

**BIJLAGE 2 BIJ WOONPLAN GEMEENTE OOSTSTELLINGWERF 2011-2020,  
vastgesteld door de raad op 19 april 2011**

WONINGMARKTGEGEVENS TBV  
WOONPLAN GEMEENTE  
OOSTSTELLINGWERF 2010

GEMEENTE OOSTSTELLINGWERF

ARCADIS, 17 maart 2011

B01052.000006

# Inhoud

Leeswijzer	3
1 Trendanalyse bevolking en woningbouw 2000-2010	4
1.1 Inleiding	4
1.2 bevolkingsontwikkeling 2000-2009	4
1.3 Verandering in bevolkingssamenstelling	7
1.4 Woningbouwontwikkeling 2000-2009	10
2 Kwantitatieve bevolkings- en woningbehoefte prognose	11
2.1 Prognosemodellen	11
2.2 Vergelijking prognosemodellen	11
2.3 Provinciale prognose bevolking en huishoudens nader beschouwd	13
3 Kwalitatieve woningbehoefte	16
3.1 Kwalitatieve samenstelling woningvoorraad	16
3.2 Marktontwikkeling 2005-2010	18
3.3 Vraagprofielen levensfasegroepen	24
3.4 Kwalitatieve woningbehoefteraming	30
Bijlage 1 Woningvoorraad per kern, medio 2010	43
Bijlage 2 Woningbestand Actium en WoonFriesland	44
Bijlage 3 Vraagprofielen levensfasegroepen	45

# Leeswijzer

In deze notitie worden bouwstenen aangeleverd voor het door de gemeente op te stellen woonplan 2010. In dit onderzoek komende de volgende woningmarktaspecten aan de orde:

- Bevolkings- en woningbouwontwikkeling 2000-2010.
- Samenstelling bevolking en woningvoorraad op peildatum 2010.
- Bevolkings- en woningbehoefte prognose op middellange termijn 2010-2020, met doorkijk na 2020.
- Kwalitatieve woningbehoefte en vraagprofielen van te onderscheiden woningmarktgroepen, waaronder starters en ouderen.

## **Gegevensbronnen**

De gebruikte gegevens zijn afkomstige uit lokale databases van gemeente, CBS, Kadaster, Actium en WoonFriesland en zijn feitelijke gegevens.

Bij de woningbehoefte-analyse zijn kwantitatieve bevolkings- en woningbehoefteprognoses van provincie Friesland, Primos en CBS beoordeeld in het licht van de trendanalyse 2000-2010. De kwalitatieve woningbehoefte is benaderd vanuit de huidige woningbezetting op grond van levensfase en marktsegmenten in combinatie met een analyse van de feitelijke verhuisbewegingen 2005-2010.

# Trendanalyse bevolking en woningbouw 2000-2010

## 1.1 INLEIDING

Bij de prognose van de toekomstige bevolkings- en woningbehoefte-ontwikkeling worden aannames verondersteld met betrekking tot de factoren die de toekomstige groei of krimp beïnvloeden. Dit betreft geboorte, sterfte en vooral migratie. Soms wordt ook de verwachte woningbouwplanning als beperkende factor opgenomen. In veel gevallen worden bij de migratie trends uit het recente verleden doorgerekend. Het is daarom van belang over een goede trendanalyse te beschikken om de aannames op hun validiteit te kunnen toetsen. In dit hoofdstuk worden de demografische trends in Ooststellingwerf geanalyseerd en wordt ook een verband gelegd met de woningbouwontwikkeling. Beide zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden, maar hoeven niet noodzakelijkerwijs per jaar gelijk op te gaan. Door nieuwbouw opgewekte doorstroming werkt met een vertraging en de demografische effecten kunnen over een langere periode merkbaar zijn.

### INTERMEZZO: VERTRAGING MIGRATIE-EFFECT NIEUWBOUW

Voorbeeld: een nieuwe koopwoning wordt in december 2009 opgeleverd en in januari 2010 betrokken door doorstromer uit het eigen dorp. De bij de verhuizing vrijkomende woning wordt vervolgens gekocht door een andere lokale doorstromer die deze woning eerst gaat opknappen voordat hij verhuist in juni 2010. Diens woning wordt gekocht door een vestiger van buiten de gemeente in verband met een verandering van baan in oktober 2010. De feitelijke verhuizing vindt plaats in de kerstvakantie en de inschrijving in de gemeente op 2 januari 2011. Het migratie-effect wordt dus administratief pas in januari 2011 zichtbaar. Conclusie: de nieuwbouw wordt geregistreerd in 2009 het migratie-effect van deze nieuwbouw in 2011.

## 1.2 BEVOLKINGSONTWIKKELING 2000-2009

De trends die bij toekomstprognoses worden gehanteerd hebben meestal betrekking op ontwikkelingen in de vijf jaren voorafgaand aan de peildatum van de prognose. Indien deze ontwikkelingen sterk afwijken van langere termijn trends, werken die afwijkingen ook door in de toekomstprognoses. Daarom zien we in de praktijk nogal eens sterk wisselende uitkomsten van prognoses. Om de prognoses goed te kunnen beoordelen worden de bevolkings- en woningbouwontwikkeling over een periode van 10 jaar (2000-2010) geanalyseerd. Ook wordt een vergelijking gemaakt met de prognoses van provincie, Primos 2009 en CBS 2009.

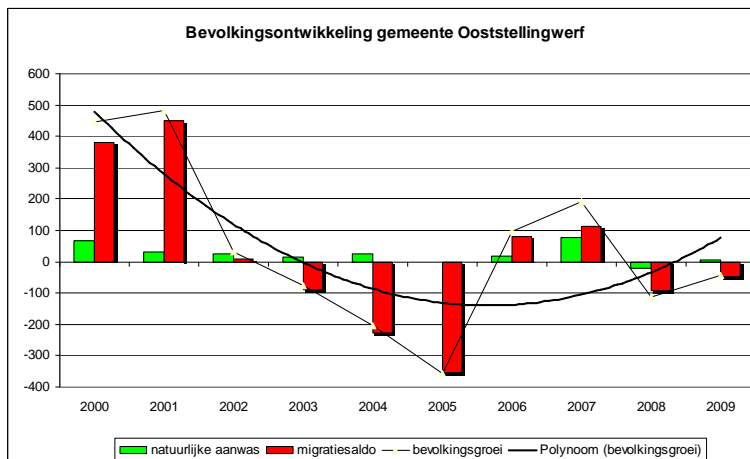
Uit de gegevens in de figuren 1.1 tot en met 1.3 zijn de volgende demografische trends in Ooststellingwerf te trekken:

- De bevolkingsgroei 2000-2009 bedraagt gemiddeld 45 personen p.j. De natuurlijke aanwas (24 p.j.) en migratie (22 p.j.) dragen ongeveer evenveel bij aan de groei.
- De migratieontwikkeling wordt sterk beïnvloed door opening/sluiting AZC's. Bij instroom in een AZC trekt de buitenlandse vestiging aan, bij uitstroom neemt het binnenlands vertrek sterk toe. Hierdoor geeft de binnenlandse migratie geen goed beeld van de marktpotentie van Ooststellingwerf. Prognoses die zonder

correctie de binnenlandse migratietrend als vertrekpunt nemen dienen met de nodige voorzichtigheid te worden gehanteerd en zullen door de jaren heen sterk wisselende uitkomsten laten zien.

- De intrinsieke groei van de gemeente, gemeten in natuurlijke aanwas, is de afgelopen 5 jaar gehalveerd van gemiddeld 32 personen p.j. naar 15 personen p.j. Dit is in z'n geheel bepaald door de terugval in het aantal geboorten, de sterfte is licht gedaald in deze periode.
- Na de dip in 2002-2005 is de bevolkingsgroei de afgelopen jaren in rustiger vaarwater gekomen. De migratiebalans is 2006-2009 licht positief en de natuurlijke aanwas loopt langzaam terug, maar is nog positief. De dip in de bevolkingsgroei loopt parallel met de sterke terugval in de uitbreiding van de woningvoorraad in 2002-2005 (zie figuur 1.7) door stagnerende nieuwbouw en forse sloop in het kader van de herstructurering.

Figuur 1.1 Bevolkingsontwikkeling Ooststellingwerf 2000-2009



Figuur 1.2 Migratieontwikkeling Ooststellingwerf 2000-2009

Jaar	Specificatie migratie								
	binnenland			buitenland			totaal		
	vestiging	vertrek	Saldo	vestiging	vertrek	Saldo	vestiging	vertrek	Saldo
2000	1.081	833	248	171	39	132	1.252	872	380
2001	1.096	1.021	75	447	72	375	1.543	1.093	450
2002	953	1.061	-108	218	103	115	1.171	1.164	7
2003	891	994	-103	137	124	13	1.028	1.118	-90
2004	851	1.045	-194	105	138	-33	956	1.183	-227
2005	968	1.269	-301	65	119	-54	1.033	1.388	-355
2006	1.032	956	76	144	140	4	1.176	1.096	80
2007	955	1.187	-232	372	26	346	1.327	1.213	114
2008	859	1.363	-504	473	61	412	1.332	1.424	-92
2009	864	1.257	-393	389	43	346	1.253	1.300	-47
<b>Totaal</b>	<b>9.550</b>	<b>10.986</b>	<b>-1.436</b>	<b>2.521</b>	<b>865</b>	<b>1.656</b>	<b>12.071</b>	<b>11.851</b>	<b>220</b>
jaargemiddelde	955	1.099	-144	252	87	166	1.207	1.185	22

Figuur 1.3 Statistieken bevolkingsontwikkeling Ooststellingwerf 2000-2009

(de roze gearceerde cellen markeren een sterk afwijkende ontwikkeling in de jaren 2002-2005)

**Bevolkingsontwikkeling gemeente Ooststellingwerf 2000-2010**

Jaar	Inwonertal 1-jan	Nat aanwas	Migratie saldo	Toename incl correcties	Inwonertal 31-dec	Gemiddelde woningbezetting
2000	25 790	66	380	448	26 238	2,47
2001	26 238	32	450	488	26 726	2,50
2002	26 726	26	7	35	26 761	2,50
2003	26 761	14	-90	-78	26 683	2,48
2004	26 683	24	-227	-192	26 491	2,48
2005	26 491	-2	-355	-366	26 125	2,43
2006	26 125	18	80	99	26 224	2,42
2007	26 224	77	114	174	26 398	2,43
2008	26.398	-21	-92	-110	26.288	2,41
2009	26.288	4	-47	-53	26.235	2,40

<b>Totaal 2000-2009</b>	238	220	445
Gemiddeld p.j.	24	22	45

Bevolkings- ontwikkeling	Nat aanwas	Migratie saldo	Toename excl correcties	Toename incl correcties
Totaal 2000-2004	162	520	682	701
Gemiddeld p.j.	32	104	136	140
Totaal 2005-2009	76	-300	-224	-256
Gemiddeld p.j.	15	-60	-45	-51
Totaal 2000-2009	238	220	458	445
Gemiddeld p.j.	24	22	46	45

**Specificatie natuurlijke aanwas**

Jaar	Inwonertal	Geboorte	Sterfte	Nat aanwas	Migratie saldo	Toename	Inwonertal
2000	25 790	328	262	66	380	448	26 238
2001	26 238	321	289	32	450	488	26 726
2002	26 726	299	273	26	7	35	26 761
2003	26 761	293	279	14	-90	-78	26 683
2004	26 683	264	240	24	-227	-192	26 491
2005	26 491	261	263	-2	-355	-366	26 125
2006	26 125	281	263	18	80	99	26 224
2007	26 224	277	200	77	114	174	26 398
2008	26.398	244	265	-21	-92	-110	26.288
2009	26.288	248	244	4	-47	-53	26.235

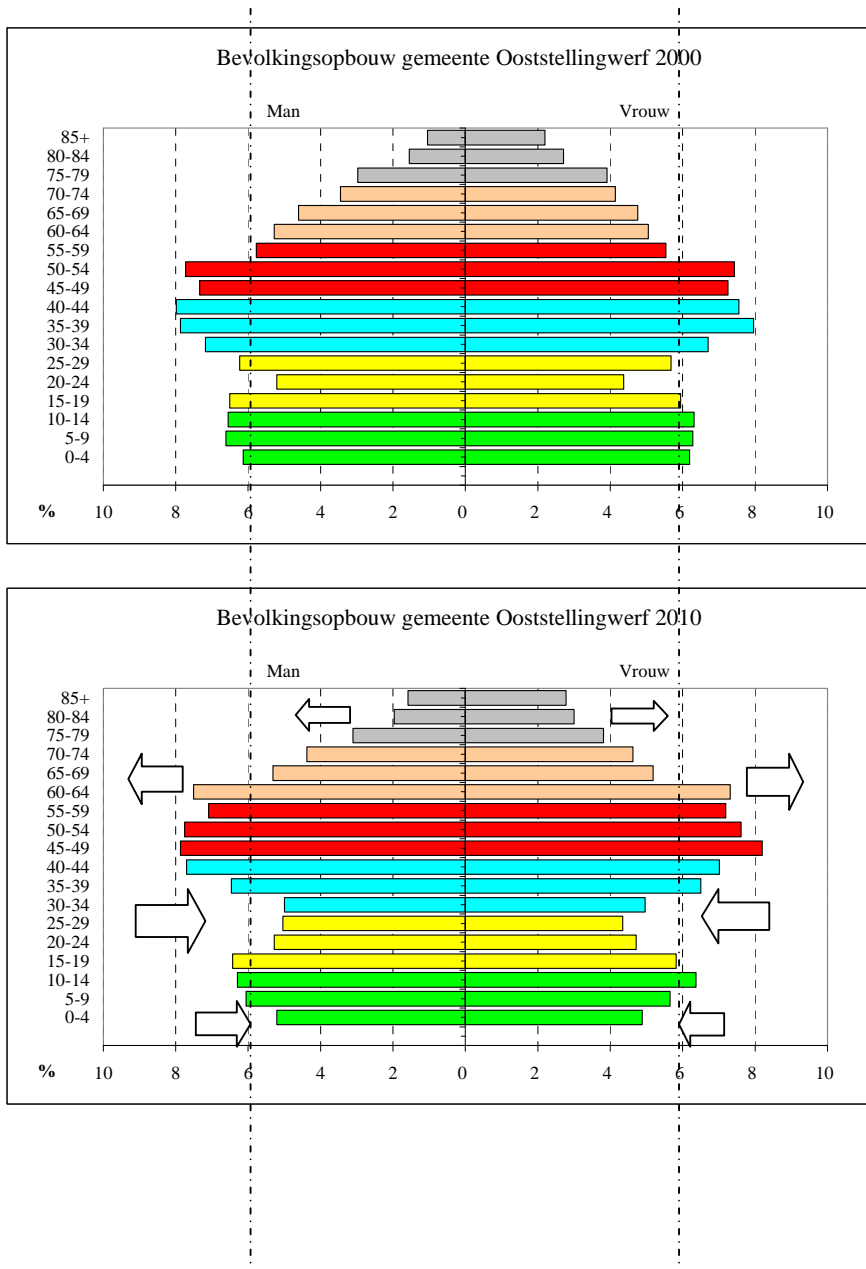
Periode	Inwonertal	Geboorte	Sterfte	Nat aanwas	Migratie saldo	Toename incl.cor.	exc. cor.
2000-04							
	totaal	1505	1343	162	520	701	682
2005-09	gem. p.j.	301	269	32	104	140	136
	totaal	1311	1235	76	-300	-256	-224
2000-09	gem. p.j.	262	247	15	-60	-51	-45
	totaal	2816	2578	238	220	445	458
	gem. p.j.	282	258	24	22	45	46

### 1.3 VERANDERING IN BEVOLKINGSSAMENSTELLING

De toekomstige bevolkingsontwikkeling van Ooststellingwerf wordt in belangrijke mate bepaald door de huidige samenstelling van de bevolking. Een jonge bevolking heeft meer intrinsieke groeipotentie dan een vergrijsde bevolking.

Door de geleidelijke veroudering verandert de omvang van de verschillende levensfase groepen (zie figuur 1.6). Omdat veel woonwensen samenhangen met de levensfase waarin huishoudens zich bevinden (bijvoorbeeld: starters, jong gezin, gezin met oudere/uit huisgaande kinderen, vitale senioren, alleenstaande ouderen) is inzicht in het verouderingsproces, zeker voor de middellange termijn, minstens zo belangrijk, of misschien wel belangrijker dan de groeicijfers van inwonertal en migratie.

