



RIGO Research en Advies  
*Woon- werk- en leefomgeving*  
www.rigo.nl

VAST TE STELLEN

---

# Woonvisie

## gemeente Weststellingwerf



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

VAST TE STELLEN

# Woonvisie

## gemeente Weststellingwerf

*Opdrachtgever***Gemeente Weststellingwerf**gemeente  
**Weststellingwerf***Contactpersoon***Ronald Hekman***Projectnummer***P32940***Datum*

22 december 2016

*Nadere inlichtingen***Arian Boersma; [Arian.Boersma@rigo.nl](mailto:Arian.Boersma@rigo.nl); 020 522 11 48****Eva Broxterman; [Eva.Broxterman@rigo.nl](mailto:Eva.Broxterman@rigo.nl); 020 522 11 71**

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Een nieuwe visie</b>	<b>1</b>
1.1	Inleiding	1
1.2	Trends en kaders	1
1.3	De regionale context	3
1.4	Opgaven en speerpunten voor Weststellingwerf	3
<b>2</b>	<b>Bestaande woningvoorraad: inspelen op de kwalitatieve vraag</b>	<b>6</b>
2.1	Wat zien we?	6
2.2	Wat willen we bereiken?	7
2.3	Waar zetten we op in?	7
<b>3</b>	<b>Nieuwbouw: maatwerk en flexibiliteit</b>	<b>9</b>
3.1	Wat zien we?	9
3.2	Wat willen we bereiken?	9
3.3	Waar zetten we op in?	9
<b>4</b>	<b>Wonen welzijn zorg: senioren en bijzondere doelgroepen</b>	<b>11</b>
4.1	Wat zien we?	11
4.2	Wat willen we bereiken?	12
4.3	Waar zetten we op in?	12
<b>5</b>	<b>Betaalbaarheid en beschikbaarheid</b>	<b>14</b>
5.1	Wat zien we?	14
5.2	Wat willen we bereiken?	15
5.3	Waar zetten we op in?	15
<b>6</b>	<b>Samen werken aan de ambities</b>	<b>17</b>
6.1	Rollen van de verschillende partijen	17
6.2	Corporaties	17
6.3	Particuliere sector en algemeen	18
	<b>Bijlage 1 Woningmarktanalyse</b>	<b>20</b>
	<b>Bijlage 2 Bronnenlijst</b>	<b>29</b>
	<b>Bijlage 3 Begrippenlijst</b>	<b>29</b>



# 1 Een nieuwe visie

## 1.1 Inleiding

De gemeente heeft een nieuwe woonvisie opgesteld voor de periode 2017-2021. Het *Woonplan 'Het woonbeleid van de gemeente Weststellingwerf voor de periode tot 2019'* (2009) is niet meer actueel. Het speelveld op het terrein van wonen is sindsdien behoorlijk veranderd. De dynamiek op de markt is sterk gewijzigd sinds het intreden van de crisis. Ook zijn – sinds de komst van de nieuwe Woningwet – de verhoudingen tussen verschillende partijen veranderd. Corporaties zijn strakker gebonden aan hun kerntaak en worden geacht naar redelijkheid bij te dragen aan het gemeentelijke woonbeleid. Actueel woonbeleid van de gemeente is dan ook een voorwaarde voor het maken van prestatieafspraken.

De nieuwe visie houdt rekening met actuele regelgeving en is gebaseerd op feitelijke en toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt. De gemeente kiest voor een compacte woonvisie, die helderheid geeft over de opgaven waar Weststellingwerf voor staat en over de beleidskaders. Het is belangrijk dat de woonvisie herkend wordt en een breed draagvlak heeft; de gemeente kan de doelen niet alleen realiseren, maar heeft daarbij de inzet van (maatschappelijke) organisaties en inwoners nodig. Daarom zijn belanghouders, zoals de VKDW, de huurdersorganisatie, corporaties en zorgorganisaties betrokken bij het opstellen van deze visie. De visie vormt een basis voor verdere keuzes van gemeente, samenwerkingspartners en bewoners. De woonvisie zal verder worden doorvertaald naar concreet beleid en naar keuzes in de uitvoering.

Deze woonvisie vormt o.a. het startpunt voor het maken van nieuwe prestatieafspraken met de woningcorporaties en de huurdersorganisatie, in lijn met de Woningwet. De huidige prestatieafspraken met de woningcorporaties WoonFriesland en Woningstichting Weststellingwerf gelden voor de periode 2015-2016. De corporaties hebben, eveneens conform de Woningwet, hun bod voor 2017 vóór 1 juli 2016 naar de gemeente gestuurd. Omdat deze woonvisie toen nog in voorbereiding was, is de invloed van de visie op dat bod beperkt. We verwachten dat het bod dat de corporaties halverwege 2017 uitbrengen in grotere mate op deze woonvisie zal zijn gebaseerd. Dat bod zal de basis vormen voor gesprekken tussen de partijen over meerjarige prestatieafspraken.

## 1.2 Trends en kaders

De woningmarkt verandert door demografische en economische ontwikkelingen, maar ook door gewijzigd Rijksbeleid. Die ontwikkelingen hebben hun eigen dynamiek. Dit plaatst de gemeente voor nieuwe uitdagingen en vraagt om een actuele kijk op bekende thema's. Hierna beschrijven we de belangrijkste ontwikkelingen die het woonbeleid beïnvloeden.

## **Dynamiek op de woningmarkt**

De woningmarkt is de afgelopen jaren flink veranderd. De verkoop van woningen is gestagneerd, de kredietverstrekking door banken aan banden gelegd, de bouwproductie getemporeerd en risico's in de markt worden vermeden. De economische ontwikkeling in de laatste jaren is hier mede debet aan. Onzekerheden (op onder andere de woningmarkt en arbeidsmarkt) bemoeilijkten de afgelopen jaren verhuizen: de doorstroming stakte. Dit kwam deels door de onzekere prijsontwikkeling van woningen. Nu trekt de woningmarkt weer wat aan, maar de mogelijkheden voor financiering van koopwoningen zijn structureel verminderd door aangescherpte hypotheekvoorwaarden (ondanks dat de rentestand op dit moment zeer laag is). Daarnaast krijgt Weststellingwerf steeds meer te maken met demografische veranderingen in de vorm van ontgroening en vergrijzing, met een afnemende vraag als gevolg. Ten slotte hebben veranderingen in wet- en regelgeving (denk aan de (Europese) inkomensgrenzen bij woningtoewijzing en de passendheidstoets) een behoorlijke impact op het functioneren van (het sociale gedeelte van) de woningmarkt. Een recente ontwikkeling is de groei van het aantal te huisvesten statushouders.

## **Vergrijzing en de scheiding van wonen en zorg**

Het rijksbeleid van scheiden van wonen en zorg is van belang, zeker in het licht van de vergrijzing. Steeds meer zorgbehoevenden (niet uitsluitend ouderen) die tot voor kort nog een indicatie tot verblijf in een zorginstelling kregen, zullen langer in de huidige woning blijven wonen. Zorg en begeleiding moet daar worden georganiseerd. Voor de groepen die niet in de huidige woning kunnen blijven, maar ook geen indicatie voor verblijf meer krijgen, moet naar andere passende oplossingen worden gezocht. Dit brengt een aanpassingsopgave in de bestaande voorraad met zich mee en stelt eisen aan nieuwbouw. Tegelijkertijd verschuift de verantwoordelijkheid voor de aanpassingsopgave geleidelijk aan van de woningcorporaties naar eigenaar-bewoners door het toenemende eigenwoningbezit onder ouderen.

## **Speelveld**

Ook het speelveld verandert. De relaties tussen gemeente en belanghouders (huurders, woningcorporaties, particuliere verhuurders, eigenaren etc.), worden deels als gevolg van nieuwe wetgeving geherdefinieerd. Zo krijgen gemeenten meer invloed op beleid en het handelen van corporaties en wordt de samenwerkingsrelatie tussen gemeente, huurders en corporaties precies beschreven in de Woningwet 2015. De gemeente krijgt hier een sterkere (regie)rol, mits zij over actueel woonbeleid beschikt.

De rijksoverheid heeft daarnaast een nieuwe procesvereiste geïntroduceerd met de Ladder voor duurzame verstedelijking (opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening). Woningbouwplannen moeten worden onderbouwd door een toets aan de regionale behoefte en er worden voorwaarden gesteld aan de locatiekeuze.

## **Schaalvergroting en andere maatschappelijke trends**

De demografische ontwikkeling maakt deel uit van een scala aan bredere maatschappelijke trends. Zo is er in het algemeen een trek waarneembaar naar grotere concentraties van voorzieningen (Planbureau voor de Leefomgeving, 2015). Voor Fryslân betekent dit een trek naar de grotere kernen: grotere aantallen mensen kiezen voor kleinstedelijke woonmilieus en veel kleinere kernen verliezen bevolking. Zorgvoorzieningen en scholen hebben een steeds groter verzorgingsgebied nodig om te kunnen bestaan. Ook flexibiliseert de arbeidsmarkt; mensen veranderen vaker van baan, hebben vaker een tijdelijk arbeidscontract of beginnen voor zichzelf. We zien de gevolgen hiervan: huren wordt aantrekkelijker, kopen soms moeilijker realiseerbaar.

## **Van burgerparticipatie naar overheidsparticipatie**

Ten slotte noemen we een meer fundamentele omslag in de verhoudingen tussen burgers, instituties en overheden. Gezocht wordt naar een nieuw evenwicht waarin meer ruimte ontstaat voor initiatief en creativiteit van burgers. De manier waarop de gemeente haar rol in dit speel- en krachtenveld ziet en daar invulling aan geeft, is dan ook een belangrijk onderdeel van de woonvisie en het proces waarin tot de woonvisie is gekomen. De gemeente Weststellingwerf wil nadrukkelijk de zich ontwikkelende participatiesamenleving faciliteren en ondersteunen (Coalitieakkoord 2014-2018 en Collegeprogramma 2014-2018).

### **1.3 De regionale context**

Weststellingwerf maakt onderdeel uit van een regionale woningmarkt. De gemeente Weststellingwerf ligt in Zuidoost Fryslân en grenst in het noorden en noordwesten aan de gemeenten Heerenveen en de Fryske Marren, in het noordoosten en oosten aan Ooststellingwerf en de Drentse gemeente Westerveld en in het zuiden aan de Overijsselse gemeente Steenwijkerland.

De gemeente werkt samen in provinciaal verband en intensief met vier buurgemeenten<sup>1</sup> in de regio Zuidoost Fryslân. De vijf gemeenten hebben in 2013 afspraken gemaakt met de provincie over kwalitatieve en kwantitatieve doelen en opgaven op het gebied van het wonen.

Op regionaal niveau is al een aantal regionale onderleggers beschikbaar, die mede richting geven aan de woonvisie. Zo hebben de gemeenten in Zuidoost Fryslân en de provincie in 2013 de 'Regionale afspraken Wonen 2013-2020' opgesteld. De regionale visie op de kwaliteit van de voorraad staat hierin voorop. Kwaliteit in de zin van voldoen aan de (toekomstige) behoefte van inwoners (door herstructurering, verduurzaming en inspelen op de vergrijzing). Ook is in 2013 door de gemeenten in Zuidoost Fryslân, het Wetterskip Fryslân en provincie Fryslân een 'Streekagenda Zuidoost' geschreven: een op basis van een sterke en zwakte analyse van de regio opgesteld integraal, gebiedsgericht uitvoeringsprogramma. Hierin is ook het 'wonen' als belangrijk speerpunt benoemd.

Een aantal thema's uit deze woonvisie wordt bovendien belicht in recente onderzoeksrapporten op regionale of provinciale schaal. We noemen hier "Investeren in de woningvoorraad; verkenning van de opgave in Zuidoost Fryslân" (2015), de "Quick Scan van de Friese woningmarkt; opgaven en risico's op korte en lange termijn" (2015) en het onderzoek "Betaalbaarheid in Friesland; onderzoek naar woonlasten van huurders en naar de betaalbaarheid van sociale huurwoningen" (2016), allen opgesteld door RIGO Research en Advies.

In deze woonvisie wordt gebruik gemaakt van deze analyses en cijfers. De gemaakte regionale afspraken over speerpunten worden in deze woonvisie nader uitgewerkt.

### **1.4 Opgaven en speerpunten voor Weststellingwerf**

Aanvullend op de provinciale en regionale cijfers is een analyse gemaakt van de beschikbare gegevens op lokaal niveau. Deze analyse is opgenomen als bijlage.

