

Woonvisie

Ooststellingwerf 2017 - 2022



gemeente



ooststellingwerf

Colofon

Dit is een uitgave van de Gemeente Ooststellingwerf
Oosterwolde, mei 2017



Afdeling Mens en Omgeving
Team Ruimte en Economie

Postadres:

Postbus 38
8430 AA Oosterwolde

Bezoekadres:

't Oost 11
8431 LE Oosterwolde

Telefoonnummer:

14 0516

Internet:

www.ooststellingwerf.nl

Voorwoord

Voor u ligt de Woonvisie Ooststellingwerf 2017-2022. Met deze visie zet de gemeente de koers uit op het gebied van wonen voor de komende jaren. Ooststellingwerf is een gemeente waar het aantrekkelijk wonen is. Rust, ruimte en natuur is wat ons kenmerkt. Wonen is bij uitstek een onderwerp wat iedereen aangaat. Daarbij hoort een actieve rol van de gemeente, die zaken mogelijk maakt en waar nodig aanjaagt.

Je brengt als gemeente partijen bij elkaar, verzamelt gezamenlijk de nodige informatie en weegt de argumenten. Succesvol zijn lukt alleen als de juiste partijen op het juiste moment de juiste samenwerking aangaan. De toekomstige woningmarkt vraagt om flexibiliteit, creativiteit en denken in kansen.

Deze woonvisie biedt het houvast dat we nodig hebben om gezamenlijk afspraken te maken met onze provincie, corporaties, huurdersbelangenverenigingen, marktpartijen, burgers maar ook met ontwikkelaars en zorgpartijen.

Het centrale doel is om Ooststellingwerf aantrekkelijk te houden om in te wonen maar ook in te werken. Daar gaan wij voor als gemeente, samen met alle betrokken partijen.



Sierd de Boer

Wethouder Wonen

Inhoud

1.	Inleiding	4
2.	Wonen in Ooststellingwerf	7
3.	Ontwikkelingsstrategie	9
3.1	Nieuwbouw: flexibiliteit, maatwerk en accent op de kerndorpen	11
3.2	Duurzaamheid: CO2 neutraal in 2030	13
3.3	Wonen, welzijn en zorg: senioren en bijzondere doelgroepen	15
3.4	Betaalbaarheid en beschikbaarheid: voor de doelgroep	17
3.5	Leefbaarheid	20

Bijlagen:

- I Woningmarktanalyse Ooststellingwerf**
- II Prognose Bevolking en Huishoudens Fryslân 2016-2040**

1. Inleiding

Sinds de vaststelling van het Woonplan 2011-2020 hebben veel veranderingen plaatsgevonden. De afgelopen jaren is de woningmarkt ingrijpend gewijzigd. Daardoor ontstond er een andere visie op wonen. Het Woonplan is in 2014 geëvalueerd met als conclusie dat de hoofddoelstelling om minimaal 530 en maximaal 770 woningen te bouwen niet wordt gehaald en dat er voor een andere richting moet worden gekozen. Het groeiemodel van uitbreiden van de bestaande woningvoorraad om het aanbod af te stemmen op de behoefte van de bewoners heeft zijn tijd gehad. Hiervoor in de plaats komt het model om de bestaande woningvoorraad af te stemmen op de (toekomstige) behoefte van de bewoners. Eén en ander laat onverlet dat het mogelijk blijft om nieuwbouw te plegen.

In dezelfde periode heeft de rijksoverheid een serie forse bezuinigingen (zoals de verhuurdersheffing) en wijzigingen in de wet- en regelgeving (bijvoorbeeld beperking hypotheekrenteaftrek) doorgevoerd. Hierdoor staan de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen “vol in de schijnwerpers”.

De bevolkingsontwikkeling van de regio is ook een belangrijk aandachtspunt. De gemeente Ooststellingwerf werkt samen in provinciaal verband en intensief met de vier buurgemeenten (Heerenveen, Opsterland, Smallingerland en Weststellingwerf) in de regio Zuidoost-Fryslân. Op regionaal niveau is al een aantal onderleggers voor de demografie beschikbaar, die mede richting geven aan de woonvisie. Zo hebben de vijf gemeenten in Zuidoost-Fryslân en de provincie in 2013 de “Regionale afspraken Wonen 2013-2020” vastgesteld. De regionale visie op de kwaliteit van de voorraad staat hierin voorop. Kwaliteit in de zin van voldoen aan de (toekomstige) behoefte van inwoners (door herstructurering, verduurzaming en inspelen op de vergrijzing). Ook is in 2013 de “Streekagenda Zuidoost” vastgesteld: een op basis van een sterke en zwakte analyse van de regio opgesteld integraal, gebiedsgericht uitvoeringsprogramma. Hierin is het wonen als belangrijk speerpunt benoemd. De gemeente Ooststellingwerf maakt ook deel uit van de anticipeerregio krimp Zuidoost-Fryslân, deze status is opgelegd door het Rijk. In de regio wordt nauw samengewerkt op het gebied van woonbeleid. Uit de woningmarktanalyse blijkt dat het aantal huishoudens nog tot 2030 groeit maar daarna geleidelijk afneemt, met gevolgen voor het functioneren van de woningmarkt.

Er ligt dus een opgave in de gemeente Ooststellingwerf om te anticiperen op krimp en op de veranderende bevolkingssamenstelling. Hier is inzet van alle betrokken partijen voor nodig. Anticiperen op de ontwikkelingen vraagt om inzet van het volledige instrumentarium dat de twee, in Ooststellingwerf, grootste corporaties tot hun beschikking hebben. Daarom doet de gemeente een beroep op beide corporaties. Zowel Actium (70%) als WoonFriesland (30%) zijn belangrijke partners van de gemeente voor het realiseren van de volkshuisvestelijke opgave van de sociale huurwoningvoorraad.

De afgelopen jaren zijn moeilijk, niet alleen economisch, maar ook voor wat betreft de woningbouw. De crisis is achter de rug en de woningmarkt trekt aan. Ooststellingwerf blijft zich actief en ambitieus inzetten om de bevolkingsterugloop te minimaliseren of tot staan te brengen. Dit doen we nu al door het aanjagen van onze lokale economie, onder andere middels het creëren van honderden banen op Ecommunitypark, in biobased projects en in het toerisme. In onze gemeente reeds gevestigde bedrijven hebben de wind in de zeilen en zien hierdoor hun omzet en personeelsbestand groeien. Werken en wonen in de mooiste gemeente van het noorden is onze kans, wij bieden de ruimte! We spelen in op de gewijzigde vraag naar woningen en woonvormen door het stimuleren van innovatieve woonconcepten (bijvoorbeeld vriendenerven, tiny houses) zowel in nieuwbouw als bij renovatieprojecten (bijvoorbeeld verdunning). We voelen ons hierin gesteund door het provinciebestuur die hun ambitie als volgt omschrijft: “Krimp absorberen door economische groei!”

De visie op milieu is en blijft een duurzame. De inzet is een CO2 neutrale gemeente Ooststellingwerf in 2030, waarbij samenwerken met inwoners en instellingen centraal staat. De ambitie is om particuliere woningbezitters, corporaties en andere verhuurders te stimuleren hun woningen energieneutraal te maken.

Het rijksbeleid van scheiden van wonen en zorg wordt steeds meer van belang, zeker in het licht van de vergrijzing. Steeds meer zorgbehoevenden (niet uitsluitend ouderen) die voor kort nog een indicatie tot verblijf in een zorginstelling kregen, zullen langer in de huidige woning moeten blijven wonen. Zorg en begeleiding moeten daar worden georganiseerd. Voor de groepen die niet in de huidige woning kunnen blijven, maar ook geen indicatie voor verblijf meer krijgen, moet naar andere passende oplossingen worden gezocht. Dit brengt een aanpassingsopgave in de bestaande voorraad met zich mee en stelt eisen aan nieuwbouw. Zowel eigenaar-bewoners als corporaties en de gemeente zijn verantwoordelijk voor deze opgave. Ook nemen particulieren in toenemende mate het initiatief voor het realiseren van woon/zorgvoorzieningen.



Het bruggetje vanaf de Brinkstraat richting Quadoelenweg.