Figuur 1.4 Veranderende leeftijdsopbouw in Ooststellingwerf 2000-2010



Figuur 1.5 Indeling levensfasegroepen en kenmerken van huishoudens in Ooststellingwerf

Leeftijd/levensfase groep		Kenmerken en woonwensen	Situatie in Ooststellingwerf					
			Huishoudengroote			Huur	Koop	Gelijkvloerse woning
			1 persoon	2 personen	3+ personen			
< 30 jaar	starters/ jonge huishoudens	Hoofdzakelijk 1- en 2 persoonshuishoudens Bescheiden inkomen, gericht op goedkope delen van de woningvoorraad Weinig buurtbinding, sterke gerichtheid op vrienden, eerste woning is vooral slaapplek Voorkeur voor dynamische, meer stedelijke woonomgeving boven "saai" gezinswijk. Bij relatievorming veelal tweeverdieners met sterke toename financiële armlslag	31%	43%	26%	50%	50%	19%
30-44 jaar	jonge gezinnen	Door verdere relatievorming/meer tweeverdieners en doorgroei in carrière neemt financiële armlslag verder toe. Bij gezinnen met kinderen worden de lasten ook groter. Behoeftte aan grotere woning, meer kwaliteit, doorstroming naar koopwoning Bij de komst van kinderen neemt de betrokkenheid op de buurt toe Privacy, groen, rust en voorzieningen (school, crèche, sport) belangrijk Kinderen basis van sociale buurtnetwerk	20%	18%	62%	24%	76%	5%
45-59 jaar	oudere gezinnen	Top van inkomenssituatie, woonlasten laag, kwaliteitsslag wonen/meer ruimte Opgroeïende kinderen, pubers. Ligging middelbare school belangrijker Sociaal netwerk van kinderen leidt tot plaatsbinding Verbouwen vaker optie dan verhuizen Verhuizen vooral ivm echtscheiding, ook sociale achteruitgang buurt	20%	31%	49%	25%	75%	5%
60-74 jaar	senioren	Kinderen zijn uit huis, lange woonduur, hechting aan de plek en daarom in principe weinig verhuisgeneigd. Veranderende leefpatronen van - nieuwe - buurtbewoners leiden tot gevoel van ontheemdheid in de 'eigen' buurt: het vertrouwde, bekende karakter verdwijnt Opkomende ongerustheid: wel of niet anticiperen op de echte oude dag Schrikbeeld is de 'echte' seniorenwoning: "géén bejaardentehuis"; Verhuizen vaak in gegeven door luxe redenen, daarbij wordt geanticipeerd op de toekomst: bijvoorbeeld gelijkvloers. Bij 70-plussers is gezondheid en verlies partner steeds vaker aanleiding om te verhuizen	27%	64%	10%	28%	72%	12%
75-plus	ouderen	Fysieke wereld wordt kleiner, de directe omgeving en het voorzieningenniveau belangrijker Behoeftte aan enige sociale controle (een beetje op elkaar letten) neemt toe Woonlasten belemmering voor verhuizen van huurders: senioren(zorg) woningen zijn meestal duurder, mede door bijkomende servicekosten Voor eigenaar-bewoners is ontbreken van voldoende kwaliteit (ruime grondgebonden gelijkvloersewoningen op aantrekkelijk locaties) vaak een rem op verhuizen. Nog één keer verhuizen betekent het eindstation, dat is de ultieme drempel Verhuizing naar seniorenwoning gebeurt vooral bij verlies partner. Het aantal alleenstaanden neemt met het ouder worden sterk toe. Degenen die verhuisd zijn, zijn vaak wel tevreden: de seniorenwoning is veel praktischer; Desondanks woont 60%-70% in een "gewone" gezinswoning	57%	40%	3%	46%	54%	37%

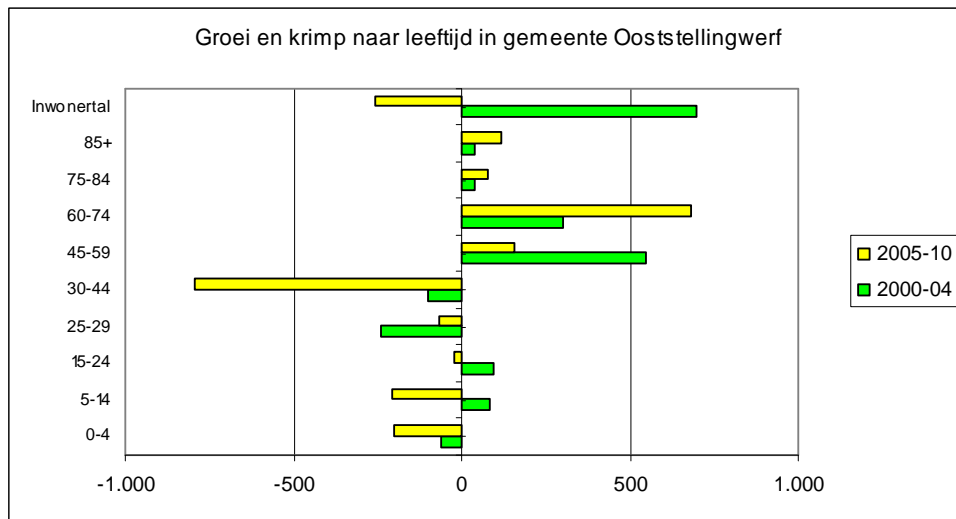


Vergelijking van de bevolkingsopbouw in 2000 en 2010 (figuur 1.6) levert de volgende conclusies met betrekking tot de ontwikkeling van de leeftijdsopbouw op:

- Sterke krimp 25-29 en 30-44 jarigen (jonge gezinnen), hierdoor is ook aantal 0-4 en 5-9 jarigen gedaald. Gevolg is dat in 2010-2020 het aantal 40-54 jarigen en 10-19 jarigen fors zal gaan dalen.
- Stabilisatie aantal 10-14 en 15-24 jarigen.  
Dit betekent dat bij trendmatige ontwikkeling het toekomstige aantal 25-34 jarigen slechts beperkt zal krimpen.
- Sterke groei 45-59 en vooral 60-74 jarigen. Gelet op de krimp onder 30-44 jarigen zal de groep 45-49 jarigen de komende jaren gaan krimpen. Gelet op de omvang van de onderliggende cohortes zal de groep 60-74 jarigen de komende jaren in omvang stabiliseren.
- Gematigde groei 75-84 jarigen en sterke groep 85-plussers. Deze groepen blijven in de toekomst doorgroeien doordat de onderliggende leeftijds groepen fors groter zijn.

Figuur 1.6 Selectieve groei en krimp

Leeftijd	2000	2005	2010	Groei/krimp			
				2000-04	2005-09	2000-09	
0-4	1.590	1.527	1.324	-63	-203	-266	-17%
5-14	3.320	3.402	3.198	82	-204	-122	-4%
15-24	2.841	2.937	2.917	96	-20	76	3%
25-29	1.535	1.297	1.231	-238	-66	-304	-20%
30-44	5.835	5.732	4.937	-103	-795	-898	-15%
45-59	5.294	5.840	5.997	546	157	703	13%
60-74	3.519	3.822	4.501	303	679	982	28%
75-84	1.437	1.478	1.558	41	80	121	8%
85+	419	456	572	37	116	153	37%
Inwonertal	25.790	26.491	26.235	701	-256	445	2%



## 1.4 WONINGBOUWONTWIKKELING 2000-2009

De bevolkingsontwikkeling wordt bij een groeiend aantal huishoudens mede bepaald door de mate waarin de woningvoorraad meegroeit en mee verandert met de woningbehoefte van deze huishoudens. In het afgelopen decennium is dat in Ooststellingwerf met name in de jaren 2002-2005 niet gelukt. De accent verschuiving van dorpsuitleg naar inbreiding en transformatie heeft in deze periode geleid tot een sterke terugval in de uitbreiding van de woningvoorraad, waardoor de bevolkingsgroei is afgeremd. Het effect is versterkt doordat deze ontwikkeling zich in een periode van economische hoogconjunctuur voltrok waarbij de woonconsumenten zeer actief op de woningmarkt waren.

Belangrijkste conclusies met betrekking tot de ontwikkeling van de woningvoorraad 2000-2010 zijn:

- De gemiddelde uitbreiding woningvoorraad 2000-2009 is 48 woningen per jaar. Woningproductie 63 woningen per jaar, onttrekking 20 woningen p.j. (adm. correctie 5 p.j.).
- De samenstelling van de nieuwbouw is de afgelopen 5 jaar sterk veranderd:
  - 35% huur: 65% koop (was voorheen bijna 100% koop);
  - meer inbreiding: er zijn 117 huurwoningen en 64 koopwoningen aan de voorraad onttrokken
- In 2002-2005 was sprake van een sterke terugval in de productie. De uitbreiding was in die jaren gemiddeld circa 10 woningen p.j. door stagnerende planontwikkeling.
- Deze terugval heeft ertoe geleid dat binnenlandse vestiging is afgenomen en het vertrek toegenomen. De uitbreiding van de voorraad was onvoldoende voor de opvang van de woningbehoefte. Hierdoor zijn ook de trendprognoses voor woningbehoefte-ontwikkeling de afgelopen jaren sterk negatief beïnvloed.

Figuur 1.7 Ontwikkeling woningvoorraad Ooststellingwerf 2000-2009

(de roze gearceerde cellen markeren een sterk afwijkende ontwikkeling in de jaren 2002-2005)

Jaar	woningen 1-jan	Nieuw bouw		Overige toevoeg	Onttrek king		Adm. correcties	Toename	Woningen 31-dec	
		huur	koop		huur	koop				
2000	10.459		118	1		14	46	151	10.610	
2001	10.610		112				-15	97	10.707	
2002	10.707		19	1			-1	19	10.726	
2003	10.726		20	1		3	-1	17	10.743	
2004	10.743	4	21				-68	-43	10.700	
2005	10.700	18	61	2	96	13	73	45	10.745	
2006	10.745	54	27	6	1	6	2	82	10.827	
2007	10.828		37				9	-1	27	10.855
2008	10.855	25	50		4	12	4	63	10.918	
2009	10.918	23	40	1	16	24		24	10.942	

<b>Totaal 2000-2009</b>	124	505	12	117	81	39	482
Gemiddeld p.j.	12	51	1	12	8	4	48

Woningbouw- ontwikkeling	Nieuw bouw		Overige toevoeg	Onttrek king		Adm. correcties	Toename
	huur	koop		huur	koop		
Totaal 2000-2004	4	290	3	0	17	-39	241
Gemiddeld p.j.	1	58	1	0	3	-8	48
Totaal 2005-2009	120	215	9	117	64	78	241
Gemiddeld p.j.	24	43	2	23	13	16	48
Totaal 2000-2009	124	505	12	117	81	39	482
Gemiddeld p.j.	12	51	1	12	8	4	48

Opm: elders in het rapport wordt gewerkt met het woningbestand medio 2010 (10.954) ipv 1-1-2010 (10.942).

# 2 Kwantitatieve bevolkings- en woningbehoefte prognose

## 2.1 PROGNOSEMODELLEN

Bij de vooruitberekening van de toekomstige bevolking en woningbehoefte wordt veel gebruikt gemaakt van de prognosemodellen van CBS en Primos. Dit zijn landelijke modellen waarin in meer of mindere mate rekening wordt gehouden met uitgangspunten van het rijksverstedelingsbeleid en daaraan gerelateerde (gewenste) woningbouwprogrammering.

De migratietrend vormt één van de belangrijkste groeivariabelen. Met name voor landelijke gemeenten als Ooststellingwerf waar sprake is van een sterk door AZC's beïnvloede migratiecijfers (zie hoofdstuk 1), leiden deze prognoses bij ongecorrigeerde trendberekeningen tot vertekende en bij de 2- of 4- jaarlijkse update sterk wisselende uitkomsten. Mede daarom werkt de provincie Friesland met een eigen prognosemodel (aangepast IPB<sup>1</sup> model) waarin meer rekening wordt gehouden met regionale/lokale omstandigheden en waarbij woningbouw een afgeleide is van de verwachte bevolkings- en huishoudensontwikkeling.

Hieronder wordt kort ingegaan op de uitkomsten van de verschillende modellen. De provinciale prognose is het meest transparant en komt het meest overeen met de in hoofdstuk 1 gepresenteerde trendanalyse van de Ooststellingwerf.

## 2.2 VERGELIJKING PROGNOSEMODELLEN

In figuur 2.1 worden de bevolkingsprognoses uit de drie modellen (CBS, Primos en provincie Friesland) weergegeven<sup>2</sup>. De verschillen ten opzichte van de provinciale prognose worden hierna kort samengevat.

### **CBS prognose**

- De CBSprognose gaat uit van een geleidelijk afnemend inwonertal met gemiddeld circa 58 personen per jaar.
- Deze prognose wijkt sterk in negatieve zin af van die van Primos en de provincie. Deze gaan globaal uit van een stabilisatie van het inwonertal tot 2020.
- Het verschil met de Primos en provinciale prognoses zit vooral in de ontwikkeling van de leeftijdsgroep 40-50 jaar en 0-20 jaar, gezinnen met opgroeiende kinderen. Blijkbaar gaat het CBS ervan uit dat deze groep minder aan de gemeente gebonden kan worden.

---

<sup>1</sup> Interprovinciale Prognose Bevolkingsontwikkeling

<sup>2</sup> De prognoses werken met verschillende leeftijdsgroepen en zijn daardoor op detailniveau niet helemaal vergelijkbaar.

Figuur 2.1 Bevolkingsprognoses voor Ooststellingwerf 2010-2020

Prognose provincie Friesland							
Levensfase	Aantal personen			Levensfase	Aantal huishoudens		
	2010	2020	Groei/krimp		2010	2020	Groei/krimp
0-4	1.399	1.399	0				
5-14	3.197	2.795	-402				
15-24	2.997	2.684	-313				
25-29	1.321	1.198	-123	< 30	948	806	-142
30-44	4.950	4.294	-656	30-44	2.587	2.283	-304
45-60	5.884	5.708	-176	45-59	3.253	3.217	-36
60-74	4.468	5.635	1.167	60-74	2.748	3.446	698
75+	2.122	2.699	577	75+	1.524	2.077	553
Totaal	26.338	26.412	74	Totaal	11.060	11.829	769

Prognose PRIMOS							
Leeftijdsgroep	Aantal personen			Leeftijdsgroep	Aantal huishoudens		
	2.010	2.020	Groei/krimp		2.010	2.020	Groei/krimp
< 15 jaar	4.600	4.133	-467	15-29	864	863	-1
15-29	4.186	4.061	-125	30-44	2.658	2.261	-397
30-44	5.017	4.249	-768	45-64	4.495	4.327	-168
45-64	7.935	7.660	-275	65-74	1.653	2.214	561
65-74	2.566	3.568	1.002	>75	1.512	2.047	535
>75	2.107	2.671	564	Totaal	11.182	11.712	530
Totaal	26.411	26.342	-69				

Prognose CBS			
Leeftijdsgroep	Aantal personen		
	2.010	2.020	Groei/krimp
0-10	2.949	2.674	-275
10-20	3.300	2.881	-419
20-30	2.611	2.677	66
30-40	3.087	2.726	-361
40-50	3.999	3.211	-788
50-60	3.858	3.913	55
60-70	3.298	3.513	215
70-80	2.092	2.729	637
80-90	1.031	1.250	219
>90	163	233	70
Totaal inwoners	26.388	25.807	-581

### Primospagnose

- De Primospagnose 2009 is fors in positieve zin bijgesteld ten opzichte van de prognose 2007.
- In 2007 werd nog uitgegaan van een krimp van het inwonertal 2010-2020 met 970 personen.
- In 2009 wordt uitgegaan van een globaal stabiliserend inwonertal tussen 26.300 en 26.400.
- Vertaald naar aantal huishoudens komt deze prognose uit op een toename van 530 huishoudens in 2010-2020, waarvan 486 woningbehoevend. Dit betekent een uitbreiding van de woningvoorraad van rond de 50 woningen per jaar.

### Provinciale prognose

- De provinciale prognose komt uit op stabilisatie van het inwonertal rond 26.400.
- Ten opzicht van de Primospagnose wordt uitgegaan van een sterkere krimp onder 15-29 jarigen.
- De krimp in de levensfasegroep 30-44 wordt minder groot verondersteld dan bij de Primospagnose en met name de CBSprognose.
- Hierdoor komt de gemiddelde huishoudensgroei hoger uit dan bij Primos: circa 75 per jaar .

### Conclusie

Zoals in 2.3 verder wordt uiteengezet komen de uitgangspunten van de provinciale prognose het meest overeen met de in hoofdstuk 1 geanalyseerde trends in de afgelopen jaren. Deze prognose ligt ook in de lijn van het in het marktonderzoek Venekoten (2009) opgenomen bevolkingsgroei scenario 2. Bij de woningbehoefte raming in 2.3 worden twee scenario's doorgerekend: het Primosscenario (50 woningen per jaar) en het provinciescenario (75 woningen per jaar).

## 2.3 PROVINCIALE PROGNOSE BEVOLKING EN HUISHOUDENS NADER BESCHOUWD

Uit de vergelijking van de prognose-uitgangspunten met de demografische trends 2000-2009 kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De daling van de natuurlijke aanwas vlak af. Geboorte en sterfte zijn rond 2020 vrijwel gelijk. Tot die tijd is sprake van een lichte natuurlijke groei.
- De natuurlijke aanwas gaat pas na 2020 krimpen met name door vergrijzing/oplopende sterfte.a.g.v. sterke groei 75-plussers.
- Bij de migratie gaat de provincie uit van een beperkt binnenlands vertrek dat even groot is als de buitenlandse vestiging, per saldo is migratiebalans in evenwicht<sup>3</sup>. Dit betekent dat het herstel van de afgelopen 4 jaar als een structurele ontwikkeling wordt gezien.

Figuur 2.2 Vergelijking demografische trends 2000-2009 en uitgangspunten provinciale prognose (gemiddeld aantal personen per jaar)

Periode	geboorte	sterfte	nat. aanwas	binnenland			buitenland			totale migratie			Groei
				vestiging	vertrek	saldo	vestiging	vertrek	saldo	vestiging	vertrek	saldo	
<b>Trend 2000-2009</b>													
2000-2004	301	269	32	974	991	-16	216	95	120	1.190	1.086	104	136
2005-2009	262	247	15	936	1.206	-271	289	78	211	1.224	1.284	-60	-45
<b>Prognose provincie Friesland</b>													
2010-2014	270	253	17	995	1056	-61	216	160	56	1211	1216	-5	12
2015-2019	276	271	5	956	1015	-59	226	170	57	1182	1184	-2	3

- Feitelijk betekent dit vertrekpunt dat Ooststellingwerf, los van de migratiestromen van de AZC's etc., een evenwichtige binnenlandse migratiebalans krijgt, waarbij het reguliere vertrek van jongeren (studie, werk) wordt gecompenseerd door vestiging van gezinnen en senioren.
- Dit betekent dat de tot nu toe door de gemeente gehanteerde ambitie (woonplan 2000 en herijking in 2006) van migratiesaldo + 130 personen p.j. niet meer in lijn is met de huidige demografische ontwikkelingen.
- Het in het later verschenen gemeentelijke structuurplan aangegeven scenario dat uitgaat van forse krimp van het inwonertal lijkt op middellange termijn (nog) niet aan de orde. Dit scenario was vooral gebaseerd op Primospognozes 2005/2007 die erg negatief waren als gevolg van de aanname van een niet representatieve trend vanwege de stagnatie in de uitbreiding van de woningvoorraad in 2002-2005
- Op basis van de provinciale prognoses neemt het aantal huishoudens 2010-2020 met 769 toe. Er vanuit gaande dat het aantal niet woningbehoevende huishoudens, mede in het licht van extramuralisering, niet veel zal toenemen, komt de uitbreidingsbehoefte woningvoorraad uit op circa 75 woningen per jaar. Dit komt globaal overeen met het scenario 2 dat in het kader van de woningmarktverkenning Venekoten is gedefinieerd.
- De groei bestaat uit twee componenten: een krimp in het aantal jonge huishoudens en jonge gezinnen (10%-15%) en een sterke groei van 60+ers (25%) en 75+ers (36%). De groep oudere gezinnen 45-60 jaar blijft in omvang vrijwel constant.