De gemeente Weststellingwerf telt 25.518 inwoners (Prognose provincie Fryslân, 1 januari 2016). De helft van de inwoners woont in Wolvega, het regionale centrum. Noordwolde is de tweede kern met 3.618 inwoners. Bij de overige 24 kernen kan een onderscheid worden

<sup>1</sup> Heerenveen, Opsterland, Ooststellingwerf en Smallingerland



gemaakt tussen dorpen en kleine dorpen. De dorpen zijn Boijl, De Blesse, Oldeholtpade en Steggerda. De kleine dorpen zijn Blesdijke, De Hoeve, Langelille, Munnekeburen, Nijeholtpade, Nijeholtwolde, Nijelamer, Nijetrijne, Oldelamer, Oldetrijne, Oosterstreek, Peperga, Scherpenzeel, Slijkenburg, Sonnega, Spanga, Ter Idzard, Vinkega en Zandhuizen. Weststellingwerf biedt een grote diversiteit in bebouwing en landschap. Woonmilieus lopen uiteen van landelijke en dorpse milieus tot meer kleinstedelijke.

## Opgaven

Kern van de opgave op het gebied van het wonen voor de gemeente is dat er in de nabije toekomst een einde komt aan de groei van de woningbehoefte. Het aantal inwoners in de gemeente Weststellingwerf neemt reeds langzaam af. Vanaf 2025 zal dit wat sneller gaan. Het aantal huishoudens blijft voorlopig nog toenemen, maar deze groei vlakt ook af. Deze stabilisatie gaat gepaard met een verandering in de bevolkingssamenstelling: vergrijzing, een toename van alleenstaanden en minder gezinnen. Deze veranderende samenstelling leidt tot een veranderende vraag naar woningen.

Een einde aan de groei van de woningbehoefte betekent ook dat de toekomstige inwoners van de gemeente voor het grootste deel aangewezen zijn op de bestaande woningvoorraad. We voegen nog maar beperkt nieuwbouw toe. Deze woningen aan de huidige en toekomstige woonwensen te laten voldoen, is nu de opgave. De focus van het woonbeleid richt zich daarmee op de kwaliteit van de bestaande dorpsgebieden en van de bestaande woningvoorraad. De veranderingen in het woningaanbod die nodig zijn om tegemoet te komen aan de toekomstige vraag en aan de gewenste kwaliteiten zullen voor het grootste deel moeten worden gerealiseerd door kwaliteitsverbetering van bestaande woningen en woongebieden. Hierbij moet gedacht worden aan het verbeteren of vervangen van delen van de voorraad, die bouw- of woontechnisch verouderd zijn (o.a. op het gebied van verduurzaming). Inspe- len op demografische ontwikkelingen (met name vergrijzing) is hierbij belangrijk. Het gaat zowel om een opgave in de voorraad van sociale huurwoningen als van koopwoningen.

## Speerpunten

We willen:

- ✓ dat de gemeente Weststellingwerf, en de daarvan deel uitmakende kernen, ook in de toekomst een aantrekkelijke plek is om te wonen.
- ✓ dat de woningen voldoen aan de veranderende woonwensen, o.a. op het gebied van levensloopbestendigheid en duurzaamheid.
- ✓ dat alle groepen huishoudens en inkomensgroepen terecht kunnen in de gemeente.

We kiezen de volgende vier speerpunten om hier aan te werken:

1. Bestaande woningvoorraad: inspelen op de (kwalitatieve) vraag
2. Nieuwbouw: maatwerk en flexibiliteit
3. Wonen welzijn zorg: senioren en bijzondere doelgroepen
4. Betaalbaarheid en beschikbaarheid

### **Leeswijzer**

In het vervolg van deze woonvisie worden de speerpunten een voor een nader uitgewerkt. Per speerpunt worden de relevante ontwikkelingen op de woningmarkt benoemd, vervolgens wordt aangegeven wat de gemeente wil bereiken (doelen) en hoe de gemeente daarop inzet (beleidskaders).

Ten slotte geven we aan hoe wij aan kijken tegen de rolverdeling en de wijze van samenwerken met betrokken partijen om de woonvisie te realiseren. Vanwege de prestatieafspraken zijn de corporaties daarbij belangrijke partners.

## 2 Bestaande woningvoorraad: inspelen op de kwalitatieve vraag

### 2.1 Wat zien we?

- ✓ Het aantal inwoners in Weststellingwerf neemt al langzaam af en vanaf 2025 gaat dit wat sneller. Het aantal huishoudens neemt tussen 2016 en 2025 nog toe met ca. 340. Het aantal huishoudens stabiliseert vervolgens en neemt vanaf 2030 mogelijk af.
- ✓ Er is sprake van vergrijzing en ontgroening. De groei van het aantal huishoudens zit vooral in de leeftijdsgroep 75+. Tussen 2015 en 2025 groeit het aandeel 75-plussers in de gemeente Weststellingwerf van 9,7% naar 13,5% van het aantal inwoners. Tegelijkertijd neemt het aandeel jongeren af.
- ✓ Gelet op de demografische krimp zullen inwoners van Weststellingwerf, om in de toekomst hun woonbehoefte te vervullen, voor het grootste deel aangewezen zijn op de bestaande voorraad. We voegen nog maar heel weinig nieuwbouw toe. De woningen die in de toekomst nodig zijn, zijn immers al gebouwd: het is de bestaande voorraad. Deze woningen aan de huidige en toekomstige woonwensen te laten voldoen is nu de opgave. In Wolvega heeft al enige herstructurering plaatsgevonden.
- ✓ Een veranderende bevolkingssamenstelling leidt tot een andere vraag naar woningen. Zo zal er, mede als gevolg van de ouder wordende bevolking, meer behoefte zijn aan woningen die levensloopbestendig zijn. Ouderen zullen immers ook langer zelfstandig blijven wonen.
- ✓ De huidige woningvoorraad bestaat voor 90% uit eengezinswoningen. De sociale huurvoorraad is iets gedifferentieerder: 77% is een eengezinswoning. Appartementen zijn bijna uitsluitend gebouwd in de laatste decennia en zijn te vinden in Noordwolde en vooral Wolvega. In de overige kernen komen geen appartementen voor.
- ✓ In het rapport 'Investeren in de bestaande voorraad' (RIGO, 2015) is een verkenning gedaan van de kwalitatieve opgave in Zuidoost Fryslân. De investeringsopgave is globaal in beeld gebracht. Er is nog een verdiepingsslag nodig. Daarom krijgt het rapport een vervolg, waarbij gemeenten en corporaties samen zullen nagaan waar een kwaliteitsimpuls gewenst zou zijn.
- ✓ Een belangrijk thema bij de verbetering van de bestaande woningvoorraad is het energiezuiniger maken van woningen, zowel in de koop- als in de huursector. Met name het verouderde woningbezit in de gemeente heeft specifieke aandacht nodig, gezien de kwaliteit ervan.
- ✓ Er is weinig inzicht op de energiezuinigheid van het particuliere bezit. De corporaties hebben al stappen gezet in het energiezuiniger maken van hun woningen: 69% van de voorraad heeft ten minste energielabel C, 30% beschikt over tenminste label B. Vooral in de kleine kernen staan nog relatief veel corporatiewoningen met een laag energielabel.

- ✓ Op de lange termijn wordt vraaguitval verwacht door bevolkingsdaling/krimp. In de slechtste delen van de woningvoorraad die niet goed in de markt liggen, zal leegstand ontstaan. Ook steeds meer winkels, scholen, bedrijven, boerderijen (agrarische bebouwing) komen leeg te staan. Dit kan zorgen voor verpaupering en verrommeling van kernen en landschap.
- ✓ Krimp, ontgroening en vergrijzing hebben ook invloed op de vitaliteit van de kernen, niet alleen fysiek maar ook sociaal, en op het maatschappelijk voorzieningenniveau. Vooral de vitaliteit van kleine kernen is kwetsbaar. Ouderen leveren overigens vaak een belangrijke bijdrage aan het sociale leven.
- ✓ Voor het behoud van de leefbaarheid van de kleine kernen is de 'software' (hoe mensen samenleven, burenhulp, ontmoetingsmogelijkheden) minstens zo belangrijk als de 'hardware' (stenen, nieuwbouw).

## 2.2 Wat willen we bereiken?

1. Dat de woonkwaliteit in de gemeente behouden blijft in het licht van toekomstige krimp. Investeren in kwaliteitsverbetering en zo nodig transformatie en vervanging van de bestaande bebouwing heeft daarom prioriteit.
2. Dat de woningvoorraad beter aansluit bij de toekomstige vraag, gelet op de veranderende bevolkingssamenstelling en de veranderende woonwensen. Dat betekent onder andere verduurzaming en meer levensloopbestendige woningen.
3. Dat de leefbaarheid van de kernen behouden blijft.

## 2.3 Waar zetten we op in?

Ad 1.

- ✓ Dat bestaande gebouwen duurzaam hergebruikt worden (bijv. winkels, scholen, agrarische bebouwing) of vervangen (bijv. bedrijfsgebouwen). Zo kunnen we leegstand, met als gevolg kwalitatieve achteruitgang van de leefomgeving en waardedaling van nabijgelegen woningen, voorkomen.
- ✓ Het mogelijk maken van initiatieven gericht op de bestaande voorraad, onder andere in het ruimtelijk (vergunningen)beleid. Denk aan transformatie of splitsing van bedrijven/winkels/boerderijen ten behoeve van wonen voor starters en senioren.
- ✓ Voorkomen van verkrotting in de particuliere voorraad door o.a. het aanschrijven van eigenaren.

Ad 2.

- ✓ Herstructurering of kwaliteitsverbetering van woningen met een slecht toekomstperspectief. Het regionale onderzoek 'Investeren in de woningvoorraad; verkenning van de opgave in Zuidoost Fryslân' krijgt regionaal een verdiepingsslag. Gemeenten en corporaties zullen samen nagaan waar een kwaliteitsimpuls gewenst zou zijn.
- ✓ Het verbeteren van duurzaamheid en met name de energetische kwaliteit van de woningvoorraad, zowel in de koop- als in de huursector.

Op landelijk niveau zijn er afspraken gemaakt dat de corporaties streven naar gemiddeld label B in 2021. Dit is voor de gemeente richtinggevend. Momenteel heeft 30% van het corporatiebezit minimaal label B.

Ook bij het eigenwoningbezit streeft de gemeente naar een gemiddeld energielabel B in 2021. De gemeente stimuleert dit door eigenaren te informeren en adviseren over en te faciliteren en mogelijk subsidiëren van duurzaamheidsmaatregelen. De gemeente neemt al deel aan het Duurzaam Bouwloket Fryslân, dat erop is gericht woningeigenaren te stimuleren hun woning energetisch te verbeteren en toekomstbestendig te maken. De gemeente onderzoekt de mogelijkheden voor het beschikbaar stellen van een Duurzaamheidslening (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting).

Voor nieuwbouw geldt, zowel voor huur- als koopwoningen, de wettelijke eis van  $\leq 0,4$  EPC.

- ✓ Het meer levensloopbestendig maken van de woningvoorraad door woningaanpassingen en herstructurering. Dit wordt verder uitgewerkt in het hoofdstuk Wonen welzijn zorg.

Ad 3.

- ✓ Faciliteren van leefbaarheidsinitiatieven, of ontmoetingsmogelijkheden die bijdragen aan behoud en versterking van de gemeenschapszin en sociale cohesie in een kern. De verenigingen voor plaatselijk belang en de VKDW kunnen hierbij een belangrijke functie vervullen.