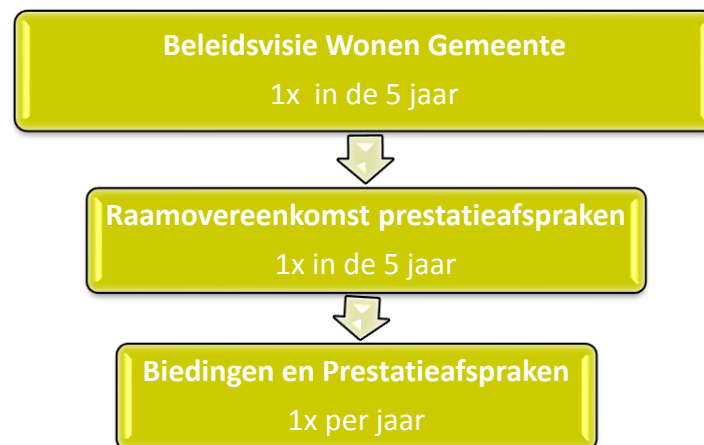
Het speelveld verandert mede door wet- en regelgeving. De rijksoverheid heeft een nieuw procesvereiste geïntroduceerd met de Ladder voor duurzame verstedelijking 2012 (opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening). Woningbouwplannen moeten worden onderbouwd door een toets aan regionale behoefte en er worden voorwaarden gesteld aan de locatiekeuze. Op basis van de Woningwet 2015 krijgen gemeenten meer invloed op beleid en het handelen van corporaties en beschrijft de wet de samenwerkingsrelatie tussen gemeente, huurdersbelangenverenigingen en corporaties. De gemeente krijgt een sterkere (regie)rol, als ze over een actueel woonbeleid beschikt. De Woningwet 2015 heeft ook inkomensgrenzen en het “passend toewijzen” bij de toewijzing van sociale huurwoningen ingevoerd. De maatschappelijke setting om voorzieningen in stand te houden wijzigt. Zo is er, in het algemeen, een trek waarneembaar naar grotere concentraties van voorzieningen; dit betekent een trek naar de grotere dorpen. Zorgvoorzieningen en scholen hebben een steeds groter verzorgingsgebied nodig om te kunnen bestaan. Ook flexibiliseert de arbeidsmarkt; mensen veranderen vaker van baan, hebben vaker tijdelijke contracten of gaan werken als ZZP-er. (Jonge) mensen kunnen dan tussen wal en schip terecht komen, omdat ze teveel verdienen voor een sociale huurwoning, maar moeilijk een hypotheek kunnen krijgen voor een eigen woning.

Met de wijken, dorpen, regio's en andere stakeholders (waaronder corporaties) wordt besproken wat mogelijk is om de leefbaarheid te behouden en te verbeteren. Het gaat om het fysieke en het sociale deel van de leefbaarheid. Dorpen worden gestimuleerd om meer samen te werken. De burgers worden aangesproken op het nemen van meer eigen verantwoordelijkheid.

Samengevat:

Het college kiest voor een woonvisie die helderheid geeft over de opgaven op het gebied van het wonen en de benodigde beleidskaders biedt. Deze kaders bieden houvast en tegelijk flexibiliteit. Zo is de gemeente in staat regie te voeren en optimaal in te spelen op actuele ontwikkelingen en op initiatieven vanuit de samenleving en markt. De mogelijkheden van de gemeente om zelf haar wensen te realiseren, zijn immers beperkt. Steeds meer wordt het wonen vormgegeven door alle partijen die daarbij betrokken zijn: provincie, corporaties, huurdersbelangenverenigingen, marktpartijen, burgers, plaatselijke belangen als ook met ontwikkelaars en zorgpartijen.

In deze nieuwe realiteit is de woonvisie opgesteld. De woonvisie heeft een looptijd van 5 jaar. Daarmee sluit de visie aan bij de cyclus van de prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties zoals is geregeld in de Woningwet (*zie onderstaand schema*).



2. Wonen in Ooststellingwerf

Inleiding

Voor het ontwikkelen van deze visie hebben we een woningmarktanalyse uit laten voeren. Op basis van deze analyse en gesprekken die we met de corporaties en huurderbelangenverenigingen hebben gevoerd, hebben we de volgende visie opgesteld.

Woonvisie

Onze inwoners wonen en leven zelfstandig. Ze zijn zelfredzaam, bereikbaar en zorgen voor elkaar. Ze wonen in een huur- of koopwoning die past bij hun financiële situatie, gezinssamenstelling of zorgbehoefte, die energieneutraal is en digitaal ontsloten is.

Naast een geschikte woning onderscheidt Ooststellingwerf zich vanwege de nationale parken met de vele recreatieve mogelijkheden, centrale voorzieningen met goed bereikbare supermarkten, zorgcentra, onderwijs, sportvoorzieningen, bibliotheek en andere maatschappelijke voorzieningen en een moderne zorgeconomie. Door nieuwe vervoersconcepten, digitale bereikbaarheid en nieuwe woon-zorgconcepten kunnen onze inwoners zelfstandig blijven wonen, zonder afhankelijk te zijn van de aanwezigheid van voorzieningen in de buurt.



Klussen op Zorglandgoed Laagduurswoude.

Eén van de vele prachtige natuurgebieden, het Fochteloërveen.

Woningmarktanalyse

Kort samengevat geeft de woningmarktanalyse het volgende beeld voor de gemeente Ooststellingwerf:

Wie zijn onze inwoners?

Op 1 januari 2017 telt onze gemeente 25.538 inwoners, in 2030 zijn het naar verwachting 24.335 inwoners; er is dus sprake van een daling. Het aandeel van de leeftijdsgroep tot 25 jaar bedraagt 27% en daalt naar 22% in 2030. Het aandeel van de leeftijdsgroep van 25 tot 65 jaar bedraagt 53% en daalt naar 46% in 2030. Maar het aandeel van de leeftijdsgroep van 65 jaar en ouder stijgt naar 31% ten opzichte van het huidige percentage van 22%. Onze inwoners vergrijzen en worden ouder en het aantal inwoners dat een inkomen genereert wordt kleiner.

Hoe wonen onze inwoners?

In onze gemeente staan 11.100 woningen. Deze woningen bestaan grotendeels uit twee-onder-één-kap uit de jaren vijftig tot en met tachtig van de vorige eeuw. Zevenduizend woningen zijn in particulier bezit (= 63%), de andere 4.100 woningen (= 37%) zijn in eigendom bij verhuurders. Van deze woningen zijn 3.100 in bezit bij de corporaties (= 28% van het totaal) en 1.000 woningen bij overige verhuurders (= 9% van het totaal). Het overgrote deel van de woningen bestaat uit ééngezinswoningen. Deze situatie vormt de uitgangssituatie van de woonvisie.

Wat is de kwaliteit van ons woningbestand?

De kwaliteit van het woningbestand is objectief vast te stellen en in vergelijking in met de omliggende gemeenten niet afwijkend (= gezond, schoon, veilig en netjes onderhouden). Maar ook belangrijk is hoe de kwaliteit door onze inwoners wordt ervaren. Immers, kwaliteit wordt “gedefinieerd door” en is “afhankelijk van” het beoogde gebruik. Daarnaast ligt er een relatie met de kwaliteit van de woonomgeving en hoe die wordt ervaren. Uit onderzoek in 2013 blijkt dat onze inwoners hierover tevreden zijn. De waardering is gemiddeld een 7,7 op de schaal van 1 t/m 10.

Past ons woningbestand bij onze inwoners?

Dit is afhankelijk van het beoogde gebruik, waarbij door tijdsverloop het gebruik verandert. Er ligt een nog te kwantificeren opgave omdat steeds meer van onze inwoners ouder worden, daardoor de vraag naar zorg stijgt en ze langer thuis blijven wonen. Het aantal huishouden zal tot en met 2025 stijgen naar 11.355 ten opzicht van de 11.110 (peiljaar 2016). Dit komt door woningverdunning. Daardoor ontstaat er een netto woningbehoefte van 190 woningen. Vanaf 2026 loopt het aantal huishoudens terug; 11.295 in 2030, 11.055 in 2035 en 10.665 in 2040. Hierdoor ontstaat op termijn een cumulatief overschot aan woningen (= wel aanbod, geen vraag) van 25 tot 50 in 2030 en oplopend van 425 tot 700 in 2040.

Is ons woningbestand toekomstbestendig?

Ons woningbestand kan de toekomst aan maar er zijn wel stappen te nemen qua duurzaamheid en levensloopbestendigheid. Het levensloopbestendig maken van woningen houdt onder andere in, het met beperkte ingrepen voldoende geschikt te maken om er veilig in te blijven wonen voor inwoners met een beperkte zorgvraag (= traplift monteren, toilet boven realiseren, drempels verwijderen, beugels plaatsen etc.) In het vervolgtraject gaan we rekening houden met deze tijdsfactor. Belangrijk is daarbij dat de te nemen maatregelen ook flexibel en aanpasbaar moeten zijn.