<sup>3</sup> Doordat het merendeel van de instroom vanuit het buitenland na verloop van tijd de gemeente verlaat als binnenlandse vertrek zijn de binnenlandse migratiecijfers geen goede graadmeter meer voor de woningmarktpositie van de gemeente ten opzichte van andere gemeenten. Daarom is het reëler naar het totale migratiesaldo te kijken.

Figuur 2.3 Kwantitatieve bevolkings- en huishoudens ontwikkeling 2010-2020

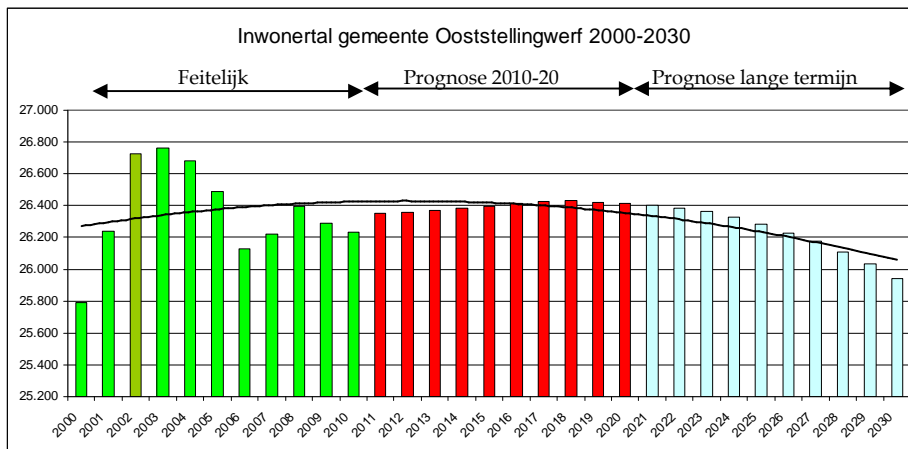
**Ontwikkeling bevolking gemeente Ooststellingwerf 2010-2020**

Leeftijd	Aantal personen			Ontwikkeling 2010-2020			
	2010	2015	2020	2010-2015	2015-2020	Totaal	
0-4	1.399	1.353	1.399	-46	46	0	0%
5-14	3.197	2.943	2.795	-254	-148	-402	-13%
15-24	2.997	2.860	2.684	-137	-176	-313	-10%
25-29	1.321	1.270	1.198	-51	-72	-123	-9%
30-44	4.950	4.561	4.294	-389	-267	-656	-13%
45-60	5.884	6.007	5.708	123	-299	-176	-3%
60-74	4.468	5.017	5.635	549	618	1.167	26%
75+	2.122	2.386	2.699	264	313	577	27%
<b>Totaal</b>	<b>26.338</b>	<b>26.397</b>	<b>26.412</b>	<b>59</b>	<b>15</b>	<b>74</b>	<b>0%</b>

**Ontwikkeling huishoudens gemeente Ooststellingwerf 2010-2020**

Levensfase	Aantal huishoudens			Ontwikkeling 5-jaarsperiode			
	2010	2015	2020	2010-2015	2015-2020	Totaal	
< 30	948	914	806	-34	-108	-142	-15%
30-44	2.587	2.401	2.283	-186	-118	-304	-12%
45-59	3.253	3.383	3.217	130	-166	-36	-1%
60-74	2.748	3.097	3.446	349	349	698	25%
75+	1.524	1.806	2.077	282	271	553	36%
<b>Totaal</b>	<b>11.060</b>	<b>11.601</b>	<b>11.829</b>	<b>541</b>	<b>228</b>	<b>769</b>	<b>7%</b>

Figuur 2.4 Bevolkingsontwikkeling Ooststellingwerf volgens provinciale prognose

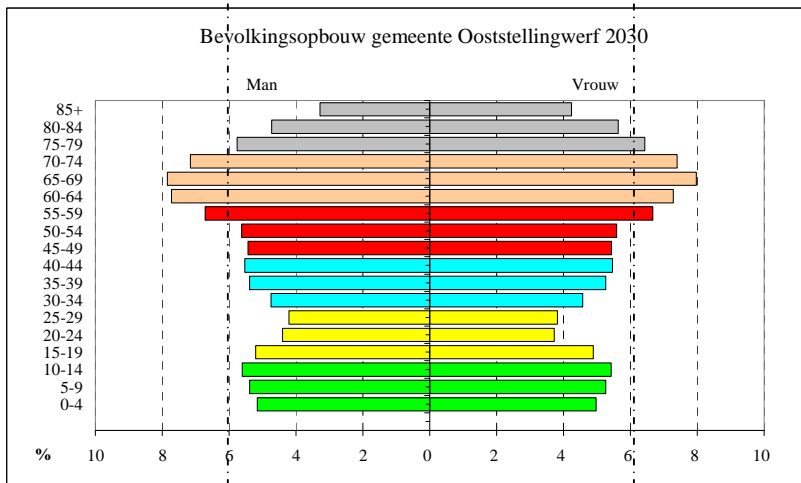
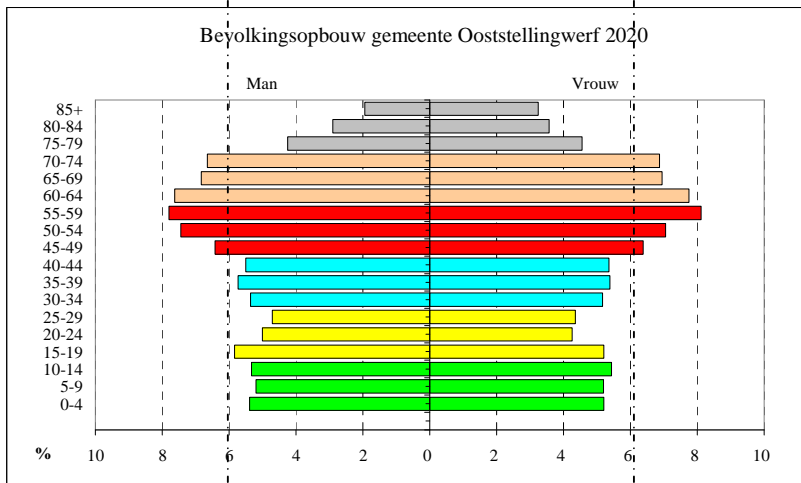
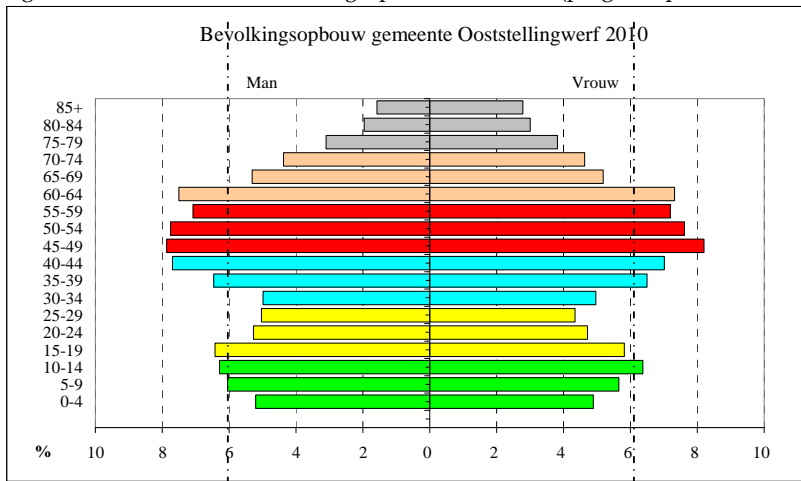


**Kanttekeningen actuele marktsituatie**

Natuurlijk hebben we nu te maken met vraaguitval als gevolg van de economische/financiële crisis waardoor 75 woningen per jaar op korte termijn hoog lijkt. De kwantitatieve prognose moeten dan ook in langere termijn perspectief gezien worden. Vaak zien we na een periode van laagconjunctuur een inhaalvraag. Als die op dat moment niet bediend kan worden “loopt ze weg” en is later niet meer terug te halen.

Het is zaak nu kwalitatief zo te programmeren dat we inspelen op vraag die er is (maar de effecten ervan op de voorraad op lange termijn niet uit het oog te verliezen) en te anticiperen op toekomstige vraag. We moeten vooral nadenken hoe we de (koop)starters vraag creatief kunnen bedienen nu doorstroming in de koopmarkt (zie 3.1) stagneert. De insteek was tot nu toe altijd: startersvraag vooral bedienen via doorstroming omdat we voldoende goedkope starterswoningen in voorraad hebben.

Figuur 2.5 Veranderende bevolkingsopbouw 2010-2030 (prognose provincie Friesland)



In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de meer kwalitatieve invalshoeken van de toekomstige woningbehoefte. Omdat de uitbreidingbehoefte (provinciale prognose circa 75 woningen per jaar) de komende 10 jaar slechts een fractie (7%) is van de bestaande woningvoorraad zal het overgrote deel van de toekomstige vraag in de voorraad moeten worden opgevangen. Daarom wordt hier eerst ingegaan op de kwalitatieve samenstelling van de woningvoorraad (3.1), de kwalitatieve vraag zoals die in de afgelopen jaren heeft aangediend (3.2) en de vraagprofielen van de verschillende levensfasegroepen (3.3). Vervolgens wordt op grond van deze inzichten een raming gepresenteerd van de toekomstige kwalitatieve woningbehoefte.

### 3.1 KWALITATIEVE SAMENSTELLING WONINGVOORRAAD

Omdat het bedienen van de toekomstige woningvraag voor het overgrote deel met bestaande woningen zal moeten plaatsvinden is het van groot belang een goed inzicht te hebben in de bestaande voorraad en de samenstelling daarvan. Figuur 3.1 geeft een overzicht.

Figuur 3.1 Woningvoorraad Ooststellingwerf medio 2010.

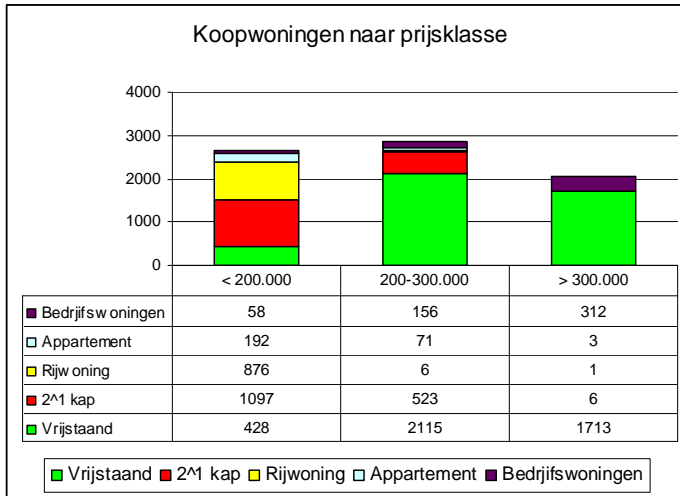
Woningtype	Marktsegment/prijsklasse	Aantal woningen	
		abs	%
<b>Koopwoningen</b>			
Vrijstaand	<200.000	428	4%
	200.000-300.000	2.115	19%
	300.000-400.000	1.243	11%
	> 400.000	470	4%
Twee-onder-één-kap	< 150.000	152	1%
	150.000-200.000	945	9%
	200.000-250.000	468	4%
	>250.000	61	1%
Rijwoning	< 150.000	438	4%
	150.000-200.000	438	4%
	> 200.000	7	0%
Appartement	< 150.000	128	1%
	150.000-200.000	64	1%
	200.000-250.000	57	1%
	>250.000	17	0%
Bedrijfswoning	<200.000	58	1%
	200.000-300.000	156	1%
	300.000-400.000	155	1%
	> 400.000	157	1%
Overige koop		42	0%
<b>Subtotaal koopwoningen</b>		<b>7.599</b>	<b>69,4%</b>
<b>Corporatiewoningen</b>	Vrijstaand/2 <sup>^</sup> 1 kap	453	4%
	Rijwoning	1.540	14%
	Grondgebonden seniorenwoning	575	5%
	Appartement	568	5%
	Woningen ouderencorporaties	68	1%
<b>Subtotaal corporatiewoningen</b>		<b>3.204</b>	<b>29,2%</b>
<b>Markthuur</b>		151	1,4%
<b>Totaal alle woningen</b>		<b>10.954</b>	<b>100%</b>

Opm: waarde koopwoningen = WOZwaarde 2009



De woningvoorraad bedraagt medio 2010 10.954 woningen. Hiervan zijn in het GBA 10.557 als bewoond geregistreerd. Circa 3,5% van de voorraad (397 woningen) is administratief niet bewoond. Dit betreft naar alle waarschijnlijkheid grotendeels zogenoemde frictieleegstand die samenhangt met verhuizingen of leegstand in verband met herstructurering. In de huursector (144 woningen zonder ingeschreven bewoners) is volgens de corporaties geen structurele leegstand, vrijwel alle woningen kennen een aansluitend huurcontract.

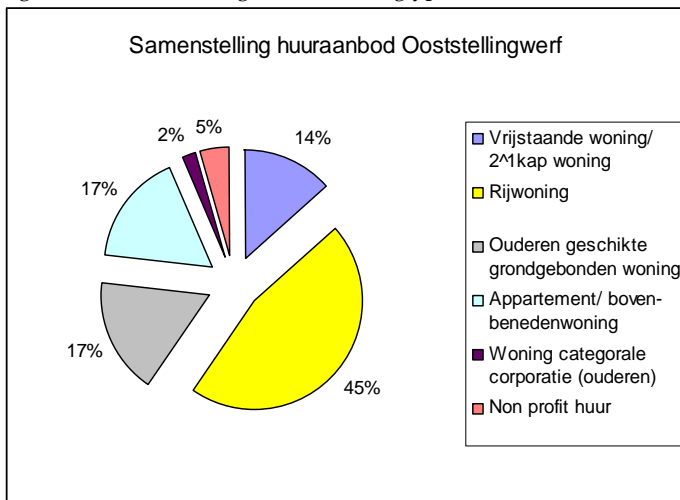
Figuur 3.2 Koopwoningen naar prijsklasse(WOZ-waarde)



Opm: van 42 woningen is waarde onbekend.

Het aanbod in de koopsector bestaat voor 35% uit goedkope woningen tot € 200.000 (WOZwaarde), 38% valt in de klasse middelduur en 27% betreft dure woningen van € 300.000 en meer. In het goedkope segment is een gevarieerd aanbod. In de middeldure en dure sector domineren de vrijstaande woningen.

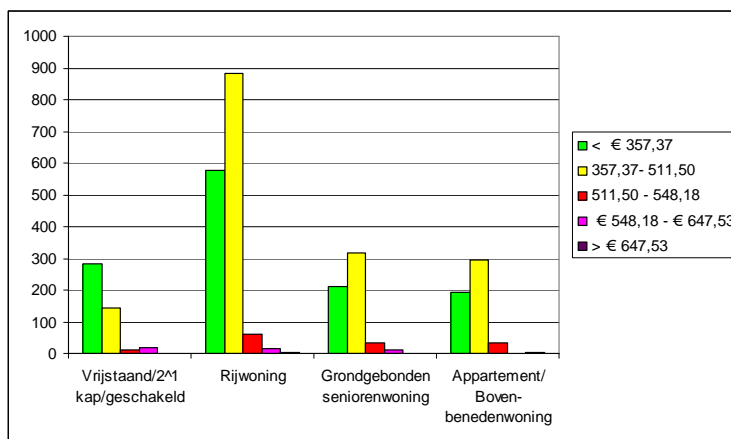
Figuur 3.3a Huurwoningen naar woningtype



Bijna tweederde (59%) van het huuraanbod bestaat uit grondgebonden gezinswoningen van Actium en WoonFriesland. Een vijfde (19%) betreft voor ouderen geschikte grondgebonden woningen met een gelijkvloerse woonsituatie. Appartementen, waartoe ook boven- en benedenwoningen zijn gerekend, hebben een aandeel van 17% en de non-profit huur 5%.

Figuur 3.3b Huurwoningen naar woningtype

netto-huurprijs	Vrijstaand/2 <sup>e</sup> 1 kap/geschakeld	Rijwoning	Grondgebonden seniorenwoning	Appartement/ Boven-benedenwoning	Overig	Totaal	
< € 357,37	283	577	213	191	12	1276	41%
357,37- 511,50	143	884	316	295	8	1646	52%
511,50 - 548,18	10	62	35	34	23	164	5%
€ 548,18 - € 647,53	17	15	11	1	2	46	1%
> € 647,53	0	2	0	2	0	4	0%
Totale voorraad	453	1540	575	523	45	3136	100%
	14%	49%	18%	17%	1%	100%	



Ooststellingwerf kent een relatief laag huurniveau.: 93% van de woningen heeft een huur onder de € 511, de aftoppingsgrens voor 1-2 persoonshuishoudens.

### 3.2 MARKTONTWIKKELING 2005-2010

Om het feitelijke functioneren van de lokale woningmarkt inzichtelijk te maken is een analyse gemaakt van de doorstroming in de afgelopen 5 jaar. De vrijgekomen woningen zijn gerubriceerd naar marktsegment en zijn onderzocht naar de mate waarin zij een rol vervullen voor de opvang van de lokale vraag dan wel de vraag van huishoudens van buiten de gemeente.

Deze analyse geeft een goed inzicht in dynamiek in de verschillende marktsegmenten. Omdat de woningmarkt in de afgelopen jaren sterk beïnvloed wordt door de financiële/economisch crises is binnen de onderzoeksperiode een onderscheid gemaakt tussen de jaren 2005-2007 en 2008-medio 2010.

