbeeld door financiële middelen beschikbaar te stellen.

Daarnaast is er ook een beperkte groep huishoudens die de wens hebben voor een zeer duurzame woning (bijvoorbeeld cradle tot cradle, nul op de meter). Deze mensen hebben het gevoel dat ze zelf teveel op zoek moeten naar informatie en medewerking. Er zou (bijvoorbeeld vanuit de gemeente) meer gedaan kunnen worden om mensen die zo'n duurzaamheidswens hebben, te ondersteunen. Dit wordt ook onderschreven in de notitie Tiny Houses.

Beleidsvraag:	Hoe sterk zetten we in op een duurzame woningvoorraad?
Optie 1:	Onze duurzaamheidsambitie moet hoger zijn dan het wettelijke minimum en we zoeken een sturende rol
Consequenties:	*Hogere duurzaamheidseisen leiden tot hogere bouwkosten (en duurdere woningen) *Op langere termijn leidt verduurzaming tot betere betaalbaarheid: lagere woonlasten *Meer aandacht voor informeren / faciliteren bewoners nodig (nu vaak nog terughoudend) *Nadenken over strategie: is informeren / faciliteren alleen voldoende of meer sturing nodig? *Kansen voor innovatieve zeer duurzame woonvormen: binden van nieuwe doelgroepen
Optie 2:	Geen pioniersrol; we volgen de wettelijke minimumeisen (BENG, aardgasloos) en nemen vooral een faciliterende rol
Consequenties:	*Grotere financiële haalbaarheid nieuwbouwopgave *Groter aandeel goedkope / betaalbare woningen (lagere bouwkosten) in nieuwbouw *Extra kosten volgen op lange termijn: hogere energielasten, extra duurzaamheidsinvesteringen *Weinig stimulans voor particuliere woningeigenaren om woning aan te passen

Opgave 2: Werken aan de leefbaarheid in de dorpen

Naast een passend en duurzaam aanbod aan woningen is een leefbare woonomgeving en gemeenschap net zo belangrijk om de ambities uit de omgevingsvisie te realiseren. Uit de enquête en bewonersavonden komt naar voren dat bewoners over het algemeen tevreden zijn over de leefbaarheid in Ooststellingwerf. De groene omgeving, rust, gezelligheid en gemeenschapsgevoel worden als zeer positief ervaren. Aan de andere kant komen het woningtekort, overlast veroorzaakt door toerisme en een gebrek aan activiteiten/ontmoetingsplekken voor jeugd naar voren als verbeterpunten. Vanuit de reacties op de kaart wordt dit bevestigd. Fijne plekken vinden zich vooral rondom de natuurgebieden en voorzieningen zoals cafés/restaurants en sportvelden. Plekken die als minder fijn worden ervaren bevinden zich vooral in de grotere dorpen (Oosterwolde en Appelscha). Leegstaande winkels of verouderde winkelcentra worden hier vooral als verbeterpunten aangewezen.

Figuur 4: Woordwolk op basis van de enquête (op basis van 1.300 woorden)



Woningbouw, voorzieningenniveau en een groene omgeving

De uitdagingen waar de gemeente voor staat zijn complex en kunnen op gespannen voet met elkaar staan, bijvoorbeeld het voorzien in de woningbehoefte versus het behouden / versterken van de leefbaarheid. Door meer woningen te bouwen voor starters en jonge huishoudens kunnen we deze doelgroepen beter aan de gemeente binden. Dit zorgt ook voor draagvlak voor het voorzieningenniveau (winkels, horeca, verenigingen, scholen). Met name in de iets kleinere dorpen kan woningbouw een bijdrage leveren als het gaat om de leefbaarheid en vitaliteit. Overigens is woningbouw geen garantie voor behoud van voorzieningen. Hierbij spelen ook andere factoren, zoals digitalisering (internetaankopen), schaalvergroting en afname van het aantal vrijwilligers een rol.

Het voorzien in de woningbehoefte (door meer woningen te bouwen) kan de leefbaarheid ook juist onder druk zetten. We moeten de focus van de afgelopen jaren op bouwen binnen de dorpskernen behouden en steeds meer op zoek gaan naar beschikbare locaties voor woningbouw. Dat kan ten koste gaan van groen binnen de dorpen. Daarnaast leidt meer woningbouw ook tot meer parkeerdruk en opgaven ten aanzien van de bereikbaarheid. Hoe groter onze woningbouwopgave, hoe meer de groene, dorpse kwaliteiten onder druk komen te staan. Een groene, veilige en aantrekkelijke woonomgeving nodigt uit om een wandeling te maken en mensen te ontmoeten. Voor mensen met een mobiliteitsbeperking is het belangrijk dat de er goed toegankelijke stoepen en voetpaden zijn, veilige

oversteekplekken en voldoende bankjes met schaduwvoorzieningen om uit te kunnen rusten. Een toegankelijke woonomgeving is overigens niet alleen goed voor mensen met een beperking, maar voor iedereen: het nodigt uit tot bewegen, en natuurlijke ontmoetingsplekken helpen bij het voorkomen van eenzaamheid.