Wat gaan we doen om onze visie werkelijkheid te laten worden?

Om dit te bewerkstelligen gaan we de vijf thema's, genoemd in hoofdstuk 3, uitwerken.

Wie hebben we nodig om onze visie te realiseren?

We doen het niet alleen. Met onze partners (provincie, corporaties, huurdersbelangenverenigingen, marktpartijen, burgers, plaatselijke belangen als ook met ontwikkelaars en zorgpartijen) willen we onze woonvisie gestalte geven. We gaan dit doen in de vorm van uitvoeringsagenda's.



Woonappartementen bij het winkelcentrum en het busstation in Oosterwolde.

3. Ontwikkelingsstrategie

Ooststellingwerf telt op 1 januari 2017 25.538 inwoners. De kracht van de gemeente wordt bepaald door de kwaliteit van dertien vitale dorpen in een gevarieerd landschap. De grote variatie aan natuur en landschap biedt de inwoners een bijzondere, kwalitatief hoogwaardige leefomgeving. De kerndorpen zijn Appelscha, Haulerwijk en Oosterwolde; Oldeberkoop is aangewezen als sub-kern¹. De gemeente ligt gunstig ten opzichte van werkgelegenheidscentra als Heerenveen, Drachten en Assen en heeft ook goede verbindingen met Leeuwarden en Groningen. Daarnaast onderscheidt Ooststellingwerf zich met het Ecomunitypark waar hoogwaardige werkgelegenheid wordt gecreëerd. Ook is er de ambitie om Appelscha in de top tien van toeristische bezienswaardigheden van Nederland te krijgen.

Kern van de opgave op het gebied van het wonen voor de gemeente is dat er, door demografische ontwikkelingen, in de toekomst een einde komt aan de groei van de woningbehoefte. Het aantal inwoners neemt al af. Het aantal huishoudens groeit nog even door, maar deze groei vlt af en stabiliseert. Deze stabilisatie gaat gepaard met een verandering in de bevolkingssamenstelling: vergrijzing, een toename van alleenstaanden en minder gezinnen. Gezinsverdunding leidt tot een veranderende vraag naar woningen.

Een einde aan de groei van de woningbehoefte betekent ook dat de toekomstige inwoners van Ooststellingwerf voor het grootste deel zijn aangewezen op de bestaande voorraad. We voegen niet veel nieuwbouw meer toe.

De bestaande woningen aan de huidige en toekomstige woonwensen en vereisten te laten voldoen en het op peil houden van de woonomgeving, is nu de opgave. De focus van het woonbeleid richt zich daarmee op de bestaande voorraad en de kwaliteit van de bestaande woongebieden (de woonomgeving).

Door een goed samenspel tussen gemeente, provincie, corporaties, huurdersbelangenverenigingen, marktpartijen, burgers, plaatselijke belangen als ook met ontwikkelaars en zorgpartijen zijn we in staat een woonomgeving te creëren die blijvend past bij de behoeften van onze huidige en toekomstige bewoners.



Deelnemers aan de Woonmarkt



Overzicht Woonmarkt

De veranderingen in het woningaanbod die nodig zijn om tegemoet te komen aan de toekomstige vraag en aan de gewenste kwaliteiten worden overwegend gerealiseerd door het verbeteren van de kwaliteit van bestaande woningen en woongebieden. Bijvoorbeeld door het verbeteren of vervangen

¹ Platteland Aanzet

van delen van de voorraad die woon- of bouwtechnisch verouderd zijn (onder andere op het gebied van verduurzaming in relatie tot CO2 neutraal in 2030). Maar ook inspelen op demografische ontwikkelingen (vooral de vergrijzing) is hierbij belangrijk waarbij ouderen worden gefaciliteerd om, overeenkomstig hun eigen wensen, zolang mogelijk in hun eigen omgeving te blijven wonen. Ook is er een betaalbare en beschikbare sociale huurwoningvoorraad voor de doelgroep, inclusief de statushouders en bijzondere doelgroepen. De voorraad bestaat uit gemengde, gevarieerde wijken en dorpen waar leefbaarheid en vitaliteit gewaarborgd zijn. De opgave betreft de particuliere- en de sociale woningvoorraad.

De ontwikkelingsstrategie zorg er voor dat:

- Ooststellingwerf, met haar dertien dorpen, ook in de toekomst een aantrekkelijke omgeving is om te wonen.
- De woningen voldoen aan de veranderende toekomstseisen, onder andere op het gebied van duurzaamheid, en aansluiten op de toekomstige vraag (kleinere huishoudens, senioren, wonen en zorg).
- Dat alle groepen huishoudens en inkomensgroepen voor passende huisvesting terecht kunnen in de gemeente.

We kiezen voor de volgende vijf thema's om de ontwikkelingsstrategie uit te werken:

1. Nieuwbouw: flexibiliteit, maatwerk en accent op de kerndorpen.
2. Duurzaamheid: CO2 neutraal in 2030.
3. Wonen, welzijn en zorg: voor senioren en bijzondere doelgroepen.
4. Betaalbaarheid en beschikbaarheid: voor de doelgroep.
5. Leefbaarheid.

Leeswijzer:

We geven aan hoe we willen samenwerken met betrokken partijen om de 5 thema's uit te werken. In die samenwerking ziet de gemeente haar rol als regievoerder over het wonen. De mogelijkheden van de gemeente om haar wensen te realiseren zijn immers beperkt. Daarom wordt de visie, strategie en de vijf thema's verder uitgerold in de vorm van uitvoeringsagenda's; met inbreng van betrokken partijen, zodat er een breed draagvlak ontstaat om het gestelde doel te bereiken.

In het vervolg van deze woonvisie worden de thema's één voor één nader uitgewerkt met behulp van de vijf W-vragen:

- ***Wat willen we bereiken***
- ***Waarom willen we dat***
- ***Wat gaan we daarvoor doen***
- ***Wat merken de belanghebbenden ervan***
- ***Wat verwachten we van de participanten***

3.1 Nieuwbouw: flexibiliteit, maatwerk en accent op de kerndorpen

Inleiding

Er is een beperkte groei van de woningbehoefte (= toevoegen op de bestaande woningvoorraad per 1 januari 2017): van 2017 tot 2026 van maximaal 190 woningen; 15 in de sociale huurvoorraad en 165 in de particuliere voorraad. Na 2026 zal de behoefte aan zelfstandige woonruimte in Ooststellingwerf gaan krimpen. Het is belangrijk om via nieuwe prognoses de ontwikkelingen nauwkeuring te volgen, mede om leegstand, verpaupering en verrommeling te voorkomen. Demografische ontwikkelingen zorgen voor een toenemende vraag naar levensloopbestendige woningen, in zowel de koop- als huursector. De afgelopen crisisjaren heeft de markt met mate het initiatief genomen voor woningbouwplannen. De komende jaren zal de vraaggerichte ontwikkeling toenemen. Hierbij moet wel in ogenschouw worden genomen dat de beschikbare bouwlocaties in de gemeente de woningbehoefte qua aantallen al kunnen opvangen.

Wat willen we bereiken:

- Focus op inbreiding in plaats van uitbreiding.
- Het concentreren van de woningtoevoegingen door nieuwbouw op in- of uitbreidingslocaties in de drie kerndorpen en incidenteel in de andere dorpen.
- We willen de nieuwbouwmogelijkheden optimaal inzetten om woningen toe te voegen waar ook in de toekomst behoefte aan is.

Waarom willen we dat:

We willen de doorstroming op de woningmarkt in stand houden en ruimte houden voor mogelijk nieuw te huisvesten werknemers in relatie tot de Ontwikkelagenda Appelscha en het Ecommunity Center.

Wat gaan we ervoor doen:

Bij uitbreidingsnieuwbouw (= in de sociale huurvoorraad en de particuliere voorraad) wordt de voorkeur gegeven aan het benutten van de mogelijkheden binnen de bebouwde kom in de dorpen boven uitleglocaties. Dit sluit aan bij de doelstellingen waarop de Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro) is gebaseerd. Gezien de verwachte ontwikkeling van de woonwensen zal uitbreidingsnieuwbouw voornamelijk moeten plaatsvinden in de kerndorpen Appelscha, Haulerwijk en Oosterwolde. Dit zijn tevens de dorpen die beschikken over de meeste basisvoorzieningen.



Woonhuizen aan de Opsterlandse Compagnonsvaart in Oosterwolde.