#### **Woningaanbod en mutatiegraad**

In de periode 2005-2010 (5,5 jaar) zijn in totaal 2.997 woningen voor nieuwe bewoners beschikbaar gekomen, circa 550 per jaar. Aangezien in deze jaren 335 nieuwbouwwoningen zijn opgeleverd (2005-2009: 120 huurwoningen en 215 koopwoningen) bestaat dus circa 90% van het vrijgekomen woningaanbod uit bestaande woningen. De gemiddelde mutatiegraad bedraagt 5,1% per jaar, 4,3% in de koopsector en 6,9% in de huursector.

Courante woningen met bovengemiddelde mutatiegraad zijn in de koopsector vooral goedkope woningen tot € 200.000. De relatief hoge cijfers bij de appartementen zijn mede ingegeven door de relatief kleine voorraad, waardoor de recente nieuwbouw een sterk doorstromingseffect geeft. In de corporatiesector kennen zoals gebruikelijk seniorenwoningen en appartementen een hoge mutatiegraad. Dit hangt voor een belangrijk deel samen met het verhoudingsgewijs korte woonperspectief van de bewoners van deze woningtypen

(jongeren/ starters die snel weer doorstromen en ouderen die vaak in laatste levensfase deze woningen betrekken) en de recente nieuwbouw.

Sinds 2008 is de dynamiek in de koopmarkt met 15% afgenomen van 4,6% (2005-2007) naar 4,0% per jaar (2008-2010). De landelijke trend van een stagnerende koopwoningmarkt is dus ook in Ooststellingwerf evident. De markt voor vrijstaande woningen tot € 300.000 en rijwoningen en 2<sup>1</sup> kapwoningen tot € 150.000 is redelijk overeind gebleven. Dit geldt ook voor de appartementen in de prijsklasse € 200.000 - € 250.000. De laatste waarschijnlijk onder invloed van de nieuwbouw. In de duurere prijsklassen is sprake van een afname van verhuismobiliteit van vaak 30% en meer. De mutaties in het segment bedrijfswoningen zijn fors toegenomen. Of dit een positieve ontwikkeling is valt te betwijfelen. Waarschijnlijk speelt hier de economische crisis een rol.

In de corporatiesector zien we een over de volle breedte een fors toegenomen mobiliteit na 2008. Dit hangt waarschijnlijk voor een niet onbelangrijk deel samen met de nieuwbouw van een fors aantal huurwoningen na een lange periode zonder nieuwbouw. Hierdoor is een doorstromingsketen op gang gekomen die voor de nodige dynamiek heeft gezorgd.

Figuur 3.4 In 2005-2010 in Ooststellingwerf (op) nieuwe bewoonde woningen

Woningtype	Marktsegment/prijsklasse	2005-2007				2008-2010				2005-2010					Woning-voorraad
		Uit Ooststellingwerf	Van buiten de gemeente	Totaal	Mutatiegraad per jaar	Uit Ooststellingwerf	Van buiten de gemeente	Totaal	Mutatiegraad per jaar	Uit Ooststellingwerf	Van buiten de gemeente	Totaal	Ontwikkeling mutatiegraad	% van buiten 2005-2010	
<b>Koopwoningen</b>															
Vrijstaand	<200.000	29	22	51	4,0%	24	21	45	4,2%	53	43	96	6%	45%	428
	200.000-300.000	111	103	214	3,4%	94	70	164	3,1%	205	173	378	-8%	46%	2115
	300.000-400.000	67	86	153	4,1%	43	38	81	2,6%	110	124	234	-36%	53%	1243
	> 400.000	34	43	77	5,5%	17	28	45	3,8%	51	71	122	-30%	58%	470
Twee-onder-één-kap	< 150.000	18	9	27	5,9%	9	11	20	5,3%	27	20	47	-11%	43%	152
	150.000-200.000	102	44	146	5,1%	61	21	82	3,5%	163	65	228	-33%	29%	945
	200.000-250.000	58	19	77	5,5%	31	15	46	3,9%	89	34	123	-28%	28%	468
	>250.000	2	6	8	4,4%	5	4	9	5,9%	7	10	17	35%	59%	61
Rijwoning	< 150.000	66	22	88	6,7%	65	11	76	6,9%	131	33	164	4%	20%	438
	150.000-200.000	63	29	92	7,0%	39	14	53	4,8%	102	43	145	-31%	30%	438
	> 200.000	1	0	1	4,8%	0	1	1	5,7%	1	1	2	20%	50%	7
Appartement	< 150.000	31	9	40	10,4%	25	17	42	13,1%	56	26	82	26%	32%	128
	150.000-200.000	22	7	29	15,1%	6	0	6	3,8%	28	7	35	-75%	20%	64
	200.000-250.000	5	0	5	2,9%	14	3	17	11,9%	19	3	22	308%	14%	57
	>250.000	5	0	5	9,8%	3	0	3	7,1%	8	0	8	-28%	0%	17
Bedrijfswoning	<200.000	3	1	4	2,3%	6	5	11	7,6%	9	6	15	230%	40%	58
	200.000-300.000	11	6	17	3,6%	9	6	15	3,8%	20	12	32	6%	38%	156
	300.000-400.000	7	5	12	2,6%	11	6	17	4,4%	18	11	29	70%	38%	155
	> 400.000	4	6	10	2,1%	7	3	10	2,5%	11	9	20	20%	45%	157
Overige: overige woonobjecten of WOZ niet bekend		2	2	4	3,2%	10	2	12	11,4%	12	4	16	260%	25%	42
Subtotaal koopwoningen		641	419	1060	4,6%	479	276	755	4,0%	1120	695	1815	-15%	38%	7599
<b>Corporatiewoningen</b>															
	Vrijstaand/2^1 kap	21	6	27	2,0%	62	8	70	6,2%	83	14	97	211%	14%	453
	Rijwoning	169	61	230	5,0%	210	73	283	7,4%	379	134	513	48%	26%	1540
	Grondgebonden seniorenwoning	97	29	126	7,3%	99	37	136	9,5%	196	66	262	30%	25%	575
	Boven/beneden/appartement	94	22	116	7,4%	128	33	161	12,3%	222	55	277	67%	20%	523
overige woonobjecten		1	0	1	3,0%	0	0	0	0,0%	1	0	1	-100%	0%	11
nog niet ingevoerde type		0	0	0	0,0%	26	6	32	37,6%	26	6	32		19%	34
Subtotaal corporatiewoningen		382	118	500	5,3%	525	157	682	8,7%	907	275	1182	64%	23%	3136
<b>Totaal alle woningen</b>		<b>1.023</b>	<b>537</b>	<b>1.560</b>	<b>4,8%</b>	<b>1.004</b>	<b>433</b>	<b>1437</b>	<b>5,4%</b>	<b>2.027</b>	<b>970</b>	<b>2.997</b>	<b>11%</b>	<b>32%</b>	<b>10.735</b>
Aandeel doorstromers en vestigers		66%	34%			70%	30%			68%	32%				

Opm: In deze analyse zijn 68 woningen van ouderencorporaties en 151 markthuurloningen niet meegenomen. Daarom komt de woningvoorraad medio 2010 hier uit op 10.735 ipv 10.954

### Transacties in de koopsector

De hiervoor geschetste ontwikkeling op grond van woningmutaties vinden we ook terug in de transacties op de koopmarkt zoals die door het Kadaster worden geregistreerd. In 2009 is het aantal transacties met 41% teruggelopen ten opzicht van 2007. Met name de markt van twee-onder-één-kapwoningen (-49%) en vrijstaande woningen (-42%) heeft grote klappen gehad.

Figuur 3.5a Transacties en gemiddelde verkoopprijzen in de koopsector

Kwartaal	Woningtype							Totaal Transacties					
	Tussenwoning		Hoekwoning		2/1 kapwoning		Vrijstaand		Appartement	Onbekend			
	Aantal	Koopsom	Aantal	Koopsom	Aantal	Koopsom	Aantal		Koopsom	Aantal	Koopsom		
'07 1	8	€ 157	3	€ 146	11	€ 172	25	€ 267	4	€ 63	0		51
'07 2	5	€ 130	8	€ 163	26	€ 188	33	€ 269	6	€ 106	1	€ 160	79
'07 3	13	€ 145	4	€ 156	17	€ 180	34	€ 309	2	€ 70	4	€ 167	74
'07 4	16	€ 145	6	€ 143	16	€ 201	42	€ 273	9	€ 130	3	€ 254	92
<b>2007</b>	<b>42</b>		<b>21</b>		<b>70</b>		<b>134</b>		<b>21</b>		<b>8</b>		<b>296</b>
'08 1	8	€ 135	4	€ 142	8	€ 215	21	€ 280	6	€ 74	0		47
'08 2	5	€ 145	11	€ 156	21	€ 190	26	€ 300	4	€ 146	1	€ 158	68
'08 3	10	€ 141	5	€ 177	10	€ 175	29	€ 253	9	€ 136	3	€ 277	66
'08 4	9	€ 168	10	€ 149	14	€ 195	23	€ 295	7	€ 95	1	€ 450	64
<b>2008</b>	<b>32</b>		<b>30</b>		<b>53</b>		<b>99</b>		<b>26</b>		<b>5</b>		<b>245</b>
'09 1	9	€ 146	3	€ 151	7	€ 182	21	€ 269	1	€ 79	0		41
'09 2	9	€ 150	2	€ 141	10	€ 193	17	€ 220	2	€ 138	1	€ 140	41
'09 3	6	€ 144	8	€ 144	12	€ 178	13	€ 261	4	€ 177	1	€ 225	44
'09 4	5	€ 137	5	€ 151	7	€ 163	27	€ 240	6	€ 95	0		50
<b>2009</b>	<b>29</b>		<b>18</b>		<b>36</b>		<b>78</b>		<b>13</b>		<b>2</b>		<b>176</b>
'10 1	5	€ 148	7	€ 154	8	€ 178	26	€ 229	3	€ 132	1	€ 310	50
'10 2	3	€ 154	9	€ 153	11	€ 187	17	€ 264	4	€ 71	4	€ 205	48
Veranderingen 2009 tov 2007	-31%		-14%		-49%		-42%		-38%				-41%
Veranderingen 1 e half jaar 2010 1e half jaar 2007	-38%		45%		-49%		-26%		-30%				-25%

Figuur 3.5b Gemiddelde verkoopprijzen

Jaar	Woningtype				
	Tussenwoning	Hoekwoning	2/1 kapwoning	Vrijstaand	Appartement
2007	€ 145.500	€ 153.524	€ 186.514	€ 280.030	€ 104.667
2008	€ 147.719	€ 155.300	€ 192.264	€ 280.828	€ 113.231
2009	€ 145.276	€ 146.778	€ 180.028	€ 246.949	€ 127.462
2010*)	€ 150.250	€ 153.438	€ 183.211	€ 242.837	€ 97.143

\*) eerste 2 kwartalen

Bron: Kadaster

De gemiddelde verkoopprijzen laten het volgende beeld zien:

- Tussenwoningen stabiele prijzen, in 2010 lichte stijging.
- Hoekwoningen: na een dip in 2009 herstel in 2010.
- 2/1 kapwoningen: na een lichte stijging in 2008 een forse correctie in 2009/2010.
- Vrijstaande woningen: sterke daling vanaf 2009.
- De prijzen van appartementen worden waarschijnlijk sterk beïnvloed door verkoop van kleine relatief goedkope appartementen.

### Herkomst bewoners vrijkomende woningen

Gemiddeld wordt tweederde van de vrijkomende woningen betrokken door huishoudens waarvan één van de hoofdbewoners uit de gemeente komt. Een derde van de woningen wordt bezet door huishoudens van buiten de gemeente.

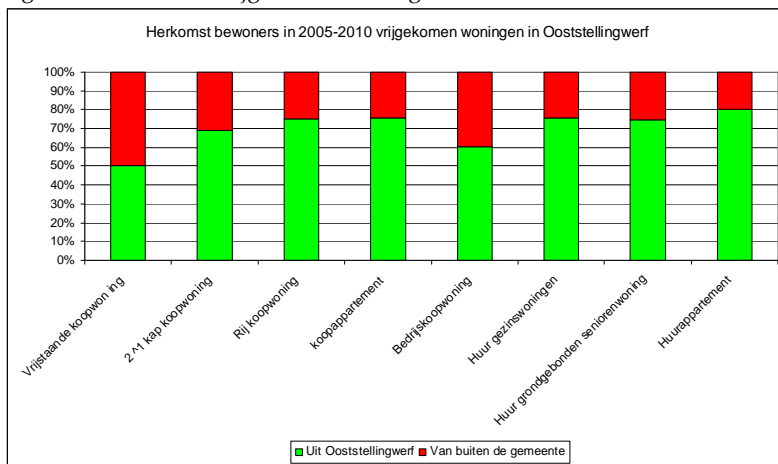
Per marktsegment bestaan grote verschillen. In de koopsector is circa 38% van de nieuwe bewoners afkomstig van buiten de gemeente. Deze komen verhoudingsgewijs veel terecht in vrijstaande woningen (50%) en bedrijfswoningen (40%). In de overige woningtypen schommelt het aandeel rond de 25% - 30%. Met name in de duurste prijsklassen per woningtype komen veel huishoudens van elders voor. Hierin weerspiegelt zich het

marktprofiel van Ooststellingwerf: een relatief aantrekkelijke woongemeente, waarbij vestigers op de regionale arbeids- en woningmarkt hier een voor hen aantrekkelijk woningaanbod vinden: groot aanbod van relatief goedkope/middeldure vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen.

De rijwoningen zijn meer gericht op de vraag van eigen inwoners. Het aanbod koopappartementen is relatief klein, zodat hier geen eenduidige conclusies getrokken kunnen worden, zij het dat in het duurdere segment het aandeel huishoudens van buiten met 40% ruim bovengemiddeld is.

De huursector is veel sterker gericht op de vraag uit de eigen gemeente. Gemiddeld wordt 23% van de nieuw bewoonde woningen betrokken door huishoudens van buiten de gemeente. De verschillen tussen de verschillende woningtypen zijn relatief klein.

Figuur 3.6 Bewoners vrijgekomen woningen 2005-2010



### Sociaal profiel verhuizers

In figuur 3.7 zijn huishoudenkenmerken van de in de periode 2005-2010 binnen en naar Ooststellingwerf verhuisde personen samengevat. Belangrijke conclusies zijn:

- 20% van de woningen is betrokken door jonge huishoudens/(semi) starters, in totaal 600 huishoudens, waarvan 453 uit Ooststellingwerf. Omgerekend betekent dit dat in 2005-2010 per jaar circa 80 jonge huishoudens<sup>4</sup> uit Ooststellingwerf in de eigen gemeente een woning hebben betrokken. Dit geeft een indicatie van de gerealiseerde startersbehoefte<sup>5</sup>.  
 Circa 75% van deze starters zijn alleenstaanden en stellen. Een kwart is inmiddels in de gezinsfase (huishouden met kind(eren) aangeland. Bijna de helft (49%) van deze groep woont in een koopwoning.
- 32% (afgerond 33%) van de in 2005-2010 verhuisde huishoudens zit in de jonge gezinsfase 30-44 jaar. Het aandeel van deze groep uit de eigen gemeente (35%) is beduidend groter dan onder de vestigers (28%). Het aandeel gezinnen met kinderen bedraagt inmiddels 56%. Het is deze groep die zich vooral in koopwoningen vestigt (78% bij lokale doorstromers, 81% bij vestigers).
- De groep huishoudens in de oudere gezinsfase/empty nestfase 40-59 jaar is goed voor 22% van de verhuizers (afgerond 23%). Deze groep is onder de vestigers (29%) beduidend groter dan onder de lokale doorstromers (19%). De gezinnen in deze groep zijn vooral naar een koopwoning verhuisd (73%). De 1- en 2 persoonhuishoudens, net als in de vorige levensfasegroepen, globaal de helft naar een huurwoning en de helft naar een koopwoning.
- De groep jonge ouderen 60-74 jaar is goed voor 16% van de verhuizingen. Deze groep is

<sup>4</sup> De onderzoeksperiode is januari 2005-medio 2010 dus circa 5,5 jaar:  $453/5,5 =$  circa 80

<sup>5</sup> Het feitelijke aantal zal hoger liggen omdat in de onderzoeksperiode een aantal starters alweer zijn doorverhuisd. Deze gegevens zijn gebaseerd op woningen die op peildatum (medio 2010) sinds 2005 één of meerdere nieuwe bewoners hebben gekregen.

onder de vestigers met 22% veel groter dan onder de lokale doorstromers (13%). Het aandeel gezinnen met kinderen is nog maar 8%. Het verhuisprofiel is vergelijkbaar met

die van de groep kleine huishoudens 45-59 jaar: circa de helft betreft een koopwoning.

- De ouderen 75+ vormen 10% van de verhuizers. 80% vertrekt naar een huurwoning en aandeel van deze groep onder lokale doorstromers (10%) is veel groter dan onder de vestigers (5%)

Figuur 3.7 Sociaal profiel verhuizers 2005-2010

Levensfasegroep	Uit Ooststellingwerf		Van buiten de gemeente		Totaal	
	koop	huur	koop	huur	abs	%
1+2 < 30	164	173	76	42	455	15%
3+ < 30	57	59	17	11	144	5%
1+2 < 30-44	181	140	81	42	444	14%
3+ < 30-44	304	84	138	32	558	18%
1+2 < 45-59	115	128	113	67	423	14%
3+ < 45-59	111	42	92	17	262	9%
1+2 < 60-74	126	130	142	60	458	15%
3+ < 60-74	15	5	19	1	40	1%
1+2 < 75+	45	192	15	41	293	10%
3+ < 75+	2	1	2	0	5	0%
<b>Totaal</b>	<b>1120</b>	<b>954</b>	<b>695</b>	<b>313</b>	<b>3082</b>	<b>100%</b>
	<b>36%</b>	<b>31%</b>	<b>23%</b>	<b>10%</b>	<b>100%</b>	

Levensfasegroep	Uit Ooststellingwerf		Van buiten de gemeente		Totaal	Waarvan	
	koop	huur	koop	huur		Uit gemeente	Van buiten gemeente
1+2 < 30	15%	18%	11%	13%	15%	16%	12%
3+ < 30	5%	6%	2%	4%	5%	6%	3%
1+2 < 30-44	16%	15%	12%	13%	14%	15%	12%
3+ < 30-44	27%	9%	20%	10%	18%	19%	17%
1+2 < 45-59	10%	13%	16%	21%	14%	12%	18%
3+ < 45-59	10%	4%	13%	5%	9%	7%	11%
1+2 < 60-74	11%	14%	20%	19%	15%	12%	20%
3+ < 60-74	1%	1%	3%	0%	1%	1%	2%
1+2 < 75+	4%	20%	2%	13%	10%	11%	6%
3+ < 75+	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Levensfasegroep	Uit Ooststellingwerf		Van buiten de gemeente	
	koop	huur	koop	huur
1+2 < 30	49%	51%	64%	36%
3+ < 30	49%	51%	61%	39%
1+2 < 30-44	56%	44%	66%	34%
3+ < 30-44	78%	22%	81%	19%
1+2 < 45-59	47%	53%	63%	37%
3+ < 45-59	73%	27%	84%	16%
1+2 < 60-74	49%	51%	70%	30%
3+ < 60-74	75%	25%	95%	5%
1+2 < 75+	19%	81%	27%	73%
3+ < 75+	67%	33%	100%	0%
<b>Totaal</b>	<b>54%</b>	<b>46%</b>	<b>69%</b>	<b>31%</b>

Opm: van 76 verhuisden is huur/koop verdeling niet bekend, deze zijn in deze tabel niet meegenomen. Het werkelijk aantal verhuisden bedraagt 3158.