## 3 Nieuwbouw: maatwerk en flexibiliteit

### 3.1 Wat zien we?

- ✓ Een beperkte groei van de woningbehoefte. Tussen 2016-2026 is de behoefte gemiddeld zo'n 34 woningen per jaar. Na 2026 wordt verwacht dat de woningbehoefte krimpt. Dit is op basis van de Prognose provincie Fryslân 2016. Het is belangrijk om via nieuwe prognoses de verwachte ontwikkelingen nauwkeurig te volgen.
- ✓ Vanwege de afname van de woningbehoefte vanaf 2026, zoals die nu voorzien wordt, brengt uitbreidingsnieuwbouw risico's op toekomstige leegstand met zich mee. Deze risico's doen zich voor bij de minder gewilde woningen.
- ✓ Ten opzichte van voorgaande jaren zien we dat het aantal inwoners van Wolvega toeneemt. In de meeste andere kernen van Weststellingwerf neemt de bevolking af.
- ✓ De groeiende taakstelling voor huisvesting van statushouders zorgt voor een extra woningbehoefte.
- ✓ De beschikbare bouwlocaties in de gemeente zijn al meer dan voldoende om de extra woningbehoefte qua aantallen te kunnen realiseren.
- ✓ Leegstand is een toenemend risico in de kleine kernen. De vraag naar woningen neemt in het algemeen relatief sterker af in de kleine kernen. Nieuwbouw kan leegstand bij andere woningen in kernen bevorderen.
- ✓ Ook het centrumdorp Noordwolde heeft te maken met een stabiele of afnemende vraag. Wolvega, het regionale centrum, heeft juist een aantrekkingskracht op huishoudens.
- ✓ De vergrijzing zorgt voor een toenemende woningvraag naar levensloopbestendige woningen.
- ✓ De woningcorporaties hebben geen plannen voor structurele uitbreiding van hun woningvoorraad door nieuwbouw. Wel overwegen zij transformatie.

### 3.2 Wat willen we bereiken?

1. Transformatie en herstructurering van bestaande gebouwen en woningen heeft prioriteit boven het toevoegen van nieuwbouw.
2. Nieuwbouw concentreren in de grotere kern Wolvega.
3. Focus op inbreiding in plaats van uitbreiding.
4. Woningen toevoegen waaraan ook in de toekomst behoefte is.

### 3.3 Waar zetten we op in?

Ad 1.

- ✓ Bij nieuwbouw wordt als eerste ingezet op het transformeren (herbestemmen of vervangen) van gebouwen die hun functie hebben verloren en voor herstructurering (sloop/nieuwbouw) van bestaande woningen. Zo wordt al deels voorzien in de toename van de woningbehoefte en wordt optimaal bijgedragen aan behoud en verbetering van de kwaliteit van de kernen. Het toevoegen van woningen door nieuw-

bouw op andere locaties dan waar nu al planologisch is toegestaan, krijgt minder prioriteit.

- ✓ Omdat de woningbehoefte beperkt is, kiest de gemeente voor flexibiliteit in programma en locaties. Zo kan zij flexibel en via maatwerk optimaal inspelen op de concrete vraag.

Ad 2.

- ✓ Het toevoegen van nieuwe woningen zal met name plaatsvinden in de grotere kern Wolvega, vanwege de verwachte bevolkingsontwikkeling.
- ✓ In de andere kernen wordt geen nieuwbouw gepleegd, tenzij de bouwplannen reeds bekend zijn en/of binnen de rode contour vallen. Toevoeging van woningen vergroot de kans op toekomstige leegstand. Wel is er in deze kleinere kernen ruimte voor herbestemming en herstructurering t.b.v. de woonkwaliteit.

Ad 3.

- ✓ Vanwege de beperkte nieuwbouw wordt de voorkeur gegeven aan het benutten van de mogelijkheden binnen de bestaande kernen boven uitleglocaties. Dit sluit aan bij de wettelijke eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Ad 4.

- ✓ Bij de programmering van nieuwbouw is het belangrijk om woningen toe te voegen die toekomstbestendig zijn, qua woonkwaliteit, duurzaamheid, levensloopbestendig. Daarbij kan het gaan om woningen voor groeiende doelgroepen zoals voor kleine huishoudens.
- ✓ De gemeente wil initiatieven vanuit de kernen en inwoners faciliteren. Zij staat ook open voor collectief particulier opdrachtgeverschap.

## 4 Wonen welzijn zorg: senioren en bijzondere doelgroepen

### 4.1 Wat zien we?

- ✓ De doelgroep 65-plussers in de bevolking van Weststellingwerf neemt tussen nu en 2030 fors toe en het aandeel 75-plussers relatief nog meer. De meeste ouderen hebben een redelijke gezondheid. Wel neemt het risico op beperkingen (fysiek, mentaal) toe met de leeftijd.
- ✓ Ouderen zullen zo lang mogelijk zelfstandig (moeten) blijven wonen.
- ✓ Als ouderen in hun huidige woning willen blijven wonen, vraagt dit om aanpassingen in de woning om deze meer levensloopbestendig (toegankelijkheid, comfort, veiligheid) te maken. Veel eengezinswoningen zijn met soms kleine ingrepen goed aan te passen of gelijkvloers te bewonen. Vanuit de Wmo stelt de gemeente een persoonsgebonden budget voor woningaanpassingen beschikbaar.
- ✓ In de praktijk zien we dat de schaarste aan levensloopbestendige woningen veel minder groot is dan theoretisch wordt berekend. Ouderen zijn vaak weinig verhuisgeneigd. Ze willen graag in hun huis en vertrouwde (sociale) omgeving blijven wonen. Ook een mogelijke toename van de woonlasten en (de kosten van) de verhuizing zelf kunnen drempels vormen. Er is in de gemeente op dit moment geen behoefte aan de toevoeging van gestapelde woningen die specifiek geschikt zijn voor en gericht zijn op ouderen.
- ✓ Corporaties geven aan dat de verhuurbaarheid van gestapelde woningen met lift (nabij voorzieningen) slechter is dan van grondgebonden woningen. Senioren stellen een ruime woning, die ook logeermogelijkheden biedt voor (klein)kinderen, op prijs.
- ✓ De bestaande intramurale woonvormen zijn geconcentreerd in de grotere kern Wolvega. Door het beleid van extramuralisering is een teruggang in de omvang van de intramurale zorg zichtbaar. Dit leidt tot (dreigende) leegstand van zorgvastgoed.
- ✓ In 2016 bezitten de corporaties 1.206 woningen die geschikt zijn voor ouderen (levensloopbestendige woningen). Daarnaast verhuren de corporaties 136 zorgplaatsen in Wolvega. De zorgorganisaties Lianté en Meriant verhuren naast zorgplaatsen ook zelfstandige woningen. De meeste van deze woningen behoren tot het bezit van de woningcorporaties.
- ✓ Om langer zelfstandig wonen mogelijk te maken, spelen naast de woning zelf ook andere aspecten een rol: de directe woonomgeving (openbare ruimte), de beschikbaarheid van zorg en voorzieningen, ondersteuning, sociaal contact, comfort en veiligheid. Een integrale blik is noodzakelijk.
- ✓ De sociale netwerken en structuren in de kernen zijn goed.
- ✓ In sommige kernen wordt door bewoners zelf al geanticipeerd op de vergrijzing. 'ToekomstWonen.nu' is een initiatief vanuit een aantal verenigingen van Plaatselijk Belang om na te denken wat bewoners zelf kunnen doen om hun huis en hun kernen vitaal en toekomstbestendig te maken en houden voor senioren. Hieraan wordt gewerkt samen met de Vereniging Kleine Dorpen Weststellingwerf.



- ✓ Langer thuis wonen en extramuralisering van ouderen en andere kwetsbare groepen heeft effecten op de leefbaarheid: er wonen meer mensen met bijvoorbeeld psychiatrische problematiek of dementie in de wijk.

#### 4.2 Wat willen we bereiken?

1. Dat de bewustwording onder ouderen toeneemt over langer zelfstandig wonen, zodat zij tijdig nadenken over het aanpassen van de woning of verhuizen naar een toegankelijke of beschermde woonvorm.
2. Dat senioren langer zelfstandig kunnen blijven wonen, ook in de dorpen (Coalitieakkoord 2014-2018), en als zij zorg nodig hebben.
3. Dat de leefbaarheid in de kernen wordt gewaarborgd. Daarbij gaat het om de ondersteuning van ouderen om zelfstandig te kunnen blijven wonen. Daarnaast gaat het om de begeleiding van kwetsbare bewoners, waarmee tevens overlast voor de omgeving wordt voorkomen.

#### 4.3 Waar zetten we op in?

Ad 1.

- ✓ Het informeren van ouderen over de mogelijkheden tot langer zelfstandig wonen, de mogelijkheden voor woningaanpassingen en over alternatieve woonmogelijkheden, zodat zij daarover tijdig nadenken en keuzes maken.
- ✓ Het aanpassen van de huidige woning is primair de verantwoordelijkheid van de eigenaar-bewoners zelf. In de huursector is het een gedeelde verantwoordelijkheid van huurders en corporaties om woningen aan te passen voor ouderen. Daarbij is enig realisme gewenst. Tijdige aanpassingen zijn in de koopsector echter lastiger te realiseren.

Ad 2.

- ✓ De inwoners actief informeren en adviseren over woningaanpassingen. De gemeente biedt de Huistest<sup>2</sup> al aan. Met de Huistest kunnen bewoners nagaan hoe het met hoe woning is gesteld en wat de mogelijkheden zijn voor verbetering.
- ✓ Behalve informeren en adviseren over woningaanpassingen, wil de gemeente (eigenaar)bewoners daarin ook faciliteren en wellicht subsidiëren. Het WMO-budget voor woningaanpassingen blijft beschikbaar voor financiële ondersteuning van eigenaren en huurders. Daarnaast is budget beschikbaar gesteld in de gemeente voor de Blijverslening (Svn): een landelijke regeling waarbij ouderen een lening kunnen krijgen om hun huis zodanig aan te passen dat ze er langer kunnen blijven wonen.
- ✓ De gemeente faciliteert bewonersinitiatieven gericht op de bestaande woningvoorraad, onder andere in het ruimtelijk (vergunningen)beleid. Denk aan uitbouw mogelijkheden van bestaande woningen voor het toevoegen van slaapkamer en badkamer op de begane grond. Het plaatsen van (mantel)zorgunits in tuinen is vergunningsvrij. Splitsing van (voormalige) boerderijen wordt al ondersteund onder bepaalde voorwaarden.

<sup>2</sup> Zie ook [www.mijnhuisopmaat.nl](http://www.mijnhuisopmaat.nl)

- ✓ De gemeente staat open voor bijzondere woonvormen. Denk aan vormen geïnitieerd door inwoners zelf, zoals coöperatieve woonvormen of woongroepen. Daarbij kan ook gedacht worden aan het ombouwen van boerderijen.
- ✓ Blijvende aandacht voor het verbeteren van de geschiktheid van de woonomgeving in het licht van de vergrijzing. Daarbij gaat het om de inrichting van de openbare ruimte en om de nabijheid van zorg-, welzijns- en winkelvoorzieningen voor dagelijkse boodschappen. Het Burgerplatform Wmo levert daaraan een belangrijke bijdrage.

Ad 3.

- ✓ De sterke sociale structuur biedt voor hulpbehoevenden kansen voor mantelzorg, onderlinge hulp en sociaal contact. De gemeente wil dit ondersteunen.
- ✓ Omdat langer zelfstandig wonen kan leiden tot eenzaamheid bij ouderen, is in preventieve zin aandacht nodig. Een integrale aanpak moet hiervoor worden ontwikkeld (Coalitieakkoord 2014-2018).
- ✓ Effecten op de leefbaarheid: er wonen meer mensen met bijvoorbeeld psychiatrische problematiek of dementie in de wijk. Dit vraagt continue aandacht van gemeente, corporaties en zorginstellingen en een goede samenwerking.