In de andere dorpen wordt terughoudend omgegaan met uitbreidingsnieuwbouw. De nadruk ligt hier op herstructurering (= inclusief sloop en vervangende nieuwbouw) en op het herbestemmen van niet-woonbebouwing.

We willen initiatieven van dorpen en bewoners faciliteren indien die voorzien in een behoefte, draagvlak hebben en realistisch zijn. Daarbij kan het gaan om initiatieven voor huur- of koopwoningen, of een combinatie van huur- en koopwoningen, bijvoorbeeld: kangoeroewoningen, vriendenerven, tiny houses. We staan ook open voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Omdat de woningbehoefte beperkt is, kiezen we voor flexibiliteit in programma en locaties. Zo zijn we flexibel en kunnen we via maatwerk optimaal inspelen op de concrete vraag. We zetten in op snellere procedures bij vergunningverlening voor nieuwbouw.

We bevorderen dat er woningen worden toegevoegd die toekomstbestendig zijn, qua woonkwaliteit, duurzaamheid en levensloopbestendigheid. Daarbij kan het qua woningtype bijvoorbeeld gaan om geschikte woningen voor groeiende doelgroepen, zoals één- en tweepersoonshuishoudens. Zowel ouderen als jongeren behoren hiertoe.

We faseren de uitbreiding om op termijn leegstand in de woningvoorraad te voorkomen.

Wat merken de belanghebbenden ervan:

Via flexibiliteit, maatwerk en Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) bij uitbreidingsnieuwbouw wordt de woningvoorraad gereed gemaakt om de gevolgen van de ontgroening, vergrijzing en transitie in de zorg op te vangen. De kwaliteit van de woonomgeving blijft op peil.

Wat verwachten we van de participanten:

Dat particulieren en de marktpartijen interesse tonen, de mogelijkheden goed aftasten en initiatief tonen. Dat we met de corporaties en huurdersbelangenverenigingen prestatieafspraken maken.



Woonappartementen in het centrum van Oosterwolde.

3.2 Duurzaamheid: CO2 neutraal in 2030

Inleiding

Ooststellingwerf wil in 2030 CO2 neutraal zijn, om dit doel te bereiken staat samenwerken met inwoners en instellingen centraal. De ambitie is om particuliere woningeigenaren, corporaties, andere verhuurders te stimuleren hun woningen energieneutraal te maken. We weten dat 30% van het woningbestand in handen van de corporaties is en 70% in particulier bezit. Deze laatste groep is erg belangrijk om het gestelde doel te halen en zal nog sterker bij de uitvoering worden betrokken dan nu het geval is.

Wat willen we bereiken:

We ontwikkelen in gezamenlijkheid met particuliere woningbezitters, corporaties en huurdersbelangenverenigingen, private verhuurders en zorgpartijen een duurzame woningvoorraad, die voldoet aan de kwaliteitseisen van de huidige en de toekomstige inwoners. De woningvoorraad draagt bij aan de duurzaamheidsambities van de gemeente. In 2020 wordt bijna energieneutraal gebouwd (= BENG) en vanaf 2030 volledig energieneutraal. We hebben een pakket aan stimuleringsregelingen ontwikkeld en beschikbaar gesteld voor de verduurzaming van de woningvoorraad. Daarnaast ontwikkelen we samen met bouwbedrijven, onderwijsinstellingen en andere sectoren zoals de zorgsector en corporaties concepten en case studies waarin we samenwerken aan verduurzamen in de brede zin. Hierbij worden de principes van de biobased economy, zoals vastgelegd in de gemeentelijke beleidsvisie Biobased Economy Ooststellingwerf, toegepast.

Waarom willen we dat:

We hebben afgesproken om in 2030 een CO2 neutrale gemeente te zijn. Ook willen we voldoen aan de duurzaamheidseisen van het Rijk en Europa. Een verduurzaamde woningvoorraad draagt bij aan de ambitie om een circulaire economie te realiseren. Tevens versterken we hiermee ons duurzame profiel en wordt economische spin off gegenereerd voor onze bedrijven.

Wat gaan we daarvoor doen:

Particuliere voorraad

Wij stimuleren particuliere woningbezitters om door houding en gedrag bewust om te gaan met energie. Ook stimuleren wij hen tot het doen van duurzaamheidsinvesteringen door voorlichting en advies en te wijzen op het Duurzaam Bouwloket². Het verlagen van het energieverbruik door energetische maatregelen en het toekomstbestendig maken van deze woningen staan hierbij centraal. Ook het zelf opwekken van energie (bijvoorbeeld zonnepanelen) wordt gestimuleerd. We zijn ons bewust dat investeringscapaciteit wordt bepaald door het inkomensniveau. Daarom stellen we een duurzaamheids- en een blijverslening beschikbaar. Met deze leningen kunnen particuliere woningbezitters “goedkoop” geld lenen voor het verduurzamen en toekomstbestendig maken van hun woningen. Voor (vervangende) nieuwbouw en uitbreiding geldt dat vanaf 2020 bijna energieneutraal en vanaf 2030 energieneutraal wordt vergund en gebouwd.

Sociale huurvoorraad

Op basis van het Energieakkoord geldt voor de corporaties dat hun bestaande woningvoorraad in 2020 gemiddeld label B of Energie-Index 1,25 heeft. Deze ambitie is voor ons richtinggevend mede omdat we weten dat de investeringscapaciteit vooral wordt bepaald door de hoogte van de huur. Voor (vervangende) nieuwbouw geldt dat vanaf 2020 bijna energieneutraal en vanaf 2030 energieneutraal wordt vergund en gebouwd.

² <https://duurzaambouwloket.nl/>

Innovatie

Innovatie zal vooral worden aangejaagd vanuit het nieuw op te zetten Biobase Centre, het innovatiecentrum voor de biobased economy in Ooststellingwerf en haar omgeving, dat gerealiseerd zal worden op Ecomunitypark.

Wat merken de belanghebbenden ervan:

Zeer lage energielasten, betaalbaar wonen, hoog wooncomfort, schone lucht en een prettig woonklimaat. Visueel zijn veel zonnecollectoren zichtbaar zowel op daken als in het veld en worden meer natuurlijke materialen toegepast.

Wat verwachten we van de participanten:

Dat verduurzaming een vanzelfsprekendheid is.



Op ECOMunitypark, het meest duurzame bedrijvenpark van Nederland, komt Biobase Center.

3.3 Wonen, welzijn en zorg: senioren en bijzondere doelgroepen

Inleiding

Het aantal en aandeel 65-plussers in Ooststellingwerf neemt tussen nu en 2030 fors toe. Het aandeel 75-plussers nog meer. De transities in de zorg en ondersteuning sinds 2015 hebben tot gevolg dat oude(re) inwoners langer in hun eigen leefomgeving (blijven) wonen en hierdoor langer ondersteuning en zorg aan huis ontvangen. Dit stelt eisen aan de woning en woonomgeving van senioren en de aangeboden zorg. Goede afstemming met de zorgaanbieders is hierbij van essentieel belang. Uit de praktijk blijkt dat ouderen in hun woning en hun vertrouwde (sociale) omgeving blijven wonen. De boodschap aan ouderen dat ze zelfredzaam moeten zijn en eigen verantwoordelijkheid dragen vraagt nog de nodige aandacht. Langer thuis wonen en extramuralisering van bijzondere doelgroepen, niet alleen ouderen, kan de leefbaarheid onder druk zetten. Onder bijzondere doelgroepen verstaan we: statushouders, kwetsbare groepen (bijvoorbeeld uit diverse vormen van opvang), mensen met een urgentie (bijvoorbeeld medisch of in een crisissituatie) en “spoedzoekers” (bijvoorbeeld pas gescheiden echtparen en arbeidsmigranten).

Wat willen we bereiken:

We bieden passende aandacht voor onze vergrijzende bevolking, ze worden bewust van hun zelfredzaamheid en hoe om te gaan met hun zorgbehoefte. Ook hebben we aandacht voor zorg op maat voor bijzondere doelgroepen.

Waarom willen we dat:

De vergrijzing van onze bevolking en de veranderingen in de zorg hebben tot gevolg dat inwoners met een zorgbehoefte langer thuis blijven wonen in onze dorpen. Daarvoor is zorg en ondersteuning nodig. Om dit fysiek en sociaal mogelijk te maken is samenwerking met zorgpartijen, corporaties en particuliere woningbezitters noodzakelijk³.