Voldoende groen in de dorpen is ook van belang bij het verbeteren van de klimaatadaptatie en voorkomen van hittestress. In de toekomst zullen momenten van lange droogte afgewisseld worden met korte periode van hoosbuien. Er wordt daarom steeds meer nagedacht over passende klimaatadaptatie, bijvoorbeeld door meer waterberging en groen in wijken.

Sociale leefbaarheid

‘Leefbaarheid’ heeft ook een sociaal component: het gaat ook over hoe mensen samen leven in de gemeente. Tijdens de bewonersavonden geven bewoners aan dat de dorpen een rijk verenigingsleven hebben, dat werkt als cement voor de samenleving. Bewoners geven aan dat er een groot saamhorigheidsgevoel is en dat mensen voor elkaar klaar staan, vooral in de kleinere dorpen maar ook in Oosterwolde en Appelscha. Het ondersteunende werk van Scala wordt hierin als zeer positief ervaren. Nu steeds meer ouderen langer thuis zullen wonen, is het van belang om dat te ondersteunen – om onderlinge steun te bevorderen en eenzaamheid te voorkomen.

Met name voor mensen met een zorgvraag is het belangrijk om voorzieningen zoals winkels voor dagelijkse boodschappen, medische voorzieningen in alle grotere dorpen te hebben evenals ontmoetingsruimten. Bij toekomstige woningbouwontwikkelingen is het goed om hier rekening mee te houden.

Beleidsvraag:	Hoe versterken we de sociale leefbaarheid in alle dorpen?
Optie 1:	Sociale leefbaarheid wordt een speerpunt
Consequenties:	*Keuze voor woonconcepten en (her)ontwikkeling gericht op ontmoeting en onderlinge steun *Investerings in en eisen aan ontmoetingsmogelijkheden (binnen en in openbare ruimte) *Woningbouw voor mensen met zorgvraag vooral dicht bij voorzieningen *Middelen vrij (blijven) maken voor ondersteuning vrijwilligerswerk, mantelzorg, verenigingsleven
Optie 2:	Als er zich knelpunten voordoen, pakken we die aan
Consequenties:	*Verenigingsleven in de knel *Meer eenzaamheid

Opgave 3: Inspelen op de lokale behoefte door dorpen te betrekken

Deze notitie beschrijft een groot aantal opgaven voor de gemeente in de komende jaren. Er moeten meer woningen worden gebouwd, het huidige bestand moet betaalbaar, geschikt en toegankelijk blijven voor de huidige en nieuwe generaties, woningen moeten duurzamer worden en de dorpen moeten prettige woon- en leefomgevingen blijven. In de concept Omgevingsvisie komt de diversiteit van de gemeente duidelijk naar voren. Drents Ooststellingwerf, Fries Ooststellingwerf, het centrum Oosterwolde en de dorpen ten westen⁵ hebben allemaal hun eigen karakter. Dit maakt dat het van belang om de verschillende dorpen en hun dorpsbelangen goed te betrekken bij het uitvoeren van de woonvisie. Zo worden de veranderende lokale behoeften meegenomen bij het uitvoeren van het beleid. Hier kan de gemeente invulling aan geven door de bevolking actief en aan de voorkant te betrekken bij het zoeken naar nieuwe locaties voor woningbouw of herstructurering. Ook kan de gemeente het

⁵ Dit betreft Makkinga, Oldeberkoop, Langedijke, Elsloo en Nijerberkoop

opstellen van dorpsplannen blijven faciliteren zodat initiatieven uit en voor de dorpen, bijvoorbeeld om de leefbaarheid te verbeteren, van de grond kunnen komen.

Bijlage 1: Maptionnaire kaarten mogelijke locaties woningbouw

Figuur 5: Kansen voor woningbouw Oosterwolde en Appelscha



Bron: Maptionnaire enquête Ooststellingwerf

Bron: Maptionnaire enquête Ooststellingwerf