## 5 Betaalbaarheid en beschikbaarheid

### 5.1 Wat zien we?

- ✓ De groep huishoudens met een laag inkomen (tot € 35.739, peiljaar 2016) is voor een belangrijk deel aangewezen op de sociale voorraad. Er zijn in de gemeente Weststellingwerf circa 5.000 huishoudens (45%) met een inkomen tot deze grens, waarvan de helft in een corporatiewoning woont.
- ✓ Sinds 2011 kunnen corporaties sociale huurwoningen bijna alleen nog toewijzen aan huishoudens met een laag inkomen.
- ✓ Circa een kwart van de corporatiewoningen wordt bewoond door huishoudens met een midden- of hoger inkomen. Door de verscherpte toewijzing op inkomen, neemt dit naar verwachting af.
- ✓ De huurwoningen staan vooral in de grotere kernen Wolvega en Noordwolde, maar ook in de kleinere kernen zijn clusters huurwoningen aanwezig. 42% van de woningvoorraad is een huurwoning.
- ✓ De meeste huurwoningen zijn in het bezit van woningcorporaties Woningstichting Weststellingwerf en WoonFriesland. PSB Wonen, een niet-toegelaten instelling, bezit 129 huurwoningen in de gemeente. In totaal bezitten deze corporaties 3.559 woningen in Weststellingwerf, zo'n 32% van de totale voorraad.
- ✓ De afgelopen jaren is de taakstelling voor de huisvesting van statushouders toegenomen. Statushouders zijn vooral aangewezen op sociale huurwoningen.
- ✓ De omvang van de sociale huurvoorraad is voldoende.
- ✓ De druk op de sociale huurwoningen is in Wolvega het grootst en in Noordwolde het minst groot. Seniorenwoningen verhuren minder goed.
- ✓ Woningzoekenden met een laag inkomen kiezen vaak voor een kern met de voorzieningen die zij nodig hebben (openbaar vervoer, winkels).
- ✓ In de kleine kernen is het soms moeilijk een sociale huurwoning te vinden, omdat er niet vaak een woning beschikbaar komt. In de grotere kernen komen meer woningen beschikbaar en is het makkelijker om op het gewenste moment huisvesting te vinden. Op basis van de landelijke regelgeving is het niet mogelijk lokale woningzoekenden voorrang te verlenen bij de verhuur van woningen in de (kleine) kernen. Corporaties geven aan dat het soms moeilijk is een huurder uit de kern te vinden als er wel een woning beschikbaar komt.
- ✓ Voor verkoop van sociale huurwoningen kunnen verschillende motieven zijn. Zo kan verkoop bijdragen aan een betere spreiding of samenstelling van het corporatiebezit en middelen genereren voor investeringen elders.
- ✓ In het kader van nieuwe regelgeving ('passend toewijzen') is het belangrijk dat er voldoende goedkope woningen worden aangeboden voor woningzoekende huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag (de primaire doelgroep).
- ✓ Landelijk kwam de betaalbaarheid van het wonen in de huursector de afgelopen jaren onder druk. In de provincie Fryslân worden betalingsrisico's beperkt door het gematigde huurniveau. In Weststellingwerf loopt 7% van de huurders een betaalrisico.

co. Hogere huurprijzen vormen een risico voor de verhuurbaarheid, want er ontstaat concurrentie met de goedkope koopwoningen, zeker met de huidige lage rente.

- ✓ Anno 2015 heeft 34% (zo'n 1.200 woningen) van de corporatiewoningen in Weststellingwerf een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens. Slechts 6% (ruim 200 woningen) heeft een huurprijs boven de tweede aftoppingsgrens. In de provincie Friesland was dit 7%. Landelijk was dit percentage in 2014 18%.
- ✓ Er is veel vraag naar huurwoningen met een lage huur.
- ✓ De woonlasten van huurders bestaan naast de huurprijs ook uit energielasten. Dit brengt ons bij het dilemma tussen betaalbaarheid en kwaliteit. Zoals beschreven, bestaat de noodzaak om de verouderde woningvoorraad op te knappen en de energieprestatie te verbeteren. Tegelijkertijd brengen (duurzaamheids)investeringen hogere huurprijzen met zich mee, terwijl niet op voorhand zeker is of deze worden terugverdiend door lagere stookkosten.
- ✓ De huurders geven prioriteit aan betaalbaarheid boven beschikbaarheid of kwaliteit (inclusief energiezuinigheid) van sociale huurwoningen.
- ✓ Middeninkomens, waaronder veel starters vallen, kunnen sinds 2011 bijna niet meer in een sociale huurwoning terecht. Zij zijn aangewezen op goedkope koopwoningen en (particuliere) huurwoningen.
- ✓ Er is veel vraag naar goedkope koopwoningen, met name door startende (pre)gezinnen (Quick Scan). Uit Funda-cijfers over 2015 blijkt dat krap 20% van het aanbod een vraagprijs kent tot € 150.000 en ongeveer 25% een vraagprijs tussen € 150.000 en € 200.000. Als gekeken wordt naar de verkochte woningen, blijkt dat deze woningen sneller verkopen dan de duurdere woningen. Van de woningen die binnen drie maanden worden verkocht, valt meer 25% in de prijsklasse tot € 150.000 en zo'n 40% in de prijsklasse € 150.000 – € 200.000.
- ✓ Betaalbaarheid in de koopsector: De financiering van koopwoningen wordt moeilijker door de strengere eisen van banken en de veranderingen in de hypotheekrenteaftrek. Bovendien beschikken met name jongeren vaak niet over een vast dienstverband waardoor zij moeilijk een hypotheek kunnen krijgen. Positief is dat de rente momenteel heel gunstig is.

## 5.2 Wat willen we bereiken?

1. Dat er voldoende (huur)woningen in de gemeente beschikbaar blijven voor lage inkomens, inclusief statushouders.
2. Dat de sociale huurwoningen goed betaalbaar zijn voor de lage inkomens.
3. Dat er voor starters voldoende aantrekkelijke mogelijkheden zijn op de woningmarkt.

## 5.3 Waar zetten we op in?

Ad 1.

- ✓ Dat er voldoende sociale huurwoningen blijven, zodanig dat huishoudens met een laag inkomen binnen een redelijke zoektijd een passende sociale huurwoning in de

gemeente kunnen vinden. Dit gaan we samen met de corporatie en huurdersorganisatie uitwerken.

- ✓ Dat de spreiding van de sociale huurwoningen meer in lijn komt met de vraagdruk. Ieder dorp wil houden wat ze heeft, maar dit is niet altijd haalbaar.
- ✓ De gemeente heeft behoefte aan meer inzicht in vraag en aanbod van sociale huurwoningen (naar woningtype en ligging) en op de ontwikkeling daarin. Zij heeft behoefte aan regelmatige rapportages van de corporaties met vergelijkbare gegevens op basis waarvan gemeente, corporaties en huurdersorganisatie de ontwikkelingen kunnen volgen en in gesprek kunnen gaan.
- ✓ Verkoop van sociale huurwoningen is maatwerk en daarom een onderwerp van overleg tussen gemeente en corporatie.

#### Ad 2.

- ✓ Waarborgen dat de corporaties voldoende woningen aanbieden onder de aftoppingsgrenzen, zodat de laagste inkomens (zij die in aanmerking komen voor huurtoeslag) voldoende slaagkansen behouden.
- ✓ In aansluiting op de grote vraag van de woningzoekenden naar goedkope huurwoningen ondersteunt de gemeente de huurders in hun wens om sociale huurwoningen betaalbaar te houden. De gemeente geeft prioriteit aan betaalbaarheid van sociale huurwoningen boven de beschikbaarheid of de kwaliteit (waaronder duurzaamheid) ervan. Dat laat onverlet dat er in concrete situaties sprake is van maatwerk en het van belang is hierover het overleg te voeren met huurders en corporaties.
- ✓ Voor huurders zijn de totale woonlasten relevant. De gemeente blijft samen met de corporaties zoeken naar mogelijkheden om de totale woonlasten, dat wil zeggen de optelling van huur- en energielasten, te verlagen. Waar dat lukt, wordt zowel een bijdrage aan betaalbaarheid als aan duurzaamheid geleverd. Wellicht kan de Woonlastenwaarborg van Aedes/Woonbond hierbij van nut zijn.

#### Ad 3.

- ✓ Er zijn voldoende betaalbare koopwoningen beschikbaar. Deze voldoen overigens niet altijd aan alle wensen van starters, als het gaat om de relatie prijs/kwaliteit en ligging.

## 6 Samen werken aan de ambities

In deze compacte woonvisie is het woonbeleid op hoofdlijnen gepresenteerd. Veel onderwerpen vergen een verdere uitwerking. Een belangrijk onderdeel is het samen met corporaties en huurdersorganisaties komen tot prestatieafspraken over de sociale huursector. Maar ook andere partners en initiatieven van bewoners zijn nodig voor de realisering van de doelen uit deze woonvisie.

De gemeente zal een uitvoeringsagenda opstellen, die jaarlijks wordt herijkt en aangepast en waarbij we onze samenwerkingspartners zullen betrekken. Nadat we de rollen van de verschillende partijen beschrijven, geven we een eerste aanzet voor deze uitvoeringsagenda, uitgesplitst naar de sociale en de particuliere sector.

### 6.1 Rollen van de verschillende partijen

#### **Taakopvatting van de gemeente:**

Met deze woonvisie wil de gemeente de regie voeren over het wonen. De mogelijkheden van de gemeente om haar wensen te realiseren, zijn echter beperkt. Daarom is deze woonvisie tot stand gebracht met inbreng van allerlei relevante partijen, zodat deze een breed draagvlak heeft. Dit biedt de basis voor het gezamenlijk werken aan de doelen, waarbij elke partij zijn steentje kan bijdragen.

#### **Ten aanzien van bewoners:**

Bewoners hebben ook een eigen verantwoordelijkheid. De gemeente wil de zelfredzaamheid van bewoners vergroten. Daarom wil de gemeente bijdragen aan bewustwording en kennisontwikkeling. Daarnaast worden initiatieven van bewoners gestimuleerd en gefaciliteerd.

#### **Ten aanzien van woningcorporaties:**

Corporaties dienen op basis van de Woningwet 2015 naar vermogen bij te dragen aan de doelstellingen van deze woonvisie. In de volgende paragraaf geven wij aan op welke onderwerpen wij een bod van de corporaties verwachten, zodat wij met hen en hun huurdersorganisatie (de Huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland) in overleg kunnen treden over hun bijdrage. Al op korte termijn, uiterlijk op 1 juli 2016, ontvangen wij het bod van de corporaties. Gezien de late totstandkoming van deze visie zal de invloed van deze visie op dat bod van beperkte invloed zijn. We gaan daar pragmatisch mee om. We verwachten dat het bod dat de corporaties halverwege 2017 uitbrengen in grotere mate op deze woonvisie zal zijn gebaseerd.

### 6.2 Corporaties

De corporaties spelen een belangrijke rol in het kunnen realiseren van de verschillende doelen uit deze woonvisie.

Conform de Woningwet gaat de gemeente ervan uit dat de corporaties bijdragen naar redelijkheid. In dat licht wordt verwacht dat de corporaties inzicht geven in hun investeringscapaciteit. Voor WoonFriesland wenst de gemeente ook inzicht in de wijze waarop de investeringscapaciteit wordt verdeeld binnen het werkgebied en wat dat betekent voor de gemeente Weststellingwerf.

De onderwerpen uit de woonvisie waarbij de bijdrage van de corporaties nodig is, worden hier gespecificeerd. De gemeente ziet die onderwerpen en de wijze waarop de corporaties

hun bijdrage leveren aan het realiseren van de in deze woonvisie beschreven beleidskaders, graag terug in het bod van de corporaties. Dit zal voor het eerst volledig aan de orde zijn bij de biedingen van de corporaties halverwege 2017. Bij de daaropvolgende gesprekken over de biedingen met de corporaties en huurdersorganisatie hanteert de gemeente de beleidskaders in deze woonvisie als uitgangspunt. Vanzelfsprekend wordt in de gesprekken ook betrokken wat de corporaties nodig hebben van de gemeente en hoe optimaal kan worden samengewerkt aan het bereiken van de doelen.

### Onderwerpen

- ✓ Het behoud van een voldoende omvang van de sociale huurwoningvoorraad.
- ✓ Inzicht in (de ontwikkeling van) vraag en aanbod in de sociale voorraad, gedifferentieerd naar prijs, type en locatie.
- ✓ De betaalbaarheid en de prijsdifferentiatie van de sociale woningvoorraad.
- ✓ Verkoopplannen.
- ✓ Een voldoende beschikbaarheid van sociale huurwoningen voor woningzoekenden, waaronder statushouders.
- ✓ Een passend aanbod van woningen onder de aftoppingsgrenzen voor huishoudens die voor huurtoeslag in aanmerking komen.
- ✓ Het verbeteren van de levensloopgeschiktheid van de sociale voorraad.
- ✓ Het verbeteren van de duurzaamheid, en met name de energiezuinigheid, van de sociale voorraad (waaronder het niveau van energiezuinigheid bij nieuwbouw).
- ✓ De kwaliteitsverbetering van de sociale voorraad (renovaties, herstructurering).
- ✓ Het bevorderen van de leefbaarheid in de kernen voor zover het de eigen huurders en het eigen bezit betreft en binnen de huidige regelgeving. Het gaat onder andere om de omgang met kwetsbare huurders, ondersteuning van de sociale structuur en de samenwerking met de gemeente en andere partners.