De samenwerking richt zich op de volgende punten (= opgave):

- Intramuraal wonen/beschermd wonen voor inwoners met een intensieve zorgvraag, waaronder 24-uurszorg (zorgzwaartepakket 5 en hoger, deze groep neemt sterk toe)
- Verzorgd wonen voor inwoners met een lichtere zorgvraag met thuiszorg of ambulante begeleiding (zorgzwaartepakket 1-3, deze groep neemt sterk af en gaat op termijn verdwijnen; zorgzwaartepakket 4, deze groep én mensen met een matige of ernstige mobiliteitsbeperking die geclusterd wonen zal stijgen).
- Geschikt wonen voor inwoners, vooral senioren, die met (kleine) ingrepen en aanpassingen in de eigen woning blijven (er is een grote vraag naar woningen die geschikt zijn voor senioren die de komende jaren toeneemt, zowel in de koop- als in de (sociale) huursector).
- Bijzondere doelgroepen waaronder statushouders, voldoen aan de jaarlijkse taakstelling die door de Minister wordt opgelegd.

Wat gaan we daarvoor doen:

Particuliere woningeigenaren gaan we voorlichten, bewust maken en stimuleren hun woningen aan te passen of te gaan verhuizen naar een passende woning. Instrumenten hiervoor zijn onder andere de Huistest en de Blijverslening. We faciliteren ook in het ruimtelijk (vergunningen) beleid. Bijvoorbeeld: aan- en uitbouwmogelijkheden voor een slaapkamer en badkamer op de begane grond en voor het plaatsen van (mantel)zorgunits in tuinen. Ook staan we positief ten opzichte van bijzondere woonvormen, bijvoorbeeld coöperatieve woonvormen of woongroepen, kangoeroe- en meergeneratiewoningen.

³ <https://www.platformgeef.nl/woonzorgatlas>

We maken afspraken met de corporaties en huurdersbelangenverenigingen over de doorstroming van huurders, inclusief de bijzondere doelgroepen, naar een passende woning waarin ze lang(er) zelfstandig kunnen wonen en zorg op maat ontvangen. Met zorgpartijen maken we afspraken over het efficiënt en effectief faciliteren van de juiste zorg. En we ontwikkelen nieuwe samenwerkingsverbanden tussen publieke en private (zorg)sector.

Wat merken de belanghebbenden ervan:

De inwoners, inclusief de bijzondere doelgroepen, van onze gemeente wonen tevreden in een voor hen passende woning. Zij ontvangen bij een zorgbehoefte de juiste zorg en worden ondersteund in hun wens om, zolang het mogelijk is, thuis te blijven wonen in de vertrouwde woonomgeving of om te verhuizen naar een voor hen passende woning.

Wat verwachten we van onze participanten:

Dat ze zich inspannen voor de doelgroepen, om in gezamenlijk overleg, de doelgroepen passend of naar hun behoefte te huisvesten.



Gemeenteambtenaren dragen hier hun steentje bij in de zorg tijdens de Veurmekeerdag.

3.4 Betaalbaarheid en beschikbaarheid: voor de doelgroep

Inleiding

Vanaf 2016 zijn corporaties verplicht aan woningzoekenden, die voor huurtoeslag in aanmerking komen, 'passend' toe te wijzen. Passend toewijzen houdt in dat de toewijzing van sociale huurwoningen aan huurtoeslaggerechtigde huishoudens rekening wordt gehouden met het inkomen, de leeftijd en de grootte van het huishouden van de woningzoekenden. Voor de slaagkansen van deze woningzoekenden is het van belang dat de corporaties voldoende sociale huurwoningen onder de aftoppingsgrenzen aanbieden. Doel van deze maatregel is om de kosten van de huurtoeslag te beheersen en de huren betaalbaar te houden. Schematisch ziet dit er als volgt uit:

Doelgroep			Huurprijsklassen				
			Goedkoop t/m € 409,92	Betaalbaar € 409,93 t/m € 592,56	Betaalbaar € 592,57 t/m € 635,05	Duur € 635,06 t/m € 710,68	Vrije sector > € 710,68
Primair	t/m € 36.165	Huurtoeslaggerechtigden 1 en 2 persoonshuishoudens	✓	✓	✗	✗	✗
		Huurdertoeslaggerechtigden 3 en meer persoonshuishoudens	✓	✓	✓	✗	✗
		Niet-huurderstoeslaggerechtigde huishoudens	✓	✓	✓	✓	✗
Secundair	€ 36.166 t/m € 40.349		✗	✗	✓	✓	✓
Tertiair	> € 40.350		✗	✗	✗	✓	✓

-  = woning is passend voor betreffende doelgroep conform passendheidsnorm Woningwet
-  = woning wordt uitgesloten voor betreffende doelgroep conform passendheidsnorm Woningwet
-  = woning is passend voor betreffende doelgroep
-  = woning wordt uitgesloten voor betreffende doelgroep

De sociale huurwoningen worden voor minstens 80% verhuurd aan de doelgroep met een inkomen tot € 36.166, peiljaar 2017. De corporaties mogen tot 1 januari 2021 10% van hun sociale huurwoningen verhuren aan huishoudens met een inkomen tussen € 36.166 en € 40.349. Daarnaast mogen de corporaties maximaal 10% van hun sociale huurwoningen "vrij" verhuren, maar daarbij moet voorrang worden verleend aan personen die door persoonlijke, sociale of andere omstandigheden, zoals fysieke of psychische beperkingen moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting. (Het betreft de zogenaamde 80-10-10 verdeling).

Huishoudens met huurtoeslag moeten zoveel mogelijk wonen in een sociale huurwoning die past bij hun inkomen. Per 31 december 2016 moet elke corporatie 95% van de huurtoeslaggerechtigde huishoudens een woning met een huurprijs onder de "aftoppingsgrens" toewijzen (in 2017: € 592,56 voor één- en tweepersoonshuishoudens en € 635,05 driepersoonshuishoudens of meer).

Voor de overige gereguleerde sociale huurwoningen mogen de corporaties een huur vragen van maximaal € 710,68. Voor zittende huurders kan de huurprijs door huurverhogingen boven deze grens uitgroeien.

Huurwoningen met een huurprijs vanaf € 710,69 zijn door de corporaties per 1 januari 2017 ondergebracht in een apart bedrijf, onder auspiciën van de Autoriteit Wonen.

We hechten naast betaalbaarheid en beschikbaarheid ook aan een goede kwaliteit van sociale huurwoningen, zodat deze toekomstbestendig zijn. Er zal dus een goede balans moeten worden gevonden tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit. Soms zal betaalbaarheid of beschikbaarheid voorrang kunnen krijgen en een andere keer kwaliteitsverbetering, bijvoorbeeld bij maatregelen om de energiezuinigheid te vergroten. Het is maatwerk en steeds van belang hierover het overleg te voeren met corporaties en huurdersbelangenverenigingen.

Wat willen we bereiken:

- Het betaalbaar houden van de sociale huurwoningen.
- Behoud van de betaalbare sociale huurwoningvoorraad.
- Er zijn voldoende goedkope en betaalbare sociale huurwoningen beschikbaar.
- Het in stand houden van dorpen en wijken met een gemengde samenstelling.

Waarom willen dat:

Omdat onze inwoners met een inkomen tot € 36.166 een woning binnen de sociale woningvoorraad moeten vinden die past bij hun gezinssamenstelling en bestedingsmogelijkheden.



Huizen aan de Maden voorzien van zonnecollectoren.

Wat gaan we daarvoor doen:

Inzetten op betaalbaarheid

Dit betekent dat de huurprijsopbouw van de voorraad als geheel overeenkomt met de inkomensopbouw van de huurders. Met de corporaties en de huurdersbelangenverenigingen gaan we uitwerken hoe de opbouw van het huurprijsniveau van de sociale woningvoorraad eruit moet zien.

Verkoop sociale huurwoningen

Corporaties verkopen sociale huurwoningen doordat de vraag afneemt. De verkoop genereert budget om kunnen investeren in de kwaliteit van hun voorraad. Dit laat onverlet dat we de voorgenomen verkoop kritisch beoordelen. De beschikbaarheid van goedkope en betaalbare huurwoningen mag door de verkoop niet beduidend afnemen. Omdat we inzetten op betaalbaarheid zijn we terughoudend in de zienswijze die corporaties verplicht zijn te vragen aan de gemeente bij de verkoop van sociale huurwoningen. Ook willen we versnippering van bezit door verkoop zoveel mogelijk voorkomen, dit geldt ook voor dorpen en wijken waar een hoge vraagdruk is van lage inkomens.

Dorpen

De corporaties kiezen steeds meer voor concentratie van hun bezit in de kerndorpen omdat de vraag in de andere dorpen veelal afneemt. De verkoop van sociale huurwoningen in de niet kerndorpen moet positief bijdragen aan de leefbaarheid.