### 3.3 VRAAGPROFIELEN LEVENSFASEGROEPEN

In het kader van dit onderzoek is geen enquête gehouden om de actuele vraag te peilen. Op basis van de gegevens van de verhuizingen in de afgelopen 5 jaar is evenwel een goed beeld te krijgen van het vraagprofiel van huishoudens in de verschillende levensfasen, zowel van de inwoners van de gemeente als van de vestigers van buiten. Het betreft de vraag die ook werkelijk is gerealiseerd, dus geen wensvraag zoals in enquêtes wordt gemeten. Anders gezegd het resultaat van de wensvraag en de confrontatie ervan met het werkelijke aanbod. Omdat dit aanbod voor het overgrote deel vastligt in de bestaande voorraad, nieuwbouw is zoals we hiervoor zagen slechts een fractie van het werkelijk aanbod aan beschikbare woningen, zijn de profielen zeer realistisch. Hierbij dient de kanttekening te worden gemaakt dat de vraag naar woningen die niet of weinig worden aangeboden dus niet in beeld komt. De belangstellenden hiervoor zijn naar elders vertrokken of hebben gekozen voor de "next best" oplossing.



### Vraagprofiel starters/jonge huishoudens tot 30 jaar

In de afgelopen 5,5 jaar hebben 607 jonge huishoudens tot 30 jaar een woning in de gemeente betrokken, 460 uit de eigen gemeente en 147 van buiten. Circa 20% van alle verhuisden. De verhuisgeneigdheid van deze groep (948 huishoudens) is 64%, bijna 12% per jaar.

Op basis van het aantal verhuisde jonge huishoudens wordt het aantal starters dat jaarlijks een plek op de woningmarkt heeft weten te bemachtigen op circa 110 huishoudens geraamd, waarvan circa 80 uit de eigen gemeente. Waarschijnlijk ligt het werkelijke aantal hoger omdat een aantal starters in deze periode alweer is doorverhuisd naar een andere woning. Dit is niet uit het cijfermateriaal te destilleren.

Figuur 3.8 Vraagprofiel jonge huishoudens 2005-medio 2010

Woningtype	Marktsegment/prijsklasse	Huishoudens tot 30 jaar					
		Uit Ooststellingwerf		Van buiten Ooststellingwerf		Totale groep < 30 jaar	
		abs	%	abs	%	abs	%
<b>Koopwoningen</b>							
Vrijstaand	<200.000	19	4%	12	8%	31	5%
	200.000-300.000	19	4%	15	10%	34	6%
	300.000-400.000	4	1%	0	0%	4	1%
	> 400.000	1	0%	0	0%	1	0%
Twee-onder-één-kap	< 150.000	5	1%	9	6%	14	2%
	150.000-200.000	37	8%	16	11%	53	9%
	200.000-250.000	7	2%	6	4%	13	2%
	>250.000	1	0%	0	0%	1	0%
Rijwoning	< 150.000	48	10%	9	6%	57	9%
	150.000-200.000	37	8%	11	7%	48	8%
	> 200.000	1	0%	1	1%	2	0%
Appartement	< 150.000	24	5%	8	5%	32	5%
	150.000-200.000	1	0%	0	0%	1	0%
	200.000-250.000	0	0%	0	0%	0	0%
	>250.000	0	0%	0	0%	0	0%
Bedrijfswoning	<200.000	1	0%	0	0%	1	0%
	200.000-300.000	5	1%	2	1%	7	1%
	300.000-400.000	3	1%	2	1%	5	1%
	> 400.000	5	1%	0	0%	5	1%
Overige		3	1%	2	1%	5	1%
<b>Subtotaal koopwoningen</b>		<b>221</b>	<b>48%</b>	<b>93</b>	<b>63%</b>	<b>314</b>	<b>52%</b>
<b>Corporatiewoningen</b>	Vrijstaand/2^1 kap	27	6%	3	2%	30	5%
	Rijwoning	139	30%	34	23%	173	29%
	Grondgebonden seniorenwoning	10	2%	0	0%	10	2%
	Boven/beneden/appartement	48	10%	9	6%	57	9%
	overige woonobjecten	0	0%	0	0%	0	0%
	nog niet ingevoerde type	0	0%	0	0%	0	0%
<b>Subtotaal corporatiewoningen</b>		<b>224</b>	<b>49%</b>	<b>46</b>	<b>31%</b>	<b>270</b>	<b>44%</b>
Ouderencorporaties		1	0%	0	0%	1	0%
Particulier huur		7	2%	7	5%	14	2%
Geen gegevens	totaal	7	2%	1	1%	8	1%
<b>Totaal alle woningen</b>		<b>460</b>	<b>100%</b>	<b>147</b>	<b>100%</b>	<b>607</b>	<b>100%</b>

Jonge huishoudens komen voor ruim de helft (52%) in een koopwoning terecht, de overige helft huurt. Jonge huishoudens van buiten de gemeente (een kwart van de groep starters) betrekken vaker een koopwoning (63%) dan die uit de gemeente zelf. De jonge huishoudens zijn vooral gericht op de goedkope delen van de woningvoorraad, maar een vijfde van de kopers koopt toch een woning boven > € 200.000.

### Vraagprofiel huishoudens 30-44 jaar

In de jaren 2005-medio 2010 hebben 1028 huishoudens in de groep 30-44 jaar een woning in Ooststellingwerf betrokken, circa 34% van de totale groep verhuizers. Circa 71% kwam uit de gemeente en 29% van buiten. De verhuisgeneigdheid van deze groep (2.587huishoudens) is 40%, circa 7,5% per jaar.

De groep heeft vooral belangstelling voor:

- Vrijstaande woningen vanaf € 200.000.
- Twee-onder-één-kapwoningen € 150.000- € 250.000.
- Rijwoningen tot € 200.000.
- Circa een derde betreft een huurwoning.

De vestigers van buiten de gemeente hebben verhoudingsgewijs vooral belangstelling voor vrijstaande woningen tussen € 200.000 - € 300.000.

Figuur 3.9 Vraagprofiel huishoudens 30-44

Woningtype	Marktsegment/prijsklasse	Huishoudens 30-44 jaar					
		Uit Ooststellingwerf		Van buiten Ooststellingwerf		Totale groep 30-44 jaar	
		abs	%	abs	%	abs	%
<b>Koopwoningen</b>							
Vrijstaand	<200.000	18	2%	13	4%	31	3%
	200.000-300.000	82	11%	66	22%	148	14%
	300.000-400.000	45	6%	25	8%	70	7%
	> 400.000	23	3%	11	4%	34	3%
Twee-onder-één-kap	< 150.000	18	2%	8	3%	26	3%
	150.000-200.000	77	11%	27	9%	104	10%
	200.000-250.000	55	8%	14	5%	69	7%
	>250.000	4	1%	3	1%	7	1%
Rijwoning	< 150.000	66	9%	11	4%	77	7%
	150.000-200.000	46	6%	18	6%	64	6%
	> 200.000	0	0%	0	0%	0	0%
Appartement	< 150.000	18	2%	7	2%	25	2%
	150.000-200.000	5	1%	2	1%	7	1%
	200.000-250.000	0	0%	0	0%	0	0%
	>250.000	0	0%	0	0%	0	0%
Bedrijfswoning	<200.000	1	0%	2	1%	3	0%
	200.000-300.000	8	1%	6	2%	14	1%
	300.000-400.000	11	2%	3	1%	14	1%
	> 400.000	3	0%	3	1%	6	1%
Overige		5	1%	0	0%	5	0%
<b>Subtotaal koopwoningen</b>		<b>485</b>	<b>67%</b>	<b>219</b>	<b>73%</b>	<b>704</b>	<b>68%</b>
<b>Corporatiewoningen</b>							
	Vrijstaand/2^1 kap	29	4%	5	2%	34	3%
	Rijwoning	135	19%	49	16%	184	18%
	Grondgebonden seniorenwoning	20	3%	5	2%	25	2%
	Boven/beneden/appartement	32	4%	8	3%	40	4%
	overige woonobjecten	1	0%	0	0%	1	0%
	nog niet ingevoerde type	0	0%	0	0%	0	0%
<b>Subtotaal corporatiewoningen</b>		<b>217</b>	<b>30%</b>	<b>67</b>	<b>22%</b>	<b>284</b>	<b>28%</b>
Ouderencorporaties	seniorenwoning	0	0%	1	0%	1	0%
Particulier huur		7	1%	6	2%	13	1%
Geen gegevens	totaal	19	3%	7	2%	26	3%
<b>Totaal alle woningen</b>		<b>728</b>	<b>100%</b>	<b>300</b>	<b>100%</b>	<b>1028</b>	<b>100%</b>

### Vraagprofiel huishoudens 45-59 jaar

Huishoudens in de leeftijdsgroep 45-59 jaar hebben sinds 2005 700 woningen betrokken, 23% van het totale aantal verhuizers. Ruim 58% kwam uit Ooststellingwerf en 42% van buiten. De verhuiscgenigheid van deze groep (3253 huishoudens) is zeer laag: circa 12%, circa 2% per jaar.

De groep heeft vooral belangstelling voor:

- Vrijstaande woningen vooral tussen € 200.000 - € 400.000.  
De vraag naar dure vrijstaande woningen > € 400.000 is vooral groot onder de vestigers, tweederde van deze woningen wordt door hen betrokken
- Circa een derde (34%) betreft een huurwoning.

Figuur 3.10 Vraagprofiel huishoudens 45-59 jaar

Woningtype	Marktsegment/prijsklasse	Huishoudens 45-59		Van buiten Ooststellingwerf		Totale groep 45-59 jaar	
		Uit Ooststellingwerf		abs	%	abs	%
<b>Koopwoningen</b>		abs	%	abs	%	abs	%
Vrijstaand	<200.000	9	2%	10	7%	19	3%
	200.000-300.000	54	13%	47	32%	101	17%
	300.000-400.000	38	9%	53	36%	91	15%
	> 400.000	16	4%	35	24%	51	8%
Twee-onder-één-kap	< 150.000	3	1%	3	1%	6	1%
	150.000-200.000	29	7%	8	3%	37	5%
	200.000-250.000	16	4%	7	2%	23	3%
	>250.000	2	0%	5	2%	7	1%
Rijwoning	< 150.000	9	2%	8	3%	17	2%
	150.000-200.000	16	4%	5	2%	21	3%
	> 200.000	0	0%	0	0%	0	0%
Appartement	< 150.000	10	2%	6	2%	16	2%
	150.000-200.000	5	1%	1	0%	6	1%
	200.000-250.000	0	0%	0	0%	0	0%
	>250.000	1	0%	0	0%	1	0%
Bedrijfswoning	<200.000	4	1%	4	1%	8	1%
	200.000-300.000	7	2%	3	1%	10	1%
	300.000-400.000	3	1%	4	1%	7	1%
	> 400.000	3	1%	5	2%	8	1%
Overige		1	0%	1	0%	2	0%
<b>Subtotaal koopwoningen</b>		<b>226</b>	<b>55%</b>	<b>205</b>	<b>70%</b>	<b>431</b>	<b>62%</b>
<b>Corporatiewoningen</b>	Vrijstaand/2^1 kap	18	4%	2	1%	20	3%
	Rijwoning	79	19%	41	14%	120	17%
	Grondgebonden seniorenwoning	33	8%	14	5%	47	7%
	Boven/beneden/appartement	33	8%	16	5%	49	7%
	overige woonobjecten	0	0%	0	0%	0	0%
	nog niet ingevoerde type	0	0%	1	0%	1	0%
<b>Subtotaal corporatiewoningen</b>		<b>163</b>	<b>40%</b>	<b>74</b>	<b>25%</b>	<b>237</b>	<b>34%</b>
Ouderencorporaties	seniorenwoning	2	0%	3	1%	5	1%
Particulier huur		5	1%	7	2%	12	2%
Geen gegevens	totaal	13	3%	2	1%	15	2%
<b>Totaal alle woningen</b>		<b>409</b>	<b>100%</b>	<b>291</b>	<b>100%</b>	<b>700</b>	<b>100%</b>

### Vraagprofiel senioren 60-74 jaar

Huishoudens in de seniorenleeftijd hebben sinds 2005 522 woningen betrokken, 17% van het totale aantal verhuizers. Ruim 57% kwam uit Ooststellingwerf en 43% van buiten. De verhuisgeneigdheid van deze groep (2748 huishoudens) is 19%, circa 3,5% per jaar.

De groep heeft vooral belangstelling voor:

- Vrijstaande woningen vooral tussen € 200.000 - € 400.000.  
De vraag naar dure vrijstaande woningen > € 300.000 is vooral groot onder de vestigers, circa 70% van deze woningen wordt door hen betrokken (pensioenmigratie).
- Grondgebonden seniorenwoningen.

Figuur 3.11 Vraagprofiel huishoudens 60-74 jaar

Woningtype	Marktsegment/prijsklasse	Huishoudens 60-74 jaar				Totale groep 60-74 jaar	
		Uit Ooststellingwerf		Van buiten Ooststellingwerf		abs	%
		abs	%	abs	%	abs	%
<b>Koopwoningen</b>							
Vrijstaand	<200.000	5	2%	6	3%	11	2%
	200.000-300.000	40	14%	41	18%	81	16%
	300.000-400.000	22	7%	44	19%	66	13%
	> 400.000	9	3%	24	11%	33	6%
Twee-onder-één-kap	< 150.000	1	0%	0	0%	1	0%
	150.000-200.000	15	5%	11	5%	26	5%
	200.000-250.000	9	3%	7	3%	16	3%
	>250.000	0	0%	2	1%	2	0%
Rijwoning	< 150.000	8	3%	5	2%	13	2%
	150.000-200.000	3	1%	8	4%	11	2%
	> 200.000	0	0%	0	0%	0	0%
Appartement	< 150.000	3	1%	5	2%	8	2%
	150.000-200.000	10	3%	2	1%	12	2%
	200.000-250.000	9	3%	2	1%	11	2%
	>250.000	3	1%	0	0%	3	1%
Bedrijfswoning	<200.000	2	1%	0	0%	2	0%
	200.000-300.000	0	0%	1	0%	1	0%
	300.000-400.000	1	0%	2	1%	3	1%
	> 400.000	0	0%	1	0%	1	0%
Overige		1	0%	0	0%	1	0%
<b>Subtotaal koopwoningen</b>		<b>141</b>	<b>48%</b>	<b>161</b>	<b>71%</b>	<b>302</b>	<b>58%</b>
<b>Corporatiewoningen</b>	Vrijstaand/2^1 kap	9	3%	3	1%	12	2%
	Rijwoning	23	8%	9	4%	32	6%
	Grondgebonden seniorenwoning	58	20%	34	15%	92	18%
	Boven/beneden/appartement	32	11%	11	5%	43	8%
	overige woonobjecten	0	0%	0	0%	0	0%
	nog niet ingevoerde type	8	3%	2	1%	10	2%
<b>Subtotaal corporatiewoningen</b>		<b>130</b>	<b>44%</b>	<b>59</b>	<b>26%</b>	<b>189</b>	<b>36%</b>
Ouderencorporaties	seniorenwoning	3	1%	1	0%	4	1%
Particulier huur		2	1%	1	0%	3	1%
Geen gegevens	totaal	20	7%	4	2%	24	5%
<b>Totaal alle woningen</b>		<b>296</b>	<b>100%</b>	<b>226</b>	<b>100%</b>	<b>522</b>	<b>100%</b>

### Vraagprofiel ouderen 75+

Ouderen van 75 jaar en ouder die naar een zelfstandige woning zijn verhuisd hebben sinds 2005 301 woningen betrokken, 10% van het totale aantal verhuizers. Het overgrote deel 81% uit Ooststellingwerf en 19% van buiten. De verhuisgeneigdheid van deze groep (1524 huishoudens) is 20%, circa 3,5% per jaar.