### 6.3 Particuliere sector en algemeen

Ten aanzien van de totale woningvoorraad en het eigenwoningbezit is uitwerking nodig op de volgende onderwerpen:

- ✓ Het goed volgen van nieuwe prognoses over de demografische ontwikkelingen en over de woningbehoefte en het zo nodig aanpassen van het (nieuwbouw)beleid.
- ✓ Heroverwegen van nieuwbouwlocaties in het licht van de prioritering van Wolvega als grotere kern.
- ✓ Nagaan hoe de gemeente toekomstbestendigheid (energiezuinigheid, levensloopbestendigheid) bij nieuwbouw in de marktsector kan bevorderen.
- ✓ Onderzoek naar de mogelijkheden van een Duurzaamheidslening (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting) voor eigenaar-bewoners.
- ✓ Nagaan hoe verwaarlozing en verkrotting van de bestaande particuliere woningvoorraad kan worden voorkomen, aanvullend op instrumenten als Blijverslening, Duurzaamheidslening en aanschrijving.

- ✓ Nagaan hoe kwaliteitsverbetering (levensloopbestendigheid, duurzaamheid) in de bestaande particuliere woningvoorraad verder kan worden gestimuleerd.
- ✓ Nagaan hoe de gemeente samen met bewoners en andere partijen de leefbaarheid in de (kleine) kernen kan bevorderen (voorkomen van eenzaamheid, faciliteren van initiatieven, stimuleren van de sociale structuur in kernen).
- ✓ Nagaan hoe de gemeente samen met bewoners en andere partijen de (vroegtijdige) signalering t.a.v. kwetsbare bewoners kan verbeteren. Hierin spelen de gebiedsteams een belangrijke rol.
- ✓ Faciliteren van het initiatief 'ToekomstWonen.nu' vanuit een aantal verenigingen van Plaatselijk Belang samen met de Vereniging Kleine Dorpen Weststellingwerf.



# Bijlage 1 Woningmarktanalyse

## Demografie

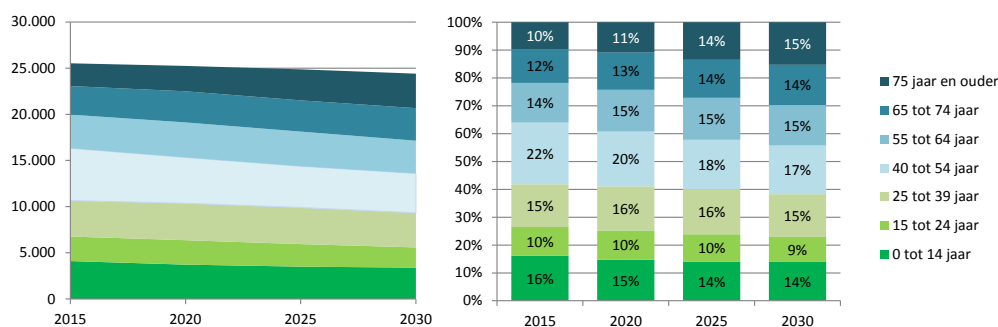
Vandaag de dag wonen er in Weststellingwerf 25.518 mensen (11.184 huishoudens) (Prognose provincie Fryslân, 2016). Voor de bevolkingsontwikkeling nemen we de (concept)prognose van de provincie Fryslân als basis. Zoals onderstaande Figuur 1 toont, neemt het aantal inwoners in de gemeente Weststellingwerf al langzaam af en vanaf 2025 gaat dit wat sneller. Het aantal huishoudens blijft voorlopig nog toenemen. Vanaf 2025 vermindert deze huishoudensgroei (zie Figuur 2). Vanaf 2030 gaat het aantal huishoudens mogelijk krimpen.

De **afname in bevolkingsgroei** wordt het meest merkbaar in de kleinere kernen: grotere aantallen mensen kiezen voor kleinstedelijke woonmilieus en de kernen verliezen bevolking, door zowel (negatieve) natuurlijke aanwas als migratie naar elders, binnen en buiten de regio (Regionale afspraken Wonen 2013-2020).

De toekomstige demografische ontwikkelingen zijn ontleend aan de **bevolkings- en huishoudensprognose** die de **provincie Fryslân** (2016) heeft opgesteld. Elke demografische prognose is gebaseerd op aannames en is op zichzelf een scenario dat met onzekerheid is omgeven. We gaan er vanuit de prognose een realistisch beeld geeft van de demografische ontwikkeling in de komende jaren in de deelgebieden. Input voor de verkenning zijn de veranderingen in bevolking huishoudens naar aantal, leeftijd en samenstelling. Voor meer informatie over de prognose wordt verwezen naar publicaties van de provincie.

De bevolking in Weststellingwerf verandert de komende jaren niet alleen in aantallen, maar ook van samenstelling. In de grote kernen Wolvega en Noordwolde is op 1-1-2016 al ruim een kwart van de bevolking 65 of ouder (Gemeentelijke Basisadministratie). In de kern Peperga met 'slechts' 82 inwoners, is op dit moment zelfs 38% minstens 65 jaar. Prognoses laten zien dat deze trend van vergrijzing zich de aankomende jaren voortzet: het aantal en aandeel 65-plussers in de bevolking van Weststellingwerf neemt fors toe en het aandeel 75-plussers relatief nog meer. Het aandeel kinderen daalt daarentegen, zie onderstaande Figuur 1.

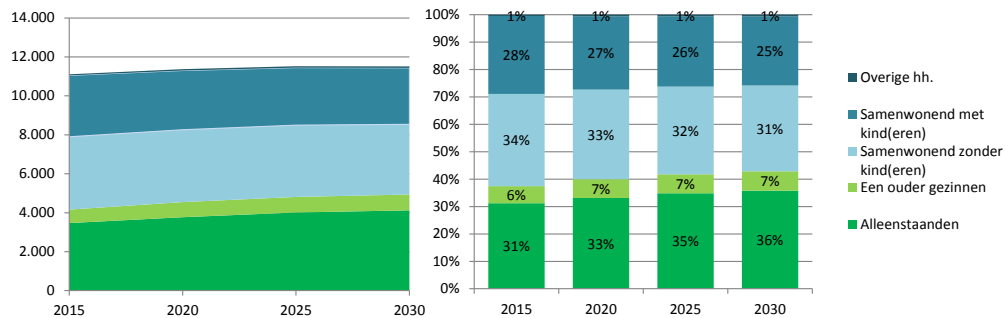
**Figuur 1 Ontwikkeling bevolking naar leeftijd 2015-2035 (Prognose provincie Fryslân 2016, bewerking RIGO)**



Er is ook sprake van een **afname van de beroepsbevolking** in Zuidoost Fryslân met zo'n 8,5% in de periode tot 2030 (Regionale afspraken Wonen 2013-2020). Deze afname vindt in alle gemeenten in de regio plaats.

Als gevolg van de vergrijzing is er ook sprake van voortzettende **gezinsverduunning** en van een toename van het aantal alleenstaande huishoudens, zie Figuur 2.

**Figuur 2 Ontwikkeling huishoudenssamenstelling Weststellingwerf, 2015-2035 (Prognose provincie Fryslân 2016, bewerking RIGO)**



De afname in inwoners, de nog geringe toename van huishoudens en een veranderende bevolkingssamenstelling in Weststellingwerf zullen leiden tot een andere vraag naar woningen, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin. Zo zullen er, mede als gevolg van de ouder wordende bevolking, woningen nodig zijn die levensloopbestendig zijn. In het vervolg gaan we verder in op de ontwikkelingen op de woningmarkt.

### Woningvoorraad

Er staan vandaag de dag 11.249 woningen (Prognose provincie Fryslân, 2016) in de gemeente Weststellingwerf, voornamelijk (grondgebonden) eengezinswoningen (ca. 90%). De overige 10% is een appartement/flat. De meeste woningen bevinden zich in de koopsector. In 2014 was 58% een koopwoning, 42% was een huurwoning<sup>3</sup>. De huurwoningen staan vooral in de grotere kernen Wolvega en Noordwolde, maar ook in de kleinere kernen zijn clusters huurwoningen aanwezig. De meeste huurwoningen zijn in het bezit van woningcorporaties. 10% van de woningvoorraad bestaat uit particuliere huurwoningen (ABF Research, SysWov, 2014).

Onderstaande Tabel 1 geeft inzicht in de woningvoorraad (per eg/mg) in Weststellingwerf naar oppervlak en bouwjaar. De gegevens komen uit de BAG-registratie van 2014. Deze cijfers zijn dus niet een op een te vergelijken met die van de provincie Fryslân uit 2016. Wel komt hiermee het verloop van de woningbouw in beeld. Ruim de helft van de eengezinswoningen is gebouwd voor 1970. Voor de appartementen geldt juist dat de meerderheid (55%) komt van na 1990.

<sup>3</sup> Recentere cijfers zijn hierover niet bekend. Bron: ABF Research – Systeem Woningvoorraad 2014 (SysWov).

**Tabel 1 Woningvoorraad per eg/mg naar oppervlakte en bouwjaar (Investeren in de woningvoorraad, RIGO, 2015)**

**eengezinswoning** klein < 90 m2, middel 90 - 120, groot > 120 m2

		1945		tot		
		< 1945	1970	1970 tot 1990	> 1990	totaal
<b>Weststellingwerf</b>	klein	480	1.020	400	90	1.980
	middel	820	770	1.380	490	3.450
	groot	1.690	610	1.280	1.110	4.700
	<b>totaal</b>	<b>2.990</b>	<b>2.400</b>	<b>3.050</b>	<b>1.690</b>	<b>10.130</b>

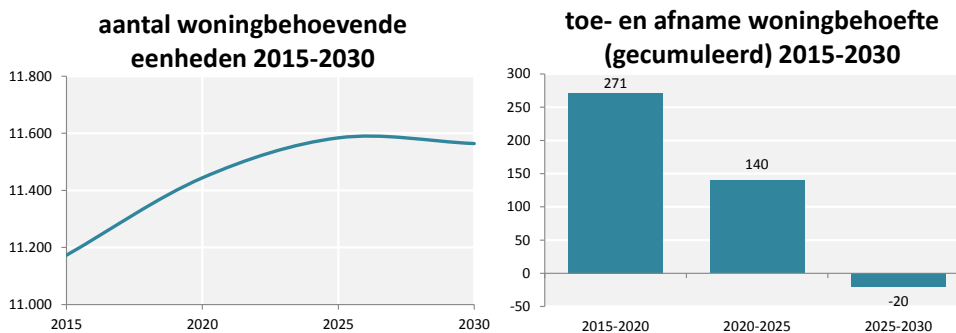
**appartement** klein < 60 m2, middel 60 - 80, groot > 80 m2

		1945		tot		
		< 1945	1970	1970 tot 1990	> 1990	totaal
<b>Weststellingwerf</b>	klein	10	20	220	40	280
	middel	-	-	100	160	270
	groot	20	10	130	420	590
	<b>totaal</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>450</b>	<b>620</b>	<b>1.130</b>

### Ontwikkeling woningbehoefte

Volgens de prognose van de provincie Fryslân (2016) groeit de behoefte van 11.249 in 2016 naar 11.564 woningen in 2030. Dat zou betekenen dat er tussen nu en 2030 in totaal 315 woningen aan de voorraad zouden moeten worden toegevoegd (let op: tussen 2025 en 2030 daalt de woningbehoefte reeds licht). Het woningbouwprogramma in Weststellingwerf voor de periode 2016 – 2026 is door de provincie Fryslân (2016) geprognosticeerd op gemiddeld 34 woningen per jaar. Ervan uitgaande dat 50% van de statushouders in Weststellingwerf blijft wonen, kan dit programma worden verhoogd met 9 woningen per jaar. Of die toename van de woningvraag zich werkelijk zal voordoen, hangt af van de economie, ontwikkelingen op de regionale woningmarkt en van demografische ontwikkelingen.

**Figuur 3 Ontwikkeling woningvoorraad en woningbehoefte in de gemeente Weststellingwerf (Prognose provincie Fryslân 2016, bewerking RIGO)**



### Corporatievoorraad

De corporatievoorraad in Weststellingwerf bestaat uit 3.559 zelfstandige woningen (Gegevensuitvraag corporaties, dd. 12-4-2016). Woningstichting Weststellingwerf en WoonFriesland hebben het grootste gedeelte van de voorraad in handen, zie Tabel 2.