Bewaken kwaliteit sociale huurwoningen

We zijn van mening dat de technische kwaliteit van de woningen niet ten koste mag gaan van de goedkope of betaalbare huurprijs. De kwaliteit omschrijven wij als volgt: "De woning is gezond, schoon, heel en veilig, is netjes onderhouden en past bij het inkomen en de samenstelling van het huishouden van de huurder". In samenwerking met de corporaties en de huurdersbelangenverenigingen wordt de kwaliteit bewaakt.

Bewaken beschikbaarheid sociale huurwoningen

We monitoren de ontwikkeling van de voorraad sociale huurwoningen op de gewenste en ongewenste effecten van de passendheidstoets. We brengen, in samenwerking met de corporaties en huurdersbelangenverenigingen, onder anderen de huurprijsofbouw, zoekduur, reactiegraad en acceptatiegraad in beeld en volgen aansluitend de ontwikkelingen. Als voorwaarde geldt dat de corporaties dezelfde definitie van zoekduur hanteren. Uitgangspunt hierbij is, dat woningzoekenden die actief reageren op woningen en in de gemeente nog geen woning hebben, in Ooststellingwerf binnen een jaar een woning kunnen vinden, en in geval van een noodsituatie binnen drie maanden.

Borgen van dorpen en wijken met een gemengde samenstelling

Door een goed samenspel met de corporaties en de huurderbelangenverenigingen over de betaalbaarheid, de beschikbaarheid en de kwaliteit van de sociale woningvoorraad in relatie met de voorgenomen verkoop of geen verkoop kan de gemengde samenstelling van dorpen en wijken worden geborgd.

Wat merken de belanghebbenden ervan:

Een toekomstbestendige sociale huurwoningvoorraad die aansluit bij de doelgroep.

Wat verwachten we van onze participanten:

Beleid, bod en prestatieafspraken

Dat de corporaties jaarlijks een bod uitbrengen op deze woonvisie en de gemeente en de huurdersbelangenverenigingen uitnodigt hierover prestatieafspraken te maken.

In het bod en de prestatieafspraken gaat het om de volgende onderwerpen:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid voor de doelgroep
- Huisvesting bijzondere doelgroepen
- Wonen met zorg en ouderenhuisvesting
- Nieuwbouw
- Kwaliteit en energiezuinigheid
- Verkoop van sociale huurwoningen
- Gewenste inzet voor leefbaarheid.
- Herstructurering van de sociale voorraad.

Woningmarktregio Friesland

Dat Actium een ontheffing aanvraagt bij de Minister om haar volledig instrumentarium, bijvoorbeeld: grote herstructureringsprojecten, in te kunnen zetten in Ooststellingwerf. Actium maakt geen onderdeel uit van de woningmarktregio Friesland maar is wel de bepalende corporatie qua aantallen (aandeel 70%) en historie (sinds 1912). We verwachten van WoonFriesland dat zij de ontheffingsaanvraag van Actium ondersteunt.

3.5 Leefbaarheid

Inleiding

Met de wijkverenigingen, dorpsbelangen, regio overleggen en andere partijen (waaronder corporaties, gebiedsteam en Stichting Scala) moet besproken worden wat mogelijk is om de leefbaarheid te behouden en te verbeteren. Het gaat om het fysieke deel (= schoon, heel en veilig houden van de woonomgeving) en het sociale deel (onder andere: woonmaatschappelijk werk, achter-de-voordeuraanpak, faciliteren van leefbaarheidsinitiatieven en bestrijden van overlast) van de leefbaarheid. Onderdeel daarvan is dat de betrokkenen worden gestimuleerd om nog meer samen te werken met elkaar en met de andere partijen. Ook is het van belang om leegstand, verpaupering en verrommeling te voorkomen omdat ze een enorme impact hebben op de leefbaarheid in de betreffende buurt, door bijvoorbeeld herstructurering (= sloop en of verdunnen van het aantal woningen op de ene locatie en te herbouwen op vrijkomende of andere locaties). Ingrepen in het particuliere bezit is (behoudens de aanschrijvingen) nieuw terrein voor ons.

We zetten in op digitale ontsluiting van onze gemeente en stimuleren met betrokken partijen nieuwe woon- zorg- en vervoersconcepten. De woonomgeving wordt goed onderhouden. De werkwijze van de wijkgerichte aanpak wordt voortgezet. Dorpen worden gestimuleerd om meer samen te werken. We onderzoeken of op basis van demografische gegevens de meerjaren onderhoud programma's (MOP)⁴ kunnen worden aanpast en aangescherpt.



Buurtsportcoaches van Scala tijdens de viering van het 50 jaar Molukse Woonwijk in Oosterwolde.

Wat willen we bereiken:

De inwoners van de gemeente Ooststellingwerf zijn zelfredzaam, bereikbaar en zorgen voor elkaar, in een prettige woonomgeving die afgestemd is op hun woonbehoefte en ook digitaal ontsloten is.

Waarom willen we dat:

De maatschappij is altijd in beweging. Het Rijk treedt terug en legt het primaat steeds meer bij gemeenten, inwoners en stakeholders. De gemeente faciliteert en de inwoners voeren steeds meer de regie over hun wooncarrière en hun fysieke en sociale woonomgeving.

Wat gaan we ervoor doen:

We zetten in op digitale ontsluiting van onze gemeente en stimuleren met betrokken partijen nieuwe woon- zorg- en vervoersconcepten en herstructurering van wijken of buurten. De woonomgeving wordt goed onderhouden; indien nodig wordt er gehandhaafd of gebruik gemaakt van andere instrumenten. De werkwijze van de wijkgerichte aanpak wordt voortgezet. Dorpen worden gestimuleerd om meer samen te werken.

⁴ Meerjaren Onderhouds Plan gemeente Ooststellingwerf

Wat merkt de belanghebbenden ervan:

Een fysieke en sociale woonomgeving waar het prettig wonen is, waar men regie kan voeren over de eigen invulling van het wonen maar waar ook naar elkaar wordt omgezien.

Wat verwachten we van onze participanten:

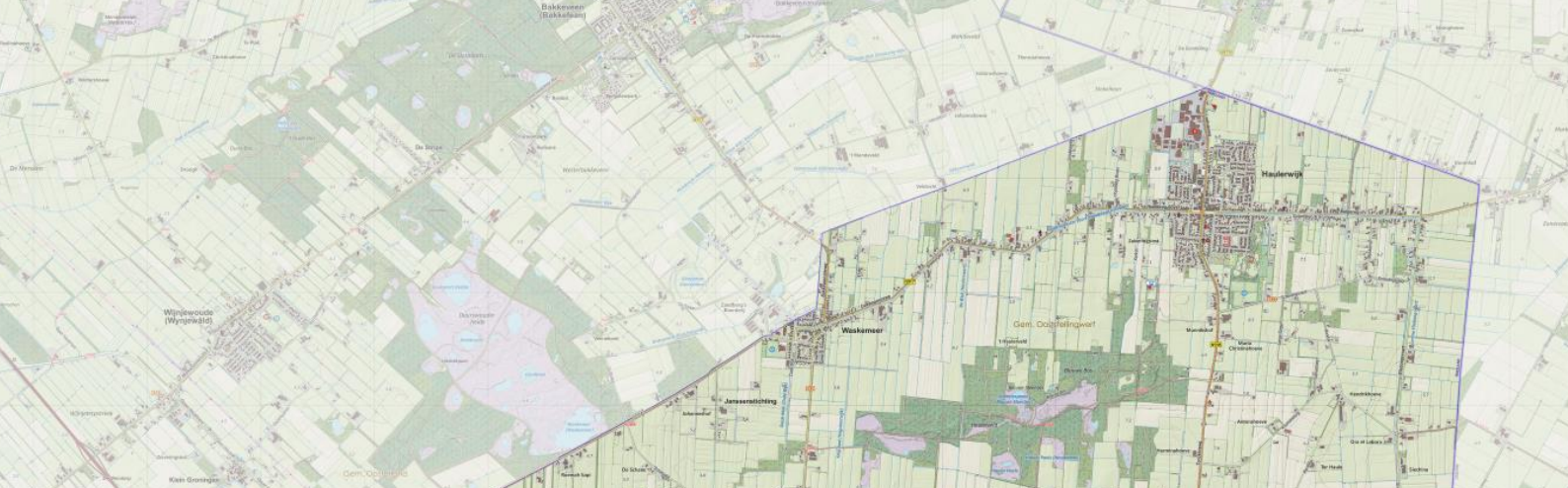
Dat ze hun verantwoordelijkheid nemen en dat we in gezamenlijkheid met de corporaties en huurdersbelangenverenigingen prestatieafspraken maken over het herstructureren van de sociale woningvoorraad en hun bijdrage aan de leefbaarheid.