De groep heeft vooral belangstelling voor:

- Grondgebonden seniorenwoningen.
- Appartementen, waarvan circa 80% huur en 20% koop

Figuur 3.12 Vraagprofiel huishoudens 75+

Woningtype	Marktsegment/prijsklasse	Huishoudens 75 jaar en ouder					
		Uit Ooststellingwerf		Van buiten Ooststellingwerf		Totale groep > 75 jaar	
		abs	%	abs	%	abs	%
<b>Koopwoningen</b>							
Vrijstaand	<200.000	2	1%	2	3%	4	1%
	200.000-300.000	10	4%	4	7%	14	5%
	300.000-400.000	1	0%	2	3%	3	1%
	> 400.000	2	1%	1	2%	3	1%
Twee-onder-één-kap	< 150.000	0	0%	0	0%	0	0%
	150.000-200.000	5	2%	3	5%	8	3%
	200.000-250.000	2	1%	0	0%	2	1%
	>250.000	0	0%	0	0%	0	0%
Rijwoning	< 150.000	0	0%	0	0%	0	0%
	150.000-200.000	0	0%	1	2%	1	0%
	> 200.000	0	0%	0	0%	0	0%
Appartement	< 150.000	1	0%	0	0%	1	0%
	150.000-200.000	7	3%	2	3%	9	3%
	200.000-250.000	10	4%	1	2%	11	4%
	>250.000	4	2%	0	0%	4	1%
Bedrijfswoning	<200.000	1	0%	0	0%	1	0%
	200.000-300.000	0	0%	0	0%	0	0%
	300.000-400.000	0	0%	0	0%	0	0%
	> 400.000	0	0%	0	0%	0	0%
Overige		2	1%	1	2%	3	1%
<b>Subtotaal koopwoningen</b>		<b>47</b>	<b>19%</b>	<b>17</b>	<b>29%</b>	<b>64</b>	<b>21%</b>
<b>Corporatiewoningen</b>							
Vrijstaand/2^1 kap	Vrijstaand/2^1 kap	0	0%	1	2%	1	0%
	Rijwoning	3	1%	1	2%	4	1%
	Grondgebonden seniorenwoning	75	31%	13	22%	88	29%
	Boven/beneden/appartement	77	32%	11	19%	88	29%
	overige woonobjecten	0	0%	0	0%	0	0%
nog niet ingevoerde type	18	7%	3	5%	21	7%	
<b>Subtotaal corporatiewoningen</b>		<b>173</b>	<b>71%</b>	<b>29</b>	<b>50%</b>	<b>202</b>	<b>67%</b>
Ouderen corporaties	seniorenwoning	15	6%	11	19%	26	9%
Particulier huur		5	2%	1	2%	6	2%
Geen gegevens	totaal	3	1%	0	0%	3	1%
<b>Totaal alle woningen</b>		<b>243</b>	<b>100%</b>	<b>58</b>	<b>100%</b>	<b>301</b>	<b>100%</b>

### 3.4 KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTERAMING

#### Scenario's

Op basis van de analyse van de actuele bezetting van de woningvoorraad naar levensfasegroepen en de huishoudenprognose van de provincie is een kwalitatieve woningbehoefteraming gemaakt. Aangezien prognoses een indicatie van toekomstige ontwikkelingen geven op grond van het verwachte (of geambieerde) verloop van de bevolking en de woonwensen worden een aantal scenario's geschetst die samen een bandbreedte aangeven voor het verloop van de woningbehoefte op middellange termijn 2010-2020:

- Scenario 1 woningbehoefte groei conform provinciale prognose: circa 75 woningen per jaar
- Scenario 2 woningbehoefte groei conform Primospoggnose: circa 50 woningen per jaar

#### Varianten

Voor beide scenario's worden vervolgens 2 varianten doorgerekend:

- Variant A: woonwensen per levensfasegroep blijven constant
- Variant B: woonwensen oudere leeftijdsgroepen veranderen ivm verbeterde inkomensontwikkeling in relatie tot huidige groep ouderen.

In variant A blijft de kwalitatieve huisvestingsbehoefte per levensfasegroep constant<sup>6</sup>. Dit betekent dat de huishoudens in eenzelfde levensfase de komende 10 jaar verhoudingsgewijs dezelfde behoefte aan het soort woning houden. Bijvoorbeeld van de huidige 75-plussers woont 20% in een grondgebonden seniorenwoning, 14% in een huurappartementen en 4% in een koopappartement (zie figuur 3.14). Variant A veronderstelt dat deze verhouding, net als die van de andere levensfase groepen, de komende jaren gelijk blijft.

In deze variant wordt de verandering van de woningbehoefte alleen veroorzaakt door een verandering van het aantal huishoudens in een bepaalde levensfasegroep. Er wordt vanuit gegaan dat alle huishoudens op dit moment in de woning wonen die ze wat betreft type en marktsegment wensen/zich kunnen permitteren. Per saldo toont variant A de effecten van de veranderingen in de woningbehoefte die gepaard gaan met toekomstige veroudering en ontgroening.

In variant B wordt rekening gehouden met het feit dat de toekomstige senioren en ouderen over een veel betere inkomens/vermogenspositie beschikken dan de huidige groep ouderen en meer zelfredzaam zijn/meer keuzemogelijkheden hebben. In deze variant wordt verwacht dat de ouderen langer in hun eigen (koop) gezinswoning blijven wonen omdat ze gesteld zijn op ruimte en het huidige wijk/dorp (sociaal netwerk). Steeds meer zorg/service aan huis en internet/domotica maakt het mogelijk dat ouderen ook bij afnemende vitaliteit (75-plussers) niet hoeven te verhuizen. Indien men toch wil verhuizen dan zal er een aanbod moeten zijn dat kwalitatief past bij de leefstijl. Kortom een meer kritisch wordende vraag die meer gericht zal zijn op de marktsector. Inmiddels heeft het behoefteprofiel van de jonge ouderen 60-74 jaar wat betreft huur:koop al bijna een vergelijkbaar profiel als dat van de oudere gezinnen (45-59 jaar): 72% om 75% is eigenaar-bewoner.

---

<sup>6</sup> Uit diverse onderzoeken blijkt dat de woonpreferenties in een bepaalde levensfase door de jaren heen vrij constant zijn. Variaties in de feitelijk op de markt komende vraag betreffen vooral de met inkomen (inkomensverwachting) samenhangende mogelijkheden om binnen een marktsegment een betere, lees vaak duurere, woning te verwerven. In de huidige crises op de woningmarkt zien we dat vooral de doorstroming binnen de koopsector stagneert, waardoor minder goedkope koopwoningen beschikbaar komen en de kansen voor uitstroom uit de huursector kleiner worden.

De verschillen naar marktsegmenten treden vooral op in de overgang van de leeftijdsgroep 70-79 naar 80-89 jaar. In variant B wordt ervan uitgegaan dat het eigen woningbezit in de leeftijdsgroep 80-89 jaar in 2020 globaal gelijk is aan die van de huidige leeftijdsgroep 70-79 jaar.

Figuur 3.13 Definitie varianten A en B

Leeftijd	Huishoudengroote	Variant A	Variant B
		% huur	% huur
70-74	1 persoon	55%	
	2 personen	26%	
75-79	1 persoon	51%	
	2 personen	27%	
80-84	1 persoon	61%	50%
	2 personen	41%	25%
85-89	1 persoon	61%	50%
	2 personen	42%	25%

Bij variant 1B en 2B is de behoeftetoename aan grondgebonden gelijkvloerse huurwoningen en huurappartementen voor oudere huishoudens circa 100 lager dan bij variant 1A en 2A doordat de betreffende bewoners meer in hun eigen woning blijven wonen. In scenario 1A is deze behoeftegroei becijferd op circa 250 woningen, in scenario 2A op 236. Er is dus sprake van een reductie met circa 40%.

#### Uitkomsten scenario's: middellange termijn beeld.

Op de volgende bladzijden worden de uitkomsten van de scenarioberekeningen samengevat, gevolgd door de bijbehorende tabellen. Figuur 3.14 geeft een samenvatting.

Deze tekorten/overschotten geven een indicatie van de verhoudingen van de marktspanning op de middellange termijn. Op de korte termijn kunnen onder invloed van de afgenomen doorstroming tekorten ontstaan aan woningtypes die vooral starters wensen, die er in principe voldoende zijn, maar onvoldoende vrijkomen.

Figuur 3.14 Samenvattend overzicht scenario's

Marktsegment	Scenario's							
	1A		1B		2A		2B	
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%
<i>Huur:</i>								
grondgebonden sociale (gezins)woningen	59	8%	32	4%	39	7%	12	2%
grondgebonden sociale seniorenwoningen	167	22%	110	14%	152	29%	96	18%
appartementen (sociaal en markt)	82	11%	39	5%	84	16%	41	8%
profit huur	13	2%	5	1%	13	2%	5	1%
afroondingscorrecties		0%	-1	0%		0%		0%
<b>Subtotaal huur</b>	<b>321</b>	<b>42%</b>	<b>185</b>	<b>24%</b>	<b>288</b>	<b>54%</b>	<b>154</b>	<b>29%</b>
<i>Koop:</i>								
vrijstaande woningen < 300.000	232	30%	305	40%	157	30%	229	43%
vrijstaande woningen > € 300.000	142	18%	166	22%	77	15%	101	19%
twee-onder-één-kapwoningen < € 200.000	47	6%	64	8%	23	4%	40	8%
twee-onder-een-kapwoningen > € 200.000	2	0%	6	1%	-15	-3%	-11	-2%
rijwoningen	-16	-2%	-13	-2%	-24	-5%	-19	-4%
appartementen	24	3%	35	5%	26	5%	37	7%
bedrijfswoningen	-5	-1%	-4	-1%	-20	-4%	-19	-4%
overig koop	21	3%	22	3%	17	3%	19	4%
afroondingscorrecties	1	0%	3	0%	1	0%	-1	0%
<b>Subtotaal koop</b>	<b>448</b>	<b>58%</b>	<b>584</b>	<b>76%</b>	<b>242</b>	<b>46%</b>	<b>376</b>	<b>71%</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>769</b>	<b>100%</b>	<b>769</b>	<b>100%</b>	<b>530</b>	<b>100%</b>	<b>530</b>	<b>100%</b>

## Scenario 1: uitbreiding woningvoorraad: 769 woningen

### Variant A

- Tekort huurwoningen: 321 (42%);
- Tekort koopwoningen 448 (58%).
  
- Tekort huurwoningen:
  - 167 (50%) grondgebonden sociale seniorenwoningen;
  - 82 (25%) appartementen (incl. beperkt aantal marktwoningen);
  - 59 (20%) grondgebonden woningen;
  - 13 (5%) profit huur.
- Tekort / overschot koopwoningen:
  - 232 (50%) vrijstaande woningen < 300.000;
  - 142 (35%) vrijstaande woningen > € 300.000;
  - 47 (10%) twee-onder-één-kapwoningen < € 200.000;
  - 2 (0,5%) twee-onder-een-kapwoningen > € 200.000;
  - 24 (5%) appartementen;
  - 21 (5%) overig koop;
  - 16 rijwoningen overtollig (-5%);
  - 5 bedrijfswoningen overtollig (-0,5%);
  - correctie afrondingen: 1.

### Variant B

- Tekort huurwoningen: 185 (24%);
- Tekort koopwoningen 584 (76%).
  
- Tekort huurwoningen:
  - 110 (60%) grondgebonden sociale seniorenwoningen;
  - 39 (21%) appartementen (incl. beperkt aantal marktwoningen);
  - 32 (17%) grondgebonden woningen.
  - 5 (2%) profit huur
  - correctie afrondingen: -1.
- Tekort / overschot koopwoningen:
  - 305 (52%) vrijstaande woningen < 300.000;
  - 166 (28%) vrijstaande woningen > € 300.000;
  - 64 (11%) twee-onder-één-kapwoningen < € 200.000;
  - 6 (1%) twee-onder-een-kapwoningen > € 200.000;
  - 35 (6%) appartementen;
  - 22 (3%) overig koop;
  - 13 rijwoningen overtollig (-2%);
  - 4 bedrijfswoningen overtollig (-1%);
  - correctie afrondingen: 3.



## Scenario 2: uitbreiding woningvoorraad 530 woningen

### Variant A

- Tekort huurwoningen: 288 (54%);
- Tekort koopwoningen: 242 (46%).
  
- Tekort huurwoningen:
  - 152 (50%) grondgebonden sociale seniorenwoningen;
  - 84 (30%) appartementen (incl. beperkt aantal markt woningen);
  - 39 (15%) grondgebonden woningen;
  - 13 ( 5%) profit huur.
- Tekort / overschot koopwoningen:
  - 157 (64%) vrijstaande woningen < 300.000;
  - 77 (32%) vrijstaande woningen > € 300.000;
  - 23 (10%) twee-onder-één-kapwoningen < € 200.000;
  - 26 (11%) appartementen;
  - 17 ( 7%) overig koop;
  - 15 twee-onder-één-kapwoningen > € 200.000 overtollig (-6%);
  - 24 rijwoningen overtollig (-10%);
  - 20 bedrijfswoningen overtollig (-8%);
  - correctie afrondingen: 1.

### Variant B

- Tekort huurwoningen: 154 (29%);
- Tekort koopwoningen: 376 (71%).
  
- Tekort huurwoningen:
  - 96 (62%) grondgebonden sociale seniorenwoningen;
  - 41 (27%) appartementen (incl. beperkt aantal markt woningen);
  - 12 ( 8%) grondgebonden woningen.
  - 5 ( 3%) profit huur
- Tekort / overschot koopwoningen:
  - 229 (60%) vrijstaande woningen < 300.000;
  - 101 (27%) vrijstaande woningen > € 300.000;
  - 40 (11%) twee-onder-één-kapwoningen < € 200.000;
  - 37 (10%) appartementen;
  - 19 ( 5%) overig koop;
  - 11 twee-onder-één-kapwoningen > € 200.000 overtollig (-3%);
  - 19 rijwoningen overtollig (-5%);
  - 19 bedrijfswoningen overtollig (-5%);
  - correctie afrondingen: -1.

Figuur 3.15 Huidige huisvestingssituatie in Ooststellingwerf, medio 2010

2010	Vrijstaand		2 <sup>1</sup> kap		Rijwoning		Appartement		Bedrijfswoning		Overig	Huur				Totaal		
	<300	>300	<200	>200	<150	>150	<150	>150	<300	>300	koop	grondgebonden	grondgeb. senioren	appartement	profit huur	Totaal	Koop	Huur
<30	10%	1%	10%	2%	9%	7%	6%	0%	1%	2%	2%	34%	2%	11%	3%	100%	50%	50%
30-44	20%	10%	14%	8%	8%	6%	1%	1%	2%	4%	2%	19%	1%	3%	1%	100%	76%	24%
45-59	24%	21%	10%	5%	3%	4%	1%	0%	2%	4%	1%	19%	2%	2%	1%	100%	75%	25%
60-74	26%	20%	9%	4%	3%	3%	0%	2%	2%	2%	2%	17%	7%	3%	1%	100%	72%	28%
75+	26%	10%	7%	2%	1%	1%	0%	3%	1%	0%	2%	11%	20%	14%	2%	100%	54%	46%
Totaal	23%	15%	10%	5%	4%	4%	1%	1%	2%	3%	2%	19%	6%	5%	1%	100%	70%	30%

In 2010 woont 69% van de huishoudens in Ooststellingwerf in een koopwoning, 31% huurt. Per levensfase zijn er grote verschillen, met name tussen de jonge (<30 jaar) en oudere huishoudens (>75 jaar) en de daartussen gelegen leeftijdsgroepen. Zie figuur 3.14. Meest opvallende conclusies:

- De helft van de staters/jonge huishoudens heeft een (goedkope) eigen woning.
- Bijna de helft van de levensfase groepen 30-44 (45%) en 45-59 (46%) woont in een vrijstaande koopwoning. Doorstroming naar duurder vrijstaande woningen is evident.
- De senioren 59-74 jaar doen nog maar in beperkte mate een beroep op voor ouderen geschikte woningen: 7% grondgebonden gelijkvloerse woning, 3% huurappartement en 2% koopappartement.
- Boven de 75 jaar neemt aantal huurders toe. 37% bewoont een voor ouderen geschikte woning (gelijkvloers of appartement). Tweederde woont dus nog in een 'gewone' woning.

Figuur 3.16 Woningbehoefte-ontwikkeling volgens scenario 1A

2010		Vrijstaande woning				2^1 kap/geschakeld				Rijwoning			Appartement			Bedrijfswoning			Overig	Huur				Totaal		
Huidige situatie	<200	200 300	300 400	>400	<150	150 200	200 250	>250	<150	150 200	>200	<150	150 200	>200	<300	300 400	>400	koop	grond-gebonden	grondgeb-senioren	apparte-ment	profit huur	Totaal	Koop	Huur	
<30	45	52	6	2	21	75	17	1	89	66	3	52	1	0	11	7	8	20	324	17	105	25	948	477	471	
30-44	105	424	191	70	53	298	181	23	200	159	1	37	14	0	55	49	54	43	488	38	81	21	2.587	1.958	629	
45-59	103	662	484	195	37	279	150	23	95	138	4	25	7	2	75	63	69	36	621	78	79	30	3.253	2.445	808	
60-74	90	631	402	149	20	215	97	11	70	75	0	12	20	22	49	29	19	64	470	180	95	27	2.748	1.976	772	
75+	70	320	123	33	23	80	27	3	16	17	0	6	17	32	12	6	0	31	162	307	207	31	1.524	817	707	
Totaal	414	2.090	1.206	450	154	947	471	61	471	454	8	132	58	57	201	154	150	194	2.065	621	567	134	11.060	7.673	3.387	

2020		Vrijstaande woning				2^1 kap/geschakeld				Rijwoning			Appartement			Bedrijfswoning			Overig	Huur				Totaal		
Scenario 1 Variant A	<200	200 300	300 400	>400	<150	150 200	200 250	>250	<150	150 200	>200	<150	150 200	>200	<300	300 400	>400		grond-gebonden	grondgeb-senioren	apparte-ment	profit huur	Totaal	Koop	Huur	
<30	39	45	5	2	18	65	15	1	76	58	3	44	1	0	9	6	7	17	274	14	87	21	806	411	395	
30-44	93	367	157	58	50	267	159	19	184	143	1	36	13	0	47	42	46	40	434	35	74	18	2.283	1.721	562	
45-59	97	659	479	197	37	279	145	23	95	136	4	24	7	2	73	62	67	37	608	80	77	30	3.217	2.422	795	
60-74	113	791	504	185	25	268	118	14	85	91	0	14	27	29	61	36	22	79	586	237	127	35	3.446	2.461	985	
75+	97	435	166	45	32	108	36	4	21	22	0	8	23	44	16	8	0	42	222	421	285	43	2.077	1.106	971	
Totaal	439	2.297	1.311	487	161	987	473	61	461	449	7	127	71	75	206	154	142	214	2.124	788	649	147	11.829	8.121	3.708	