De meeste corporatiewoningen zijn te vinden in de grotere kernen Wolvega en Noordwolde, zie Tabel 3 op de volgende pagina. Ruim een derde van de woningen heeft een huur tot de kwaliteitskortingsgrens (36%). Zo'n 83% van de woningen heeft een huurprijs tot de 1e aftoppingsgrens (tot €586, prijspeil 2016). Wanneer we kijken naar het verschil in prijsklassen tussen de typen woningen, dan zien we dat de huurprijs van appartementen gemiddeld hoger is dan die van eengezinswoningen. Er is ook sprake van een prijsverschil tussen de kernen. De huurprijzen van de eengezinswoningen liggen in de grote en kleine kernen relatief hoog: in Noordwolde en Wolvega heeft zo'n 40% van de corporatiewoningen een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens (€ 409, prijspeil 2016). In de grote kernen is dit zo'n 20% en in de kleine kernen is dit zo'n 30%.

Het merendeel van de corporatievoorraad is een eengezinswoning, circa 77%. De overige 23% is gestapelde bouw. De appartementen bevinden zich allen in Wolvega en Noordwolde. In 2016 bezitten de corporaties 1.206 woningen die geschikt zijn voor ouderen (levensloopbestendige woningen). Daarnaast verhuren de corporaties 136 zorgplaatsen in de gemeente. Deze bevinden zich allemaal in Wolvega.

De corporaties hebben al stappen gezet in het energiezuiniger maken van hun woningen: circa 30% van de corporatievoorraad heeft minimaal energielabel B, waarvan 12% met label A(+). Vooral in de kleine kernen staan nog relatief veel woningen met een laag energielabel.

**Tabel 2 DAEB-bezit van actieve corporaties in de gemeente Weststellingwerf (Gegevensuitvraag corporaties, dd. 12-4-2016)**

	DAEB-woningen per 1-1-2016	Aantal woningen geschikt voor ouderen	Onzelfstandige woningen / zorgplaatsen
Wst. Weststellingwerf	2.716	696	66
WoonFriesland	714	381	70
PSB Wonen*	129	129	-
<b>Totaal</b>	<b>3.559</b>	<b>1.206</b>	<b>136</b>

\*De Protestantse Stichting Bejaardenwoningen (PSBWonen) is geen toegelaten instelling.

**Tabel 3 Aantal corporatiewoningen in de gemeente Weststellingwerf naar prijsklasse en type op 1-1-2016 (Gegevensuitvraag corporaties, dd. 12-4-2016)**

	TOTAAL	1. Wollega	2. Noordwolde	3. Grote rest dorpen**	4. Kleine rest dorpen***
<b>Eengezinswoningen / grondgebonden</b>					
tot € 409 (kwaliteitskortingsgrens)	1036	705	243	52	36
tot 467	651	385	162	73	31
tot 528	598	309	150	94	45
tot € 586 (1e aftoppingsgrens)	231	183	21	20	7
tot € 628 (2e aftoppingsgrens)	121	95	16	10	0
tot € 711 (huurtoeslaggrens)	111	72	31	8	0
>€ 711 (vrije sector)	3	3	0	0	0
<b>Meergezinswoningen / appartementen</b>					
tot € 409 (kwaliteitskortingsgrens)	175	132	43	0	0
tot 467	195	191	4	0	0
tot 528	117	115	2	0	0
tot € 586 (1e aftoppingsgrens)	197	167	30	0	0
tot € 628 (2e aftoppingsgrens)	46	30	16	0	0
tot € 711 (huurtoeslaggrens)	78	68	10	0	0
> € 711 (vrije sector)	0	0	0	0	0
Aantal woningen of aandeel van de woningvoorraad geschikt voor senioren *	1206	828	228	118	32
<b>Onzelfstandige woningen / zorgplaatsen</b>					
TOTAAL	3559	2455	728	257	119

\*\* Grote rest dorpen: Boijl, De Blesse, Oldeholtgade, Steggerda

\*\*\* Kleine rest dorpen: Blesdijke, De Hoeve, Langelille, Munnekeburen, Nijeholtgade, Nijeholtwolde, Nijelamer, Nijetrijne, Oldelamer, Oldetrijne, Oosterstreek, Peperga, Scherpenzeel, Sijkenburg, Sonnega, Spanga, Ter Idzard, Vinkenga, Zandhuizen

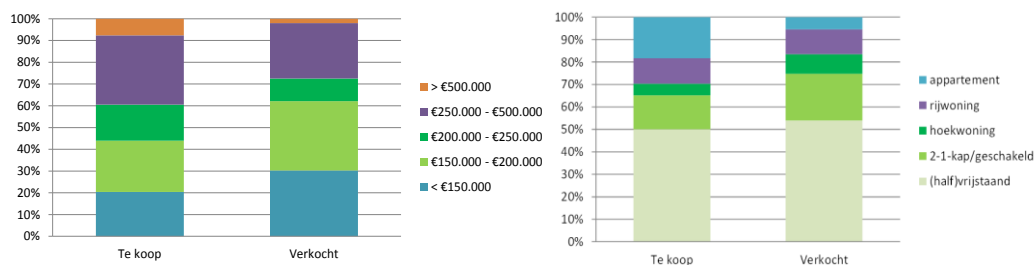
## Woningmarkt

### Koopsector: vraag en aanbod

De gemiddelde vraagprijs van de te koop staande en verkochte woningen in Weststellingwerf is in 2015 € 234.240. Het betrof vooral (half)vrijstaande woningen (Funda, 2015).

Van de woningen die binnen drie maanden zijn verkocht, valt meer dan een kwart in de prijsklasse tot € 150.000. Circa 40% valt in de prijsklasse € 150.000 - € 200.000. Er is dus veel vraag naar goedkope woningen, met name door startende (pre)gezinnen (Quick Scan van de Friese Woningmarkt, RIGO, 2015). Van de 2-onder-1kapwoningen die te koop stonden in 2015, werd bijna de helft (46%) binnen drie maanden verkocht. Voor de vrijstaande woningen en de rijtjeswoningen in Weststellingwerf is dit 33%.

**Figuur 4 Verkochte en te koop staande woningen in 2015, naar prijsklasse en type (Funda.nl, bewerking RIGO)**



### Sociale huursector: Beschikbaarheid en betaalbaarheid

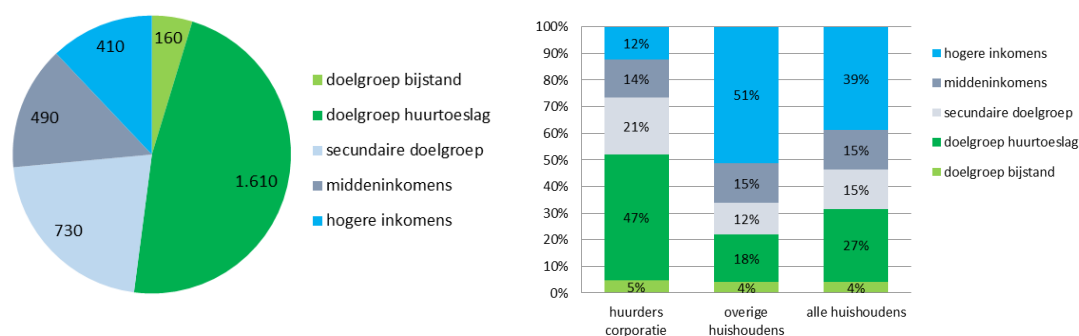
In het rapport 'Betaalbaarheid in Friesland' (RIGO, 2016) wordt geconcludeerd dat de betalingsrisico's in de provincie Friesland niet heel groot zijn, in vergelijking tot andere delen van Nederland. Dit is voor een belangrijk deel te danken aan een bescheiden huurniveau. Anno 2015 heeft slechts 6% (219 woningen) van alle corporatiewoningen in Weststellingwerf een huurprijs boven de tweede aftoppingsgrens. In de provincie Friesland was dit 7% en landelijk gezien was dit in 2014 al 18%.

Van alle zelfstandig wonende huishoudens in Weststellingwerf (huur en koop) behoort in totaal circa 45 procent qua inkomen tot de corporatiedoelgroep (primaire en secundaire met een inkomen tot € 35.739, prijspeil 2016). Dit aandeel komt overeen met de gehele provincie Fryslân, maar is hoger dan het landelijk gemiddelde, waar zo'n 41% (WoOn, 2012) behoort tot de primaire of secundaire doelgroep. De primaire doelgroep zijn huishoudens die, mede afhankelijk van de huur, aanspraak kunnen maken op huurtoeslag. Binnen de primaire doelgroep kan nog de inkomensklasse op bijstandsniveau worden onderscheiden. Dat zijn 5% van alle huurders (4% van alle huishoudens in de gemeente Weststellingwerf).

Een deel van de doelgroep huurt ook werkelijk een woning van een corporatie. Een ander deel woont elders, in een particuliere huurwoning of in de koopsector. Daarnaast huisvesten de corporaties in Weststellingwerf ruim 900 huurders (26%) met midden- en hogere inkomens, die dus niet (meer) tot de doelgroep van beleid horen.

In onderstaande Figuur 5 is te zien dat het huurdersbestand qua inkomensverdeling beduidend afwijkt van de overige huishoudens in de gemeente Weststellingwerf.

**Figuur 5** Inkomensverdeling zelfstandige huishoudens in Weststellingwerf naar corporatievoorraad (links) en inkomens naar eigendom (rechts) (RIGO, Betaalbaarheid Friesland)



Wanneer vervolgens uitsluitend wordt gekeken naar de corporatiedoelgroep, zien we dat er ook in deze groep huurders zijn die (in theorie) meer kunnen betalen dan dat zij nu doen. Het aandeel woningen met een huur tot de tweede aftoppingsgrens in Weststellingwerf dat bewoond wordt door huurders die in theorie een hogere huur kunnen betalen (met variant passend toewijzen), is circa 15 procent. Als alleen wordt gekeken naar de huurders uit de doelgroep die recent zijn ingestroomd, dan vinden we nog maar weinig huurders die meer kunnen betalen dan dat ze nu doen, circa 3 procent (Betaalbaarheid in Friesland, RIGO).

**Tabel 4** Prijsopbouw van de voorraad in Weststellingwerf, bewoond door de doelgroep, feitelijk en theoretisch passend (Betaalbaarheid in Friesland, bewer-

	(primaire en secundaire (alle huurders behorend tot de doelgroep huidig passend *)		huurders uit de doelgroep met max. 3 jaar woonduur huidig passend *)	
	tot kwaliteitskortingsgrens	900	90	90
tot 1e aftoppingsgrens	1.320	1.460	200	190
tot 2e aftoppingsgrens	150	320	40	40
tot huurtoeslaggrens	120	450	40	100
vrije sector	-	180	-	20
	2.500	2.500	370	370

\*betaalbaar voor de huidige huurders, volgens budget- en passendheidsnormen

### Verhuisbewegingen

De meeste woningzoekenden blijven het liefst in hun eigen gemeente of deelgebied wonen. Dit is ook terug te zien in de cijfers van het CBS (2014). De meeste verhuisbewegingen bestaan tussen Weststellingwerf, de direct omliggende gemeenten en de grotere steden, zoals Leeuwarden, Heerenveen, Groningen, Zwolle en Amsterdam.

**Tabel 5 Verhuisbewegingen van en naar Weststellingwerf (CBS 2014, bewerking RIGO)**

2014 Vestiging in Weststellingwerf vanuit...			2014 Vertrek uit Weststellingwerf naar...		
Heerenveen	121	14,0%	Leeuwarden	76	9,9%
Steenwijkerland	78	9,0%	Heerenveen	75	9,8%
Ooststellingwerf	71	8,2%	Steenwijkerland	66	8,6%
Leeuwarden	54	6,2%	Groningen (gemeente)	63	8,2%
De Friese Meren	46	5,3%	Ooststellingwerf	53	6,9%
Westerveld	41	4,7%	Westerveld	37	4,8%
Noordoostpolder	29	3,4%	Zwolle	24	3,1%
Súdwest-Fryslân	29	3,4%	Amsterdam	23	3,0%
Groningen (gemeente)	27	3,1%	Opsterland	22	2,9%
Opsterland	26	3,0%	Utrecht (gemeente)	18	2,4%
Smallingerland	24	2,8%	De Friese Meren	17	2,2%
Amsterdam	16	1,8%	Meppel	16	2,1%
Zwolle	16	1,8%	Smallingerland	16	2,1%
De Wolden	12	1,4%	Súdwest-Fryslân	15	2,0%
Emmen	9	1,0%	Noordoostpolder	10	1,3%
Hoogeveen	9	1,0%	s Gravenhage (gemeente)	9	1,2%
			Assen	8	1,0%
			Berkelland	8	1,0%

### Wonen met zorg

Zoals beschreven, groeit het aantal en aandeel ouderen in de gemeente Weststellingwerf fors. De verwachting is een toename van 960 personen in de leeftijd 75+ tot 2025. Deze doelgroep zal zo lang mogelijk thuis (moeten) blijven wonen. Het merendeel van de bestaande woningvoorraad in de gemeente Weststellingwerf is geschikt om aan te passen cq. levensloopbestendig te maken. Fortuna, Woonzorgatlas (2015) beveelt ook aan om allereerst de huidige voorraad te gebruiken om te voorzien in de toenemende vraag naar 'geschikt wonen'.