Goed wegennet N381.

Bijlage I

Woningmarktanalyse Ooststellingwerf



Datum

4 april 2017

Werk

170021

Projectnaam

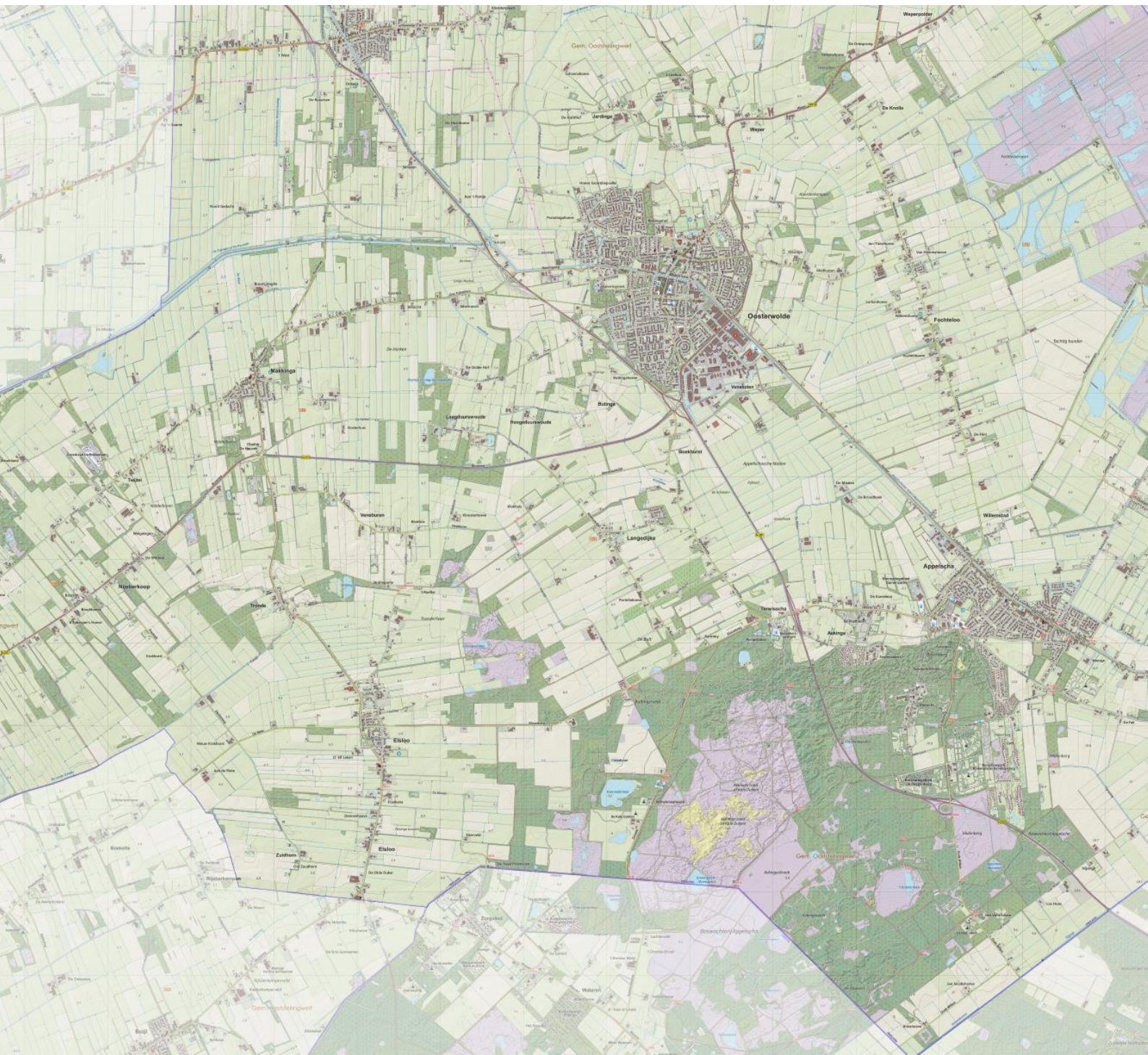
Woningmarktanalyse

Ooststellingwerf

Woningmarktanalyse Ooststellingwerf

Fundament voor de woonvisie (update april 2017)

K A W



Inhoud

1. Inleiding	3
2. Trends in het wonen	5
3. Demografische ontwikkelingen	12
4. Leefbaarheid en duurzaamheid woningen	18
5. Vraag en aanbod op de woningmarkt	24
6. Wonen en zorg	33
Bijlage: bronnenlijst	38

1. Inleiding

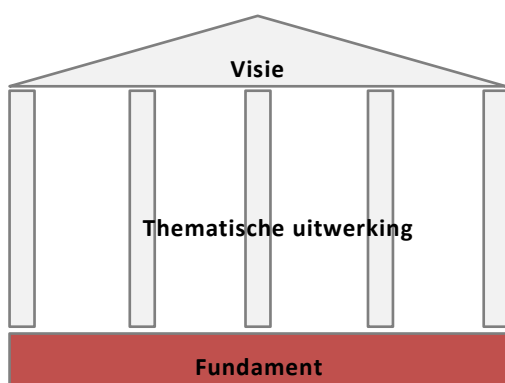
Deze woningmarktanalyse toont:

- hoe bovengemeentelijke veranderingen zich vertalen naar de lokale situatie;
- welke demografische ontwikkelingen er waren en wat de verwachtingen zijn (in bandbreedtes), ook rekening houdend met extramuralisering en statushouders;
- welke vraagontwikkelingen er zijn op het gebied van wonen (naar doelgroep, naar product, naar plek);
- hoe het huidige aanbod kan inspelen op de behoefte en welke veranderopgave er uit voortkomt.

De analyse geeft handvatten voor het maken van een nieuwe gemeentelijke woonvisie, het kiezen van oplossingen en het maken van (prestatie)afspraken met de corporaties. Bestaande bronnen zijn zo goed mogelijk benut, en waar het bestaande materiaal tekortschoot is nieuw onderzoeksmateriaal gebruikt. Voor deze update zijn opnieuw de meeste recente bronnen geraadpleegd, ditmaal aangevuld in de vorm van interviews met de corporaties, huurdersraden, een makelaar en de Rabobank in het gebied:

- Corporaties WoonFriesland (dhr. Hietkamp) en Actium (mevr. Toebast);
- De huurdersraden van beide corporaties (MEVM, dhr. Oostland en HDBF, mevr. Herz);
- Makelaardij De Smelthe (dhr. Bakker);
- Rabobank Heerenveen / Zuidoost-Friesland (dhr. De Boer).

De inhoud van deze interviews is integraal verwerkt in deze rapportage.



Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk gaat we achtereenvolgens in op enkele structurele en actuele trends op de woningmarkt (hoofdstuk 0), demografische ontwikkelingen in de gemeente (hoofdstuk 3), aspecten rondom leefbaarheid en duurzaamheid van de huidige woningvoorraad (hoofdstuk 4), vraag en aanbod op de woningmarkt (hoofdstuk 0) en het thema 'wonen en zorg' (hoofdstuk 6). De informatie uit de interviews komt in kaders terug in het rapport. Bij deze rapportage hoort een gebiedsatlas, waarin per dorp meer gedetailleerde informatie over een aantal thema's is opgenomen.

2. Trends in het wonen

We zien enkele structurele en actuele trends en ontwikkelingen, waarmee we rekening zullen houden bij het opstellen van de woonvisie. Dit zijn ontwikkelingen die voor heel Nederland gelden en in een aantal gevallen ook voor de gemeente Ooststellingwerf. Puntsgewijs:

Huishoudensontwikkeling en migratie

1. Afvlakkende groei: Het aantal inwoners blijft volgens onder meer het CBS landelijk groeien tot ongeveer 2060, maar de groei gaat wel steeds trager. De groei van het aantal huishoudens gaat sneller, doordat er steeds meer eenpersoonshuishoudens zijn, maar ook deze groei vlakt af.
2. Vergrijzing: Sinds 2010 groeit het aandeel 65-plussers in de bevolking snel. De babyboomgeneratie passeert in het huidige decennium in groten getale die leeftijdsgrens. Tot 2035 groeit de groep 65-plussers op landelijk niveau nog, na 2035 is er stabilisatie en gaat het vooral om 80-plussers¹. In Ooststellingwerf neemt het aandeel 65-plussers ook na 2035 nog toe (zie ook hoofdstuk 3).
3. Migratie: Migratie is een grote factor in de totale bevolkingsontwikkeling. Uit verhuismotievenonderzoek² blijkt dat werk en bereikbaarheid een doorslaggevende rol spelen. Hoger opgeleiden verhuizen vaker over grotere afstanden, terwijl lager en middelbaar opgeleiden binnen hun eigen regio verhuizen naar clusters van voorzieningen en plaatsen met een goede bereikbaarheid en werkgelegenheid. Landelijk is er concentratie van bevolking in en rondom grote steden en stagneert of krimpt de bevolking met name in het landelijk gebied, vooral aan de randen van het land. Binnen landelijke regio's trekken mensen vooral naar grotere dorpen waar voldoende voorzieningen zijn (in het geval van Ooststellingwerf is Oosterwolde een goed voorbeeld).