2010-2020		Vrijstaande woning				2^1 kap/geschakeld				Rijwoning			Appartement			Bedrijfswoning			Overig	Huur				Totaal		
Scenario 1 Variant A	<200	200 300	300 400	>400	<150	150 200	200 250	>250	<150	150 200	>200	<150	150 200	>200	<300	300 400	>400		grond-gebonden	grondgeb-senioren	apparte-ment	profit huur	Totaal	Koop	Huur	
<30	-6	-7	-1	0	-3	-10	-2	0	-13	-8	-1	-8	0	0	-1	-1	-1	-3	-50	-3	-18	-5	-142	-66	-76	
30-44	-12	-57	-34	-12	-3	-32	-22	-4	-16	-16	0	-1	-1	0	-8	-7	-8	-3	-54	-4	-7	-3	-304	-237	-67	
45-59	-5	-4	-5	2	0	0	-5	0	-1	-2	0	0	0	0	-2	-1	-2	0	-12	2	-2	-1	-36	-23	-13	
60-74	22	160	101	36	5	53	22	3	14	15	0	2	7	7	12	7	3	16	116	57	31	8	698	485	213	
75+	26	115	43	12	9	28	9	1	5	6	0	2	6	11	4	2	0	11	60	114	78	12	553	289	264	
Totaal	25	207	105	37	7	40	2	0	-10	-5	-1	-6	12	18	4	0	-9	21	59	167	82	13	769	448	321	

Figuur 3.17 Woningbehoefte-ontwikkeling volgens scenario 1B

2010		Vrijstaande woning				2^1 kap/geschakeld				Rijwoning			Appartement			Bedrijfswoning			Overig	Huur				Totaal		
Huidige situatie	<200	200 300	300 400	>400	<150	150 200	200 250	>250	<150	150 200	>200	<150	150 200	>200	<300	300 400	>400	koop	grond-gebonden	grondgeb-senioren	apparte-ment	profit huur	Totaal	Koop	Huur	
<30	45	52	6	2	21	75	17	1	89	66	3	52	1	0	11	7	8	20	324	17	105	25	948	477	471	
30-44	105	424	191	70	53	298	181	23	200	159	1	37	14	0	55	49	54	43	488	38	81	21	2.587	1.958	629	
45-59	103	662	484	195	37	279	150	23	95	138	4	25	7	2	75	63	69	36	621	78	79	30	3.253	2.445	808	
60-74	90	631	402	149	20	215	97	11	70	75	0	12	20	22	49	29	19	64	470	180	95	27	2.748	1.976	772	
75+	70	320	123	33	23	80	27	3	16	17	0	6	17	32	12	6	0	31	162	307	207	31	1.524	817	707	
Totaal	414	2.090	1.206	450	154	947	471	61	471	454	8	132	58	57	201	154	150	194	2.065	621	567	134	11.060	7.673	3.387	

2020		Vrijstaande woning				2^1 kap + geschakelde woning				Rijwoning			Appartement			Bedrijfswoning			Overig	Huur				Totaal		
Scenario 1 Variant B	<200	200 300	300 400	>400	<150	150 200	200 250	>250	<150	150 200	>200	<150	150 200	>200	<300	300 400	>400		grond-gebonden	grondgeb-senioren	apparte-ment	profit huur	Totaal	Koop	Huur	
<30	39	45	5	2	18	65	15	1	76	58	3	44	1	0	9	6	7	17	274	14	87	21	806	411	395	
30-44	93	367	157	58	50	267	159	19	184	143	1	36	13	0	47	42	46	40	434	35	74	18	2.283	1.721	562	
45-59	97	659	479	197	37	279	145	23	95	136	4	24	7	2	73	62	67	37	608	80	77	30	3.217	2.422	795	
60-74	113	791	504	185	25	268	118	14	85	91	0	14	27	29	61	36	22	79	586	237	127	35	3.446	2.461	985	
75+	112	493	186	49	38	119	39	4	24	24	0	9	26	50	17	8	0	43	194	364	242	35	2.077	1.242	835	
Totaal	455	2.354	1.332	491	167	999	476	62	463	451	7	128	74	81	206	154	142	216	2.097	731	606	139	11.829	8.257	3.572	

2010-2020		Vrijstaande woning				2^1 kap/geschakelde woning				Rijwoning			Appartement			Bedrijfswoning			Overig	Huur				Totaal		
Scenario 1 Variant B	<200	200 300	300 400	>400	<150	150 200	200 250	>250	<150	150 200	>200	<150	150 200	>200	<300	300 400	>400		grond-gebonden	grondgeb-senioren	apparte-ment	profit huur	Totaal	Koop	Huur	
<30	-6	-7	-1	0	-3	-10	-2	0	-13	-8	-1	-8	0	0	-1	-1	-1	-3	-50	-3	-18	-5	-142	-66	-76	
30-44	-12	-57	-34	-12	-3	-32	-22	-4	-16	-16	0	-1	-1	0	-8	-7	-8	-3	-54	-4	-7	-3	-304	-237	-67	
45-59	-5	-4	-5	2	0	0	-5	0	-1	-2	0	0	0	0	-2	-1	-2	0	-12	2	-2	-1	-36	-23	-13	
60-74	22	160	101	36	5	53	22	3	14	15	0	2	7	7	12	7	3	16	116	57	31	8	698	485	213	
75+	42	173	63	16	15	39	12	1	8	7	0	3	9	18	5	2	0	12	32	57	34	5	553	425	128	
Totaal	40	265	125	41	13	51	5	1	-8	-4	-1	-5	16	24	5	0	-9	22	32	110	39	5	769	584	185	

Figuur 3.18 Woningbehoefte-ontwikkeling volgens scenario 2A

2010 Huidige situatie	Vrijstaande woning				2^1 kap/geschakelde woning				Rijwoning			Appartement			Bedrijfswoning			Overig	Huur				Totaal		
	<200	200 300	300 400	>400	<150	150 200	200 250	>250	<150	150 200	>200	<150	150 200	>200	<300	300 400	>400		koop	grond- gebonden	grondgeb- senioren	apparte- ment	profit huur	Totaal	Koop
<30	41	47	5	2	19	69	15	1	81	60	3	48	1	0	10	6	7	18	295	15	95	23	864	435	429
30-44	108	436	196	72	55	306	186	24	205	163	1	38	14	0	56	50	56	44	502	39	83	22	2.658	2.012	646
45-59	105	679	496	200	38	286	153	23	98	141	4	25	7	2	77	64	71	37	636	80	81	31	3.333	2.505	828
60-74	93	646	412	153	20	220	99	11	72	77	0	13	20	23	50	30	19	65	481	185	98	27	2.815	2.024	791
75+	70	318	122	33	23	80	27	3	16	16	0	6	17	32	12	6	0	31	161	305	206	31	1.512	810	702
Totaal	417	2.126	1.232	460	155	960	480	62	472	458	8	130	59	57	205	157	153	195	2.075	624	563	134	11.182	7.786	3.396

2020 Scenario 2 Variant A	Vrijstaand				2^1 kap + geschakelde wonin				Rijwoning			Appartement			Bedrijfswoning			Overig	Huur				Totaal		
	<200	200 300	300 400	>400	<150	150 200	200 250	>250	<150	150 200	>200	<150	150 200	>200	<300	300 400	>400		grond- gebonden	grondgeb- senioren	apparte- ment	profit huur	Totaal	Koop	Huur
<30	42	48	6	2	19	70	16	1	81	62	3	47	1	0	10	6	8	18	293	15	93	22	863	440	423
30-44	92	364	156	58	49	264	157	19	182	141	1	35	13	0	46	41	45	39	430	34	74	18	2.261	1.705	556
45-59	95	647	470	193	37	274	142	22	93	133	4	24	7	2	71	61	65	36	597	79	76	29	3.158	2.377	781
60-74	111	776	494	182	24	263	116	14	83	89	0	14	26	28	60	35	22	78	575	233	124	34	3.383	2.416	967
75+	95	429	164	44	31	106	35	4	21	22	0	8	23	43	16	8	0	41	219	415	281	42	2.047	1.090	957
Totaal	436	2.263	1.290	479	161	977	467	61	461	447	7	129	70	73	203	152	140	212	2.114	777	647	146	11.712	8.028	3.684

2010-2020 Scenario 2 Variant A	Vrijstaande woning				2^1 kap/geschakelde woning				Rijwoning			Appartement			Bedrijfswoning			Overig	Huur				Totaal		
	<200	200 300	300 400	>400	<150	150 200	200 250	>250	<150	150 200	>200	<150	150 200	>200	<300	300 400	>400		grond- gebonden	grondgeb- senioren	apparte- ment	profit huur	Totaal	Koop	Huur
<30	1	0	0	0	0	2	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	-2	0	-3	-1	-1	-1	5	-6
30-44	-16	-72	-41	-14	-5	-42	-29	-5	-23	-22	0	-3	-2	0	-10	-9	-10	-5	-71	-5	-10	-3	-397	-307	-90
45-59	-10	-32	-25	-6	-2	-11	-11	-1	-5	-8	0	-1	0	0	-5	-4	-5	-1	-39	-1	-5	-2	-175	-127	-47
60-74	18	130	82	29	4	43	17	3	11	12	0	1	6	6	9	5	2	13	94	48	26	7	568	392	176
75+	25	111	42	11	8	27	9	1	5	6	0	2	6	11	4	2	0	10	58	111	75	12	535	280	255
Totaal	19	138	58	19	6	17	-13	-2	-12	-11	-1	-1	11	16	-2	-5	-13	17	39	152	84	13	530	242	288

Figuur 3.19 Woningbehoefte-ontwikkeling volgens scenario 2B

2010		Vrijstaande woning				2^1 kap/geschakelde woning				Rijwoning			Appartement			Bedrijfswoning			Overig	Huur				Totaal		
Huidige situatie	<200	200-300	300-400	>400	<150	150-200	200-250	>250	<150	150-200	>200	<150	150-200	>200	<300	300-400	>400	koop	grondgebonden	grondgeb senioren	appartement	profit huur	Totaal	Koop	Huur	
<30	41	47	5	2	19	69	15	1	81	60	3	48	1	0	10	6	7	18	295	15	95	23	864	435	429	
30-44	108	436	196	72	55	306	186	24	205	163	1	38	14	0	56	50	56	44	502	39	83	22	2.658	2.012	646	
45-59	105	679	496	200	38	286	153	23	98	141	4	25	7	2	77	64	71	37	636	80	81	31	3.333	2.505	828	
60-74	93	646	412	153	20	220	99	11	72	77	0	13	20	23	50	30	19	65	481	185	98	27	2.815	2.024	791	
75+	70	318	122	33	23	80	27	3	16	16	0	6	17	32	12	6	0	31	161	305	206	31	1.512	810	702	
Totaal	417	2.126	1.232	460	155	960	480	62	472	458	8	130	59	57	205	157	153	195	2.075	624	563	134	11.182	7.786	3.396	

2020		Vrijstaande woning				2^1 kap + geschakelde woning				Rijwoning			Appartement			Bedrijfswoning			Overig	Huur				Totaal		
Scenario 2 Variant B	<200	200-300	300-400	>400	<150	150-200	200-250	>250	<150	150-200	>200	<150	150-200	>200	<300	300-400	>400		grondgebonden	grondgeb senioren	appartement	profit huur	Totaal	Koop	Huur	
<30	42	48	6	2	19	70	16	1	81	62	3	47	1	0	10	6	8	18	293	15	93	22	863	440	423	
30-44	92	364	156	58	49	264	157	19	182	141	1	35	13	0	46	41	45	39	430	34	74	18	2.261	1.705	556	
45-59	95	647	470	193	37	274	142	22	93	133	4	24	7	2	71	61	65	36	597	79	76	29	3.158	2.377	781	
60-74	111	776	494	182	24	263	116	14	83	89	0	14	26	28	60	35	22	78	575	233	124	34	3.383	2.416	967	
75+	110	486	184	48	37	118	39	4	23	24	0	9	26	49	16	8	0	43	191	359	238	35	2.047	1.224	823	
Totaal	451	2.320	1.310	483	166	989	470	61	463	449	7	130	73	80	204	152	140	214	2.087	720	604	139	11.712	8.162	3.550	

2010-2020		Vrijstaande woning				2^1 kap/geschakelde woning				Rijwoning			Appartement			Bedrijfswoning			Overig	Huur				Totaal		
Scenario 2 Variant B	<200	200-300	300-400	>400	<150	150-200	200-250	>250	<150	150-200	>200	<150	150-200	>200	<300	300-400	>400		grondgebonden	grondgeb senioren	appartement	profit huur	Totaal	Koop	Huur	
<30	1	0	0	0	0	2	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	-2	0	-3	-1	-1	5	-6	
30-44	-16	-72	-41	-14	-5	-42	-29	-5	-23	-22	0	-3	-2	0	-10	-9	-10	-5	-71	-5	-10	-3	-397	-307	-90	
45-59	-10	-32	-25	-6	-2	-11	-11	-1	-5	-8	0	-1	0	0	-5	-4	-5	-1	-39	-1	-5	-2	-175	-127	-47	
60-74	18	130	82	29	4	43	17	3	11	12	0	1	6	6	9	5	2	13	94	48	26	7	568	392	176	
75+	41	168	62	15	14	38	12	1	8	7	0	3	9	17	5	2	0	12	31	54	33	4	535	413	122	
Totaal	34	195	78	23	11	29	-10	-1	-9	-9	-1	0	14	23	-1	-5	-13	19	12	96	41	5	530	376	154	

Figuur 3.20 Verschil woningbehoefte-ontwikkeling volgens scenario 1A en 1B

Scenario 1	2020 Vrijstaande woning				2^1 kap/geschakelde woning				Rijwoning			Appartement			Bedrijfswoning			Overig	Huur				Totaal			
	<200	200-300	300-400	>400	<150	150-200	200-250	>250	<150	150-200	>200	<150	150-200	>200	<300	300-400	>400		koop	grondgebonden	grondgeb senioren	appartement	profit huur	Totaal	Koop	Huur
Variant A																										
<30	39	45	5	2	18	65	15	1	76	58	3	44	1	0	9	6	7	17	274	14	87	21	806	411	395	
30-44	93	367	157	58	50	267	159	19	184	143	1	36	13	0	47	42	46	40	434	35	74	18	2.283	1.721	562	
45-59	97	659	479	197	37	279	145	23	95	136	4	24	7	2	73	62	67	37	608	80	77	30	3.217	2.422	795	
60-74	113	791	504	185	25	268	118	14	85	91	0	14	27	29	61	36	22	79	586	237	127	35	3.446	2.461	985	
75+	97	435	166	45	32	108	36	4	21	22	0	8	23	44	16	8	0	42	222	421	285	43	2.077	1.106	971	
Totaal	439	2.297	1.311	487	161	987	473	61	461	449	7	127	71	75	206	154	142	214	2.124	788	649	147	11.829	8.121	3.708	

Scenario 1	2020 Vrijstaande woning				2^1 kap + geschakelde woning				Rijwoning			Appartement			Bedrijfswoning			Overig	Huur				Totaal			
	<200	200-300	300-400	>400	<150	150-200	200-250	>250	<150	150-200	>200	<150	150-200	>200	<300	300-400	>400		koop	grondgebonden	grondgeb senioren	appartement	profit huur	Totaal	Koop	Huur
Variant B																										
<30	39	45	5	2	18	65	15	1	76	58	3	44	1	0	9	6	7	17	274	14	87	21	806	411	395	
30-44	93	367	157	58	50	267	159	19	184	143	1	36	13	0	47	42	46	40	434	35	74	18	2.283	1.721	562	
45-59	97	659	479	197	37	279	145	23	95	136	4	24	7	2	73	62	67	37	608	80	77	30	3.217	2.422	795	
60-74	113	791	504	185	25	268	118	14	85	91	0	14	27	29	61	36	22	79	586	237	127	35	3.446	2.461	985	
75+	112	493	186	49	38	119	39	4	24	24	0	9	26	50	17	8	0	43	194	364	242	35	2.077	1.242	835	
Totaal	455	2.354	1.332	491	167	999	476	62	463	451	7	128	74	81	206	154	142	216	2.097	731	606	139	11.829	8.257	3.572	

Verschil 1A en 1B	2020 Vrijstaande woning				2^1 kap + geschakelde woning				Rijwoning			Appartement			Bedrijfswoning			Overig	Huur				Totaal		
	<200	200-300	300-400	>400	<150	150-200	200-250	>250	<150	150-200	>200	<150	150-200	>200	<300	300-400	>400		koop	grondgebonden	grondgeb senioren	appartement	profit huur	Totaal	Koop
<30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
30-44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
45-59	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60-74	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
75+	15	58	20	4	6	12	3	0	2	2	0	1	3	6	1	0	0	2	-28	-57	-43	-8	0	136	-136
Totaal	15	58	20	4	6	12	3	0	2	2	0	1	3	6	1	0	0	2	-28	-57	-43	-8	0	136	-136