Tegelijkertijd willen veel ouderen (en andere 'kwetsbare groepen' die niet langer intramuraal, binnen de muren van een instelling, kunnen wonen) vaak nog steeds 'beschut' wonen, ook als er nog niet een directe medische aanleiding is. Kleinschalige, 'beschutte' of 'beschermde' woonvormen zijn echter slechts beperkt aanwezig in de gemeente.

Het aantal zorgbehoevenden onder de ouderen stijgt als gevolg van vergrijzing enorm. Tot 2030 komen er circa 2.250 tot 2.500 personen bij in de hele provincie Fryslân die niet zwaar genoeg zorgbehoevend zijn om in een instelling te (kunnen) worden opgenomen, maar die ook niet meer zelfstandig kunnen wonen. De bestaande intramurale woonvormen zijn geconcentreerd in de grotere kernen Wolvega en Noordwolde.

Mede door het proces van extramuralisering is echter ook een teruggang in de behoefte aan intramurale zorg in de gemeente zichtbaar. Als gevolg hiervan hebben we te maken met problematiek van (dreigende) leegstand van zorgvastgoed.

In theorie is er sprake van schaarste aan levensloopbestendige woningen, maar in werkelijkheid zien we dat ouderen hier niet willen wonen. Corporaties in de gemeente Weststellingwerf geven aan dat de verhuurbaarheid van gestapelde woningen met lift (nabij voorzienin-



gen) slechter is dan grondgebonden woningen. Dit heeft ook te maken met het gedrag van de ouderen van nu: zij verhuizen maar in beperkte mate.

### **Zorgvastgoed**

Zoals genoemd, bezitten de corporaties 136 zorgplaatsen in Weststellingwerf (Tabel 3). De zorgorganisaties Lianté Zorggroep en Meriant verhuren zowel zelfstandige woningen als zorgplaatsen. De meeste van deze woningen zijn in het bezit van corporaties. De woon- en zorgcentra liggen voornamelijk in Wolvega. Eén wooncomplex ligt in Noordwolde.

#### **Lianté Zorggroep**

- ✓ Lycklama Stins, Wolvega (eigenaar Woningstichting Weststellingwerf)  
Woonzorgcentrum met 54 appartementen en 18 aanleunwoningen
- ✓ Sickenga-Oord, Wolvega  
Multifunctioneel woonzorgcentrum met 65 appartementen en 35 aanleunwoningen
- ✓ Lenna, Wolvega  
80 appartementen, waar mensen zelfstandig wonen
- ✓ Krommestede, Noordwolde  
Multifunctioneel woonzorgcentrum met 50 appartementen

#### **Meriant**

- ✓ BerkenStede, Wolvega  
Woonzorgcentrum (langdurige zorg) met 84 appartementen
- ✓ LindeStede, Wolvega  
Verpleegcentrum (verschillende doelgroepen) met plaats voor 162 cliënten
- ✓ Wilgenstede, Wolvega  
Woonzorgcentrum met appartementen

## Bijlage 2 Begrippenlijst

- ✓ *Duurzaamheid*: het zo min mogelijk verspillen van energie en materiaal.
- ✓ *Levensloopbestendige woning*: het overkoepelende begrip voor een woning die geschikt is of eenvoudig geschikt is te maken voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. De woning past in alle levensfasen bij de behoeften die de bewoner op dat moment heeft. Een levensloopbestendige woning voldoet aan de eisen van Woonkeur.
- ✓ *Toekomstbestendige woning*: een woning die voldoet aan de actuele normen voor duurzaamheid en levensloopbestendigheid en daarom ook in de toekomst aantrekkelijk is.
- ✓ *Huurtoeslag*: een tegemoetkoming in de huurprijs door het Rijk waarvoor men in aanmerking kan komen indien de huurprijs maximaal € 711 (prijsspeil 2016) bedraagt en indien men qua inkomen tot de primaire doelgroep behoort.
- ✓ *Primaire doelgroep*: de groep van huishoudens die op basis van hun belastbaar jaarinkomen in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. Voor de periode van

Huishouden	Maximaal inkomen
Eenpersoonshuishouden	€ 22.100
Meerpersoonshuishouden	€ 30.000
Eenpersoonsouderenhuishouden	€ 22.100
Meerpersoonsouderenhuishouden	€ 30.050

01/01/2016 tot 01/01/2017 gelden de volgende inkomensgrenzen:

- ✓ *Kwaliteitskortingsgrens huurtoeslag*: Voor het huurdeel boven deze huurgrens (€ 409, prijspeil 2016) ontvangen huishoudens die tot de primaire doelgroep behoren geen volledige maar een gedeeltelijke compensatie via de huurtoeslag. Huishoudens moeten dus voor een hogere woningkwaliteit ook een hogere eigen bijdrage in de huur betalen.
- ✓ *Aftoppingsgrenzen huurtoeslag*: Voor het huurdeel tussen deze huurgrenzen en de maximale huurprijs van een sociale huurwoning (€ 711, prijspeil 2016) ontvangen huishoudens die tot de primaire doelgroep behoren, geen of weinig huurtoeslag. Voor één- en tweepersoonshuishoudens ligt de aftoppingsgrens op € 586 (prijsspeil 2016). Voor 3- of meerpersoonshuishoudens ligt de aftoppingsgrens op € 628 (prijsspeil 2016).
- ✓ *Passend toewijzen*: Dit is een nieuwe regel voor corporaties op basis van de Woningwet. Vanaf 2016 moeten corporaties bij de verhuringen aan huishoudens uit de primaire doelgroep in ten minste 95% van de gevallen een woning verhuren met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen. Passend toewijzen is bedoeld om de huurtoeslaguitgaven te beperken en de betaalbaarheid voor nieuwe huurders te verbeteren.

[zie ook: Woningwet 2015 – passend toewijzen] Bron: Ministerie BZK - MG-circulaire over parameters huurtoeslag, inkomensgrenzen staatssteun, verkoopregels en inkomensafhankelijke huurverhoging en liberalisatiegrens per 2016.

- ✓ *Corporatiedoelgroep of doelgroep van beleid:* Corporaties zijn wettelijk verplicht hun sociale huurwoningen bijna uitsluitend toe te wijzen aan huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot maximaal € 35.739. Op deze regel zijn in beperkte mate uitzonderingen mogelijk. De corporatiedoelgroep wordt onderscheiden in een primaire en een secundaire doelgroep.
- ✓ *Secundaire doelgroep:* Huishoudens die qua inkomen wel tot de corporatiedoelgroep behoren, maar niet tot de primaire doelgroep.

## Bijlage 3 Bronnenlijst

- ✓ Betaalbaarheid in Friesland; onderzoek naar woonlasten van huurders en naar de betaalbaarheid van sociale huurwoningen (RIGO, 2016).
- ✓ Investeren in de woningvoorraad; verkenning van de opgave in Zuidoost Fryslân (RIGO, 2015).
- ✓ Quick Scan van de Friese Woningmarkt; opgaven en risico's op korte en langere termijn (RIGO, 2015).
- ✓ Regionale afspraken Wonen 2013-2020; woonregio Zuidoost Fryslân (concept dd. 25 juni 2013).
- ✓ Streekagenda Zuidoost (29 oktober 2013).
- ✓ Prognose provincie Fryslân 2016 (concept dd. maart 2016).
- ✓ De stad verbeeld, 12 infographics over de stedelijke leefomgeving (Planbureau voor de Leefomgeving, 2015).
- ✓ Centraal Bureau voor de statistiek. Verhuisbewegingen (2014).
- ✓ Coalitieakkoord 2014-2018; samen werken aan Weststellingwerf! Verbinding door daadkracht, creativiteit en verantwoordelijkheid (2014).
- ✓ Collegeprogramma 2014-2018; vitaal en verbindend. Iedereen telt mee in Weststellingwerf (2014).
- ✓ Woonplan; het woonbeleid van de gemeente Weststellingwerf voor de periode tot 2019 (2009).
- ✓ Corporatiegegevens WoonFriesland en Woningstichting Weststellingwerf (uitvraag dd. 12 april 2016)
- ✓ Input brede bijeenkomst met gemeente, corporaties, zorginstellingen, huurdersorganisatie, bewonersorganisaties en de Vereniging Kleine Dorpen van Weststellingwerf (dd. 11 mei 2016).



gemeente

## Weststellingwerf

Registratienummer: 2016-001159/r

De raad van de gemeente Weststellingwerf;  
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

### GEAMENDEERD BESLUIT

- a. De woonvisie Weststellingwerf vast te stellen, met de volgende aanvullingen op het voorliggende stuk:

Aan 3.3.

- Het college gaat per dorp bezien of de contour nog aansluit bij de feitelijke situatie.
- Het college zal verduidelijken wat de uitbreidingsmogelijkheden zijn, zoals toepassing van een rood voor rood regeling. Bij een goede ruimtelijke onderbouwing kan een woning op een andere plaats worden gerealiseerd dan de locatie waar afgebroken wordt, resp. dan waar de rode contour wordt aangepast. Concreet betekent dit dat er buiten de huidige rode contour gebouwd kan worden, mits de ruimtelijke onderbouwing dat ondersteunt.
- Raad en college ondersteunen initiatieven die binnen de bestaande woningvoorraad vraag en aanbod dicht bij elkaar brengen. Ruilverwoning is hier een goed voorbeeld van.

Aan 4.3

- Raad en college ondersteunen initiatieven die het mogelijk maken om zorgbehoevenden langer thuis te laten wonen. De Blijversleningen zijn hier een goed voorbeeld van en kunnen hierbij helpen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 27 februari 2017,  
de griffier, de voorzitter,

## Amendement

Wolvega : 27-02-2017

Amendementnr. : 1

Agendapunt : 9.c

Onderwerp : Vaststelling woonvisie Weststellingwerf

De raad van de gemeente Weststellingwerf, in vergadering bijeen op 27 februari 2017

Kennisnemend van:

- de (concept) woonvisie Weststellingwerf (stuk d.d. 22-12-2016)
- de inbreng van diverse groepen en vertegenwoordigers in het inloopspreekuur en de commissievergadering

Constaterende dat:

- De discussie zich vooral toespitst op vragen resp. wensen m.b.t. uitbreidingsmogelijkheden van woningbouw in de dorpen.
- Dat daarbij een evenwicht gevonden moet worden tussen enerzijds de verwachte stabilisatie resp. krimp van de bevolking en krimp van het aantal huishoudens en anderzijds de aanwezige concrete behoefte voor uitbreiding van woon-mogelijkheden in de dorpen
- Het college in de voorbereidende discussie d.d. 13-02-2016 een aantal richtinggevende uitspraken deed.

Overwegende dat:

- de gemeenteraad de visie van raad en college over deze uitbreidingsvragen in de woonvisie vast wil leggen

Besluit tot de volgende amendering van het voorliggende besluit:

- a. De woonvisie Weststellingwerf vast te stellen, met de volgende aanvullingen op het voorliggende stuk:

Aan 3.3.

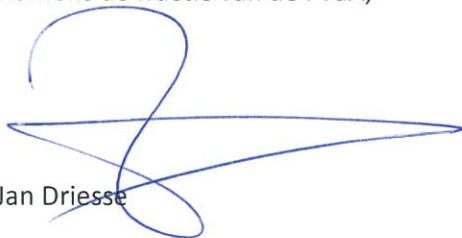
- Het college gaat per dorp bezien of de contour nog aansluit bij de feitelijke situatie.
- Het college zal verduidelijken wat de uitbreidingsmogelijkheden zijn, zoals toepassing van een rood voor rood regeling. Bij een goede ruimtelijke onderbouwing kan een woning op een andere plaats worden gerealiseerd dan de locatie waar afgebroken wordt, resp. dan waar de rode contour wordt aangepast. Concreet betekent dit dat er buiten de huidige rode contour gebouwd kan worden, mits de ruimtelijke onderbouwing dat ondersteunt.

- Raad en college ondersteunen initiatieven die binnen de bestaande woningvoorraad vraag en aanbod dicht bij elkaar brengen. Ruilverwoning is hier een goed voorbeeld van.

Aan 4.3

- Raad en college ondersteunen initiatieven die het mogelijk maken om zorgbehoevenden langer thuis te laten wonen. De Blijversleningen zijn hier een goed voorbeeld van en kunnen hierbij helpen.


Namens de fractie van de PvdA,



Jan Driesse

Mede ondersteund door:

De fractie van GroenLinks



De fractie Westenberg



WVD, Rogel, Kunn Hoer



W.D. I 

WA



WB. M. Ribkes 

CDA 

## **Toelichting op amendementen m.b.t. woonvisie Weststellingwerf**

(agendapunt 9c, ter vaststelling in de raad)

In de raad kwam naar voren dat de rode contouren als zodanig niet ter discussie staan, maar er situaties denkbaar zijn, waar de rode contouren gewenste ontwikkelingen beperken, terwijl er geen alternatieven aanwezig zijn.

Voor zover ik kan bezien zijn er op dit moment, zie ook de bijlage, in (vrijwel) alle dorpen binnen de contour locaties waar gebouwd zou kunnen worden, al of niet door gebruik te maken van de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. De eigenaren van de gronden zijn echter niet altijd genegen om de betreffende percelen ook daadwerkelijk voor woningbouw te gebruiken. In hoeverre dit tot 'echte' problemen in de dorpen leidt is onduidelijk. Zie ook als bijlage de rode contouren van enkele dorpen. Dit neemt niet weg, dat er na vijftien jaar eens goed gekeken moet worden in hoeverre de destijds vastgestelde ligging van de contour nog aansluit bij de huidige situatie ter plekke.

### ***Voorstel 1. College gaat per dorp bezien of de contour nog aansluit bij de feitelijke situatie.***

Met enig regelmaat komt in de discussie de vergrijzing om de hoek kijken, meestal in een negatieve context. De suggestie, die ik niet deel, is dat er een soort ideale leeftijdsopbouw is die in elk dorp gerealiseerd zou moeten kunnen worden. De tweede suggestie is dat leefbaarheid en leeftijdsopbouw gerelateerd zijn. Ook dat bestrijd ik. Ouderen leveren als bestuurders waarschijnlijk een boven proportioneel aandeel in het dorpsleven. De keerzijde is dat de (toekomstige) zorgvraag groter is.

### ***Voorstel 2. College ondersteunt initiatieven die het mogelijk maken om zorgbehoevenden langer thuis te laten wonen. De Blijversleningen zijn hier een goed voorbeeld van en kunnen hierbij helpen.***

Hoe we het ook wenden of keren: niet iedere woonwens, en dit geldt ook voor Wolvega, kan aan worden voldaan. De ervaring van de afgelopen jaren (zie De Hoeve), is dat de woningen die er gebouwd zijn niet voor eerste instappers op de woningmarkt waren. Ook wanneer er buiten de contour locaties zouden worden toegevoegd, biedt dit geen enkele garantie dat deze nu, of in de toekomst voor de doelgroep instappers bruikbaar zijn. De realisatie van een woonwens moet daarom binnen het bestaande aanbod gezocht worden. Een verdere versterking van het buitengebied, want daar hebben we het over, lost niets op.

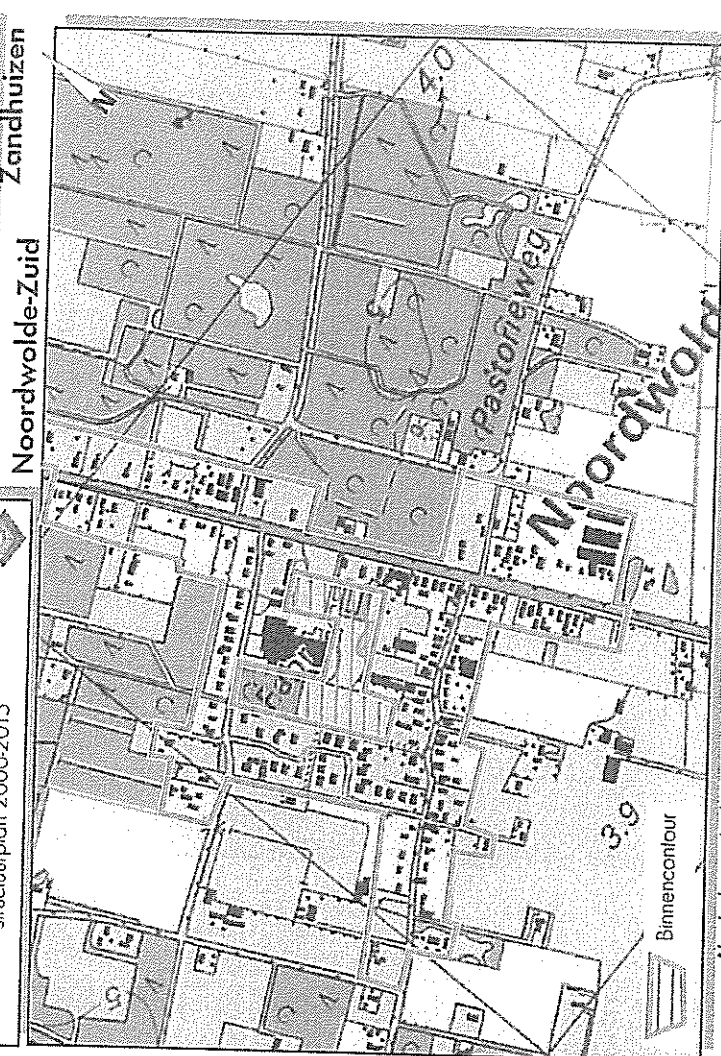
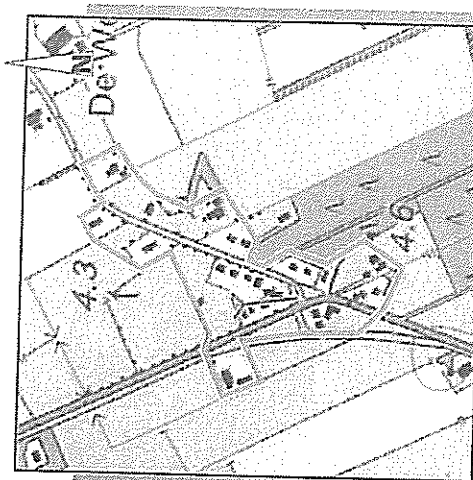
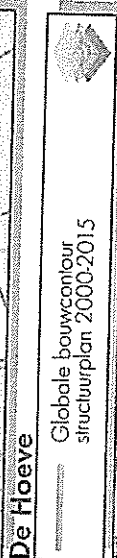
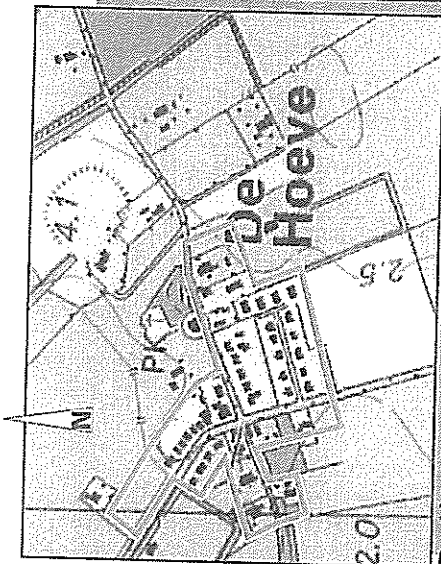
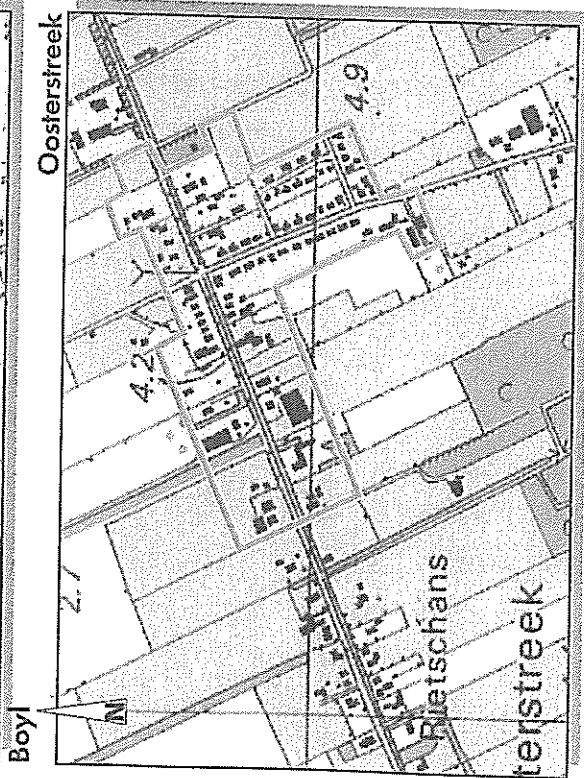
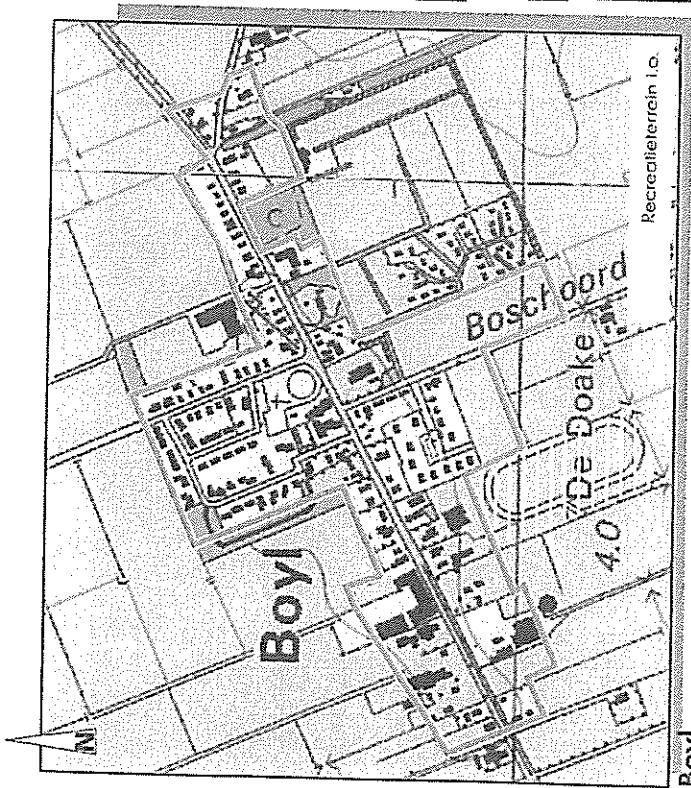
### ***Voorstel 3. College ondersteunt initiatieven die binnen de bestaande woningvoorraad vraag en aanbod dichterbij elkaar brengen. Ruilverwoning is hier een goed voorbeeld van.***



De woonvisie geeft wel een aantal opties om de door de raad gewenste flexibiliteit te realiseren. Het uitgangspunt is niet dat er geen nieuwe woningen in het buitengebied mogen worden gerealiseerd maar dat we geen verdere versterking willen. De woonvisie en het aanpalende gemeentelijke beleid (rood voor rood, woningdeling) geven deze flexibiliteit. Het is te verwachten dat met de huidige ontwikkelingen in de landbouw het aanbod in dit segment zal toenemen. Verder is er bij een goede ruimtelijke onderbouwing altijd de mogelijkheid om een bouwlocatie te verplaatsen. We hebben hier de afgelopen jaren voorbeelden van gezien.

***Voorstel 4. Maak helder en duidelijk voor onze inwoners wat de mogelijkheden zijn. Voorbeeld: de tweede woning bij een rood voor rood regeling kan, bij een goede ruimtelijke onderbouwing, op een andere plaats worden gerealiseerd dan de locatie waar afgebroken wordt. Concreet betekent dit dat er buiten de rode contour gebouwd kan worden.***

Bijlage: amendementen



Noot: de woningbouw op de topografische ondergrond is zoveel mogelijk bijgevoerd tot het jaar 2000