Figuur 3.21 Verschil woningbehoefte-ontwikkeling volgens scenario 2A en 2B

2020	Vrijstaande woning				2^1 kap/geschakelde woning				Rijwoning			Appartement			Bedrijfswoning			Overig	Huur				Totaal			
	<200	200-300	300-400	>400	<150	150-200	200-250	>250	<150	150-200	>200	<150	150-200	>200	<300	300-400	>400		koop	grondgebonden	grondgeb. senioren	appartement	profit huur	Totaal	Koop	Huur
Scenario 2 Variant A																										
<30	42	48	6	2	19	70	16	1	81	62	3	47	1	0	10	6	8	18	293	15	93	22	863	440	423	
30-44	92	364	156	58	49	264	157	19	182	141	1	35	13	0	46	41	45	39	430	34	74	18	2.261	1.705	556	
45-59	95	647	470	193	37	274	142	22	93	133	4	24	7	2	71	61	65	36	597	79	76	29	3.158	2.377	781	
60-74	111	776	494	182	24	263	116	14	83	89	0	14	26	28	60	35	22	78	575	233	124	34	3.383	2.416	967	
75+	95	429	164	44	31	106	35	4	21	22	0	8	23	43	16	8	0	41	219	415	281	42	2.047	1.090	957	
Totaal	436	2.263	1.290	479	161	977	467	61	461	447	7	129	70	73	203	152	140	212	2.114	777	647	146	11.712	8.028	3.684	
2020	Vrijstaande woning				2^1 kap + geschakelde woning				Rijwoning			Appartement			Bedrijfswoning			Overig	Huur				Totaal			
Scenario 2 Variant B	<200	200-300	300-400	>400	<150	150-200	200-250	>250	<150	150-200	>200	<150	150-200	>200	<300	300-400	>400		koop	grondgebonden	grondgeb. senioren	appartement	profit huur	Totaal	Koop	Huur
<30	42	48	6	2	19	70	16	1	81	62	3	47	1	0	10	6	8	18	293	15	93	22	863	440	423	
30-44	92	364	156	58	49	264	157	19	182	141	1	35	13	0	46	41	45	39	430	34	74	18	2.261	1.705	556	
45-59	95	647	470	193	37	274	142	22	93	133	4	24	7	2	71	61	65	36	597	79	76	29	3.158	2.377	781	
60-74	111	776	494	182	24	263	116	14	83	89	0	14	26	28	60	35	22	78	575	233	124	34	3.383	2.416	967	
75+	110	486	184	48	37	118	39	4	23	24	0	9	26	49	16	8	0	43	191	359	238	35	2.047	1.224	823	
Totaal	451	2.320	1.310	483	166	989	470	61	463	449	7	130	73	80	204	152	140	214	2.087	720	604	139	11.712	8.162	3.550	
2020	Vrijstaande woning				2^1 kap + geschakelde woning				Rijwoning			Appartement			Bedrijfswoning			Overig	Huur				Totaal			
Vershil 2A en 2B	<200	200-300	300-400	>400	<150	150-200	200-250	>250	<150	150-200	>200	<150	150-200	>200	<300	300-400	>400		koop	grondgebonden	grondgeb. senioren	appartement	profit huur	Totaal	Koop	Huur
<30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
30-44	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
45-59	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
60-74	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
75+	15	57	20	4	6	12	3	0	2	2	0	1	3	6	1	0	0	2	-27	-56	-43	-7	0	134	-134	
Totaal	15	57	20	4	6	12	3	0	2	2	0	1	3	6	1	0	0	2	-27	-56	-43	-7	0	134	-134	



Figuur 3.22 Verschil woningbehoefte-ontwikkeling volgens scenario 1A en 2A

2020	Vrijstaande woning				2^1 kap/geschakelde woning				Rijwoning			Appartement			Bedrijfswoning			Overig	Huur				Totaal			
	<200	200 300	300 400	>400	<150	150 200	200 250	>250	<150	150 200	>200	<150	150 200	>200	<300	300 400	>400		koop	grond- gebonden	grondgeb- senioren	apparte- ment	profit huur	Totaal	Koop	Huur
Scenario 1																										
Variant A																										
<30	-6	-7	-1	0	-3	-10	-2	0	-13	-8	-1	-8	0	0	-1	-1	-1	-3	-50	-3	-18	-5	-142	-66	-76	
30-44	-12	-57	-34	-12	-3	-32	-22	-4	-16	-16	0	-1	-1	0	-8	-7	-8	-3	-54	-4	-7	-3	-304	-237	-67	
45-59	-5	-4	-5	2	0	0	-5	0	-1	-2	0	0	0	0	-2	-1	-2	0	-12	2	-2	-1	-36	-23	-13	
60-74	22	160	101	36	5	53	22	3	14	15	0	2	7	7	12	7	3	16	116	57	31	8	698	485	213	
75+	26	115	43	12	9	28	9	1	5	6	0	2	6	11	4	2	0	11	60	114	78	12	553	289	264	
Totaal	25	207	105	37	7	40	2	0	-10	-5	-1	-6	12	18	4	0	-9	21	59	167	82	13	769	448	321	
2020																										
Scenario 2																										
Variant A																										
<30	1	0	0	0	0	2	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	-2	0	-3	-1	-1	5	-6	
30-44	-16	-72	-41	-14	-5	-42	-29	-5	-23	-22	0	-3	-2	0	-10	-9	-10	-5	-71	-5	-10	-3	-397	-307	-90	
45-59	-10	-32	-25	-6	-2	-11	-11	-1	-5	-8	0	-1	0	0	-5	-4	-5	-1	-39	-1	-5	-2	-175	-127	-47	
60-74	18	130	82	29	4	43	17	3	11	12	0	1	6	6	9	5	2	13	94	48	26	7	568	392	176	
75+	25	111	42	11	8	27	9	1	5	6	0	2	6	11	4	2	0	10	58	111	75	12	535	280	255	
Totaal	19	138	58	19	6	17	-13	-2	-12	-11	-1	-1	11	16	-2	-5	-13	17	39	152	84	13	530	242	288	
2020																										
Vershil																										
1A en 2A																										
<30	7	8	1	0	3	11	2	0	13	10	0	8	0	0	2	1	1	3	48	3	15	4	141	71	70	
30-44	-4	-15	-7	-2	-2	-11	-7	-1	-7	-6	0	-1	-1	0	-2	-2	-2	-2	-18	-1	-3	-1	-93	-70	-23	
45-59	-4	-28	-21	-8	-2	-12	-6	-1	-4	-6	0	-1	0	0	-3	-3	-3	-2	-26	-3	-3	-1	-139	-104	-34	
60-74	-4	-30	-19	-7	-1	-10	-5	-1	-3	-3	0	-1	-1	-1	-2	-1	-1	-3	-22	-9	-5	-1	-130	-93	-37	
75+	-1	-4	-1	0	0	-1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2	-4	-2	0	-18	-10	-8	
Totaal	-6	-69	-47	-18	-2	-22	-15	-2	-2	-5	0	5	-2	-2	-6	-5	-4	-4	-20	-15	2	0	-239	-206	-33	

Figuur 3.23 Verschil woningbehoefte-ontwikkeling volgens scenario 1B en 2B

2020		Vrijstaande woning				2 <sup>m</sup> kap/geschakelde woning				Rijwoning			Appartement			Bedrijfswoning			Overig	Huur				Totaal		
Scenario 1	Variant B	<200	200 300	300 400	>400	<150	150 200	200 250	>250	<150	150 200	>200	<150	150 200	>200	<300	300 400	>400	koop	grond- gebonden	grondgeb- senioren	apparte- ment	profit huur	Totaal	Koop	Huur
<30		-6	-7	-1	0	-3	-10	-2	0	-13	-8	-1	-8	0	0	-1	-1	-1	-3	-50	-3	-18	-5	-142	-66	-76
30-44		-12	-57	-34	-12	-3	-32	-22	-4	-16	-16	0	-1	-1	0	-8	-7	-8	-3	-54	-4	-7	-3	-304	-237	-67
45-59		-5	-4	-5	2	0	0	-5	0	-1	-2	0	0	0	-2	-1	-2	0	-12	2	-2	-1	-36	-23	-13	
60-74		22	160	101	36	5	53	22	3	14	15	0	2	7	7	12	7	3	116	57	31	8	698	485	213	
75+		26	115	43	12	9	28	9	1	5	6	0	2	6	11	4	2	0	11	60	114	78	12	553	289	264
Totaal		25	207	105	37	7	40	2	0	-10	-5	-1	-6	12	18	4	0	-9	21	59	167	82	13	769	448	321

2020		Vrijstaande woning				2 <sup>m</sup> kap + geschakelde woning				Rijwoning			Appartement			Bedrijfswoning			Overig	Huur				Totaal		
Scenario 2	Variant B	<200	200 300	300 400	>400	<150	150 200	200 250	>250	<150	150 200	>200	<150	150 200	>200	<300	300 400	>400		grond- gebonden	grondgeb- senioren	apparte- ment	profit huur	Totaal	Koop	Huur
<30		1	0	0	0	0	2	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	-2	0	-3	-1	-1	5	-6
30-44		-16	-72	-41	-14	-5	-42	-29	-5	-23	-22	0	-3	-2	0	-10	-9	-10	-5	-71	-5	-10	-3	-397	-307	-90
45-59		-10	-32	-25	-6	-2	-11	-11	-1	-5	-8	0	-1	0	0	-5	-4	-5	-1	-39	-1	-5	-2	-175	-127	-47
60-74		18	130	82	29	4	43	17	3	11	12	0	1	6	6	9	5	2	13	94	48	26	7	568	392	176
75+		41	168	62	15	14	38	12	1	8	7	0	3	9	17	5	2	0	12	31	54	33	4	535	413	122
Totaal		34	195	78	23	11	29	-10	-1	-9	-9	-1	0	14	23	-1	-5	-13	19	12	96	41	5	530	376	154

2020		Vrijstaande woning				2 <sup>m</sup> kap + geschakelde woning				Rijwoning			Appartement			Bedrijfswoning			Overig	Huur				Totaal		
Vershil 1B en 2B		<200	200 300	300 400	>400	<150	150 200	200 250	>250	<150	150 200	>200	<150	150 200	>200	<300	300 400	>400		grond- gebonden	grondgeb- senioren	apparte- ment	profit huur	Totaal	Koop	Huur
<30		7	8	1	0	3	11	2	0	13	10	0	8	0	0	2	1	1	3	48	3	15	4	141	71	70
30-44		-4	-15	-7	-2	-2	-11	-7	-1	-7	-6	0	-1	-1	0	-2	-2	-2	-2	-18	-1	-3	-1	-93	-70	-23
45-59		-4	-28	-21	-8	-2	-12	-6	-1	-4	-6	0	-1	0	0	-3	-3	-3	-2	-26	-3	-3	-1	-139	-104	-34
60-74		-4	-30	-19	-7	-1	-10	-5	-1	-3	-3	0	-1	-1	-1	-2	-1	-1	-3	-22	-9	-5	-1	-130	-93	-37
75+		14	53	18	4	6	11	3	0	2	1	0	1	3	6	1	0	0	1	-29	-60	-45	-8	-18	124	-142
Totaal		9	-12	-27	-14	4	-11	-12	-2	1	-4	0	6	1	5	-5	-5	-4	-2	-47	-71	-41	-8	-239	-72	-167

## BIJLAGE 1 Woningvoorraad per kern, medio 2010

Woningvoorraad per kern, medio 2010	Appelscha	Donkerbroek	Elsloo	Fochteloo	Haule	Haulerwijk	Langedijke	Makkinga	Nijberkoop	Oldeberkoop	Oosterwolde	Ravenswoud	Waskemeer	TOTAAL
koop (incl. kleine particuliere verhuur)	1675	624	234	137	220	971	100	345	99	609	2619	133	275	8041
Actium	403	106	23	1	4	189	8	72	12	115	1292	25	34	2284
WoonFriesland	208	18	0	0	1	156	0	0	0	2	455	0	12	852
Ouderencorporaties (WZN, Mooiland, Habion)	25	10	0	0	0	33	0	0	0	0	0	0	0	68
Overige huur (particulier >= 5 woningen en non-profit)	47	5	5	1	1	8	0	0	2	2	97	1	1	170
geen gegevens	20	14	5	3	5	16	0	9	2	11	64	1	6	156
TOTAAL	2378	777	267	142	231	1373	108	426	115	739	4527	160	328	11571
Eigen woningbezit	70%	80%	88%	96%	95%	71%	93%	81%	86%	82%	58%	83%	84%	69%
Corporaties huur	27%	17%	9%	1%	2%	28%	7%	17%	10%	16%	39%	16%	14%	28%
Non-profit huur	2%	1%	2%	1%	0%	1%	0%	0%	2%	0%	2%	1%	0%	1%
Geen gegevens	1%	2%	2%	2%	2%	1%	0%	2%	2%	1%	1%	1%	2%	1%
Totaal	99%	98%	98%	98%	98%	99%	100%	98%	98%	99%	99%	99%	98%	99%

Opm: woningen plus recreatiewoningen

## BIJLAGE 2 Woningbestand Actium en WoonFriesland

### Woningbestand Actium medio 2010

	Vrijstaand/2^k ap		rijwoning		etage begane grond	etage verdieping zonder lift	etage verdieping met lift	Totaal
	zonder nc/slk beneden	met nc/slk beneden	zonder nc/slk beneden	met nc/slk beneden				
< 1945	42	0	0	0	0	0	0	42
1945-1949	52	4	0	0	3	1	0	60
1950-1954	81	0	89	2	0	0	0	172
1955-1959	81	1	38	0	0	0	0	120
1960-1964	81	1	223	4	0	0	0	309
1965-1969	6	4	258	15	1	1	0	285
1970-1974	6	8	254	14	14	14	0	310
1975-1979	4	34	191	59	27	43	0	358
1980-1984	13	11	57	9	6	12	0	108
1985-1989	18	0	113	54	12	0	12	209
1990-1994	0	8	0	29	0	0	0	37
1995-1999	0	0	0	26	49	6	78	159
2000-2004	11	0	0	0	0	0	0	11
> 2005	0	0	12	45	22	0	25	104
Totale voorraad	395	71	1235	257	134	77	115	2284

### Woningbestand Woonfriesland, medio 2010

	Vrijstaand/2^1 kap/geschakeld	rijwoning	Boven-/benedenwoning	Flat/appartement	Gg. sen. won.	SUBTOTAAL	overige woon- objecten	(nog) niet bekend	Totaal
1945-1949	0	0	0	0	0	0	0	0	
1950-1954	0	0	0	0	0	0	0	0	
1955-1959	0	0	0	0	0	0	0	0	
1960-1964	0	0	0	0	0	0	0	0	
1965-1969	20	134	0	0	4	158	6	165	
1970-1974	10	56	72	0	124	262	0	262	
1975-1979	1	42	0	0	55	98	0	98	
1980-1984	2	34	0	0	54	90	0	90	
1985-1989	18	27	19	0	10	74	0	74	
1990-1994	0	0	18	0	0	18	0	18	
1995-1999	0	0	0	22	0	22	0	22	
2000-2004	1	0	0	29	0	30	5	35	
> 2005	6	12	3	34	0	55	0	88	
Totale voorraad	58	305	112	85	247	807	11	852	

### 3 Vraagprofielen levensfasegroepen

#### Vraagprofielen levensfasegroepen

Woningtype	Marktsegment/prijsklasse	Lokale doorstromers						Vestigers van buiten de gemeente						Totaal
		In 2005-2010 betrokken woningen per levensfase groep					Subtotaal	In 2005-2010 betrokken woningen per levensfase groep					Subtotaal	
		< 30	30-44	45-59	60-74	75+		< 30	30-44	45-59	60-74	75+		
<b>Koopwoningen</b>														
Vrijstaand	<200.000	19	18	9	5	2	53	12	13	10	6	2	43	96
	200.000-300.000	19	82	54	40	10	205	15	66	47	41	4	173	378
	300.000-400.000	4	45	38	22	1	110	0	25	53	44	2	124	234
	> 400.000	1	23	16	9	2	51	0	11	35	24	1	71	122
Twee-onder-één-kap	< 150.000	5	18	3	1	0	27	9	8	3	0	0	20	47
	150.000-200.000	37	77	29	15	5	163	16	27	8	11	3	65	228
	200.000-250.000	7	55	16	9	2	89	6	14	7	7	0	34	123
	>250.000	1	4	2	0	0	7	0	3	5	2	0	10	17
Rijwoning	< 150.000	48	66	9	8	0	131	9	11	8	5	0	33	164
	150.000-200.000	37	46	16	3	0	102	11	18	5	8	1	43	145
	> 200.000	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	0	1	2
Appartement	< 150.000	24	18	10	3	1	56	8	7	6	5	0	26	82
	150.000-200.000	1	5	5	10	7	28	0	2	1	2	2	7	35
	200.000-250.000	0	0	0	9	10	19	0	0	0	2	1	3	22
	>250.000	0	0	1	3	4	8	0	0	0	0	0	0	8
Bedrijfswoning	<200.000	1	1	4	2	1	9	0	2	4	0	0	6	15
	200.000-300.000	5	8	7	0	0	20	2	6	3	1	0	12	32
	300.000-400.000	3	11	3	1	0	18	2	3	4	2	0	11	29
	> 400.000	5	3	3	0	0	11	0	3	5	1	0	9	20
Overige: overige woonobjecten of WOZ-waarde niet bekend		3	5	1	1	2	12	2	0	1	0	1	4	16
<b>Subtotaal koopwoningen</b>		<b>221</b>	<b>485</b>	<b>226</b>	<b>141</b>	<b>47</b>	<b>1120</b>	<b>93</b>	<b>219</b>	<b>205</b>	<b>161</b>	<b>17</b>	<b>695</b>	<b>1815</b>
<b>Corporatiewoningen</b>	Vrijstaand/2 <sup>m</sup> 1 kap	27	29	18	9	0	83	3	5	2	3	1	14	97
	Rijwoning	139	135	79	23	3	379	34	49	41	9	1	134	513
	Grondgebonden seniorenwoning	10	20	33	58	75	196	0	5	14	34	13	66	262
	Boven/beneden/appartement	48	32	33	32	77	222	9	8	16	11	11	55	277
	overige woonobjecten	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
	nog niet ingevoerde type	0	0	0	8	18	26	0	0	1	2	3	6	32
<b>Subtotaal corporatiewoningen</b>		<b>224</b>	<b>217</b>	<b>163</b>	<b>130</b>	<b>173</b>	<b>907</b>	<b>46</b>	<b>67</b>	<b>74</b>	<b>59</b>	<b>29</b>	<b>275</b>	<b>1182</b>
<b>Ouderencorporaties (WZN, Mo</b>	<b>totaal</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>15</b>	<b>21</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>11</b>	<b>16</b>	<b>37</b>
<b>Overige huur (particulier &gt;= 5</b>	<b>totaal</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>26</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>22</b>	<b>48</b>
<b>geen gegevens</b>	<b>totaal</b>	<b>7</b>	<b>19</b>	<b>13</b>	<b>20</b>	<b>3</b>	<b>62</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>14</b>	<b>76</b>
<b>Totaal alle woningen</b>		<b>460</b>	<b>728</b>	<b>409</b>	<b>296</b>	<b>243</b>	<b>2136</b>	<b>147</b>	<b>300</b>	<b>291</b>	<b>226</b>	<b>58</b>	<b>1022</b>	<b>3158</b>