De metafoor van 'de roltrap'³ verbeeldt deze wooncarrière: jongeren trekken naar de stad om er te gaan studeren of de eerste stappen in hun carrière te zetten (de roltrap opstappen), om daarna hun positie op de arbeids- en woningmarkt te verbeteren (met de roltrap omhoog); en uiteindelijk de stad te verlaten en – vaak in het kader van gezinsvorming – naar een randgemeente of groeikern te verhuizen (de roltrap afstappen). Deze laatste stap kwam de afgelopen jaren minder voor. Een structurele reden is dat ook grote steden tegenwoordig goede woonalternatieven bieden. Anderzijds voorspellen *trendwatchers* dat jongeren en gezinnen massaal in grote steden blijven wonen. Deze voorspelling lijkt voorbarig en mede gebaseerd te zijn op de stagnatie op de woningmarkt tijdens de crisisjaren. We zagen bijvoorbeeld dat Ooststellingwerf de afgelopen vijf jaar een substantieel deel 25- tot 40-jarigen (waaronder dus starters op de woningmarkt) (terug) naar de gemeente wist te halen.

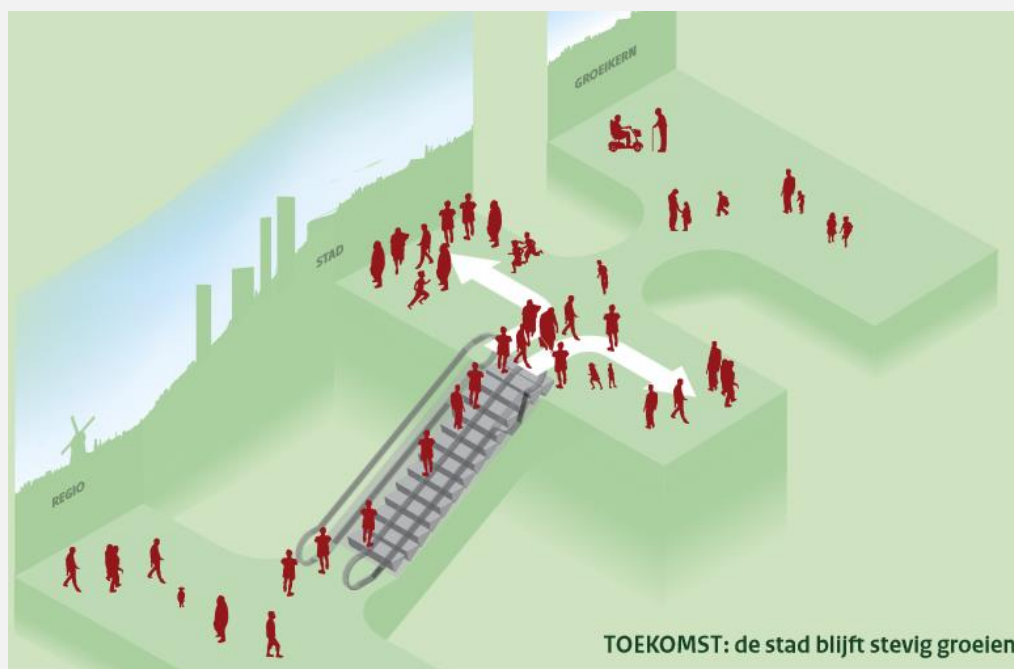
¹ <http://www.nationaalkompas.nl/bevolking/vergrijzing/toekomst/>

² http://www.provinciegroningen.nl/fileadmin/user_upload/Documenten/Downloads/Definitief_KAW-rapport_inzake_relatie_tussen_groei_en_krimp.pdf

³ http://www.pbl.nl/sites/default/files/cms/afbeeldingen/010i_rpg13.pdf

Oók het doorverhuizen naar ruim opgezette, betaalbare buurten blijft populair, en dit is zichtbaar in actuele cijfers over de woningmarkt. Deze uitstroom concentreert zich vaak in het gebied binnen het directe netwerk van de stedelijke centra⁴, maar de laatste tijd zien we dat de woningmarkt op steeds meer plekken aan begint te trekken, ook op grotere afstand van steden en andere voorzieningencentra.

Tabel 2.1: De roltrap van de woningmarkt: van groeikernen naar blijven wonen in de stad



De woningvoorraad

4. Bestaande woningvoorraad is steeds belangrijker: Doordat de huishoudensgroei afvlakt, ligt ook het benodigde aantal nieuwe woningen lager. Dit betekent dat de bestaande woningvoorraad een steeds groter deel uitmaakt van het totale woonaanbod. Bijna de helft van de woningvoorraad stamt uit de jaren '60, '70 of '80⁵. Waar vernieuwing zich de laatste jaren vooral richtte op wijken uit de jaren '60, zien we dat ook steeds meer wijken uit de jaren '70 en '80 om aandacht vragen, zowel de fysieke gesteldheid van woningen en woonomgeving als de sociale samenstelling van die wijken. Daarbij gaat het naast sociale huurwoningen ook steeds vaker om particulier bezit, waar je als gemeente vaak het minst vat op hebt. Een goed woonklimaat, maar ook goede doorstroming op de woningmarkt, zijn gebaat bij een goede kwaliteit van de hele voorraad.
5. Kleinschaligheid: Hoewel er een blijvende vraag is naar ruim en betaalbaar wonen, ook buiten de centra, betekent dit niet automatisch dat de grote uitbreidingswijken blijvend populair zijn. De tendens is dat mensen graag kiezen voor herkenbare buurtjes, met voorzieningen nabij. Met het oog op de afname van het aantal huishoudens in de toekomst is

⁴ <http://www.nrc.nl/handelsblad/2016/01/19/zelfs-hipster-wil-een-rijtjeshuis-1582618>

⁵ Syswov, www.datawonen.nl

het bovendien verstandig inbreiding of herstructurering binnen het dorp te verkiezen boven uitbreiding.

6. Vergrijzing maar tóch behoefte aan meer gezinswoningen: Enerzijds vergrijst de bevolking en leidt dat tot een groeiende behoefte aan kleinere, comfortabelere woningen. Anderzijds blijkt dat het overgrote deel van de senioren en zorgvragers helemaal niet te verhuist (zie ook wonen en zorg). Vaak wonen zij in ruime gezinswoningen. Die woningen komen dan niet vrij en het gevolg is een blijvende behoefte aan nieuwe gezinswoningen, ondanks de krimp van de groep gezinnen.
7. Senioren hebben diverse wensen: Als senioren al verhuizen, dan is de behoefte divers: van zorgwoningen en huurappartementen tot zelfs vrije kavels. Grondgebonden wonen voor senioren is doorgaans gewild maar beperkt beschikbaar. Het is belangrijk om bouwprogramma's niet een-op-een te koppelen aan vergrijzing, maar te kiezen voor woningtypen die zowel voor ouderen als andere kleine huishoudens geschikt zijn, zoals levensloopbestendige woningen met een goede plattegrond. We zien overigens wél een groeiende tweedeling tussen hogere inkomensgroepen (langer gezond) en lagere inkomensgroepen (eerder een zorgvraag, gericht op veilig wonen).



Betaalbaarheid van het wonen

8. De totale woonlasten namen de afgelopen jaren toe: Daarbinnen zijn de belangrijkste oorzaken: energiekosten (vooral vastrecht en belasting), overheidsbelastingen en huurprijsstijging. Het beperken van de woonlasten kan via inzet op al deze componenten. Als het gaat om energiebesparing is er voor elke woning een omslagpunt waarbij de investering hoger wordt dan de maandelijkse besparing rechtvaardigt.
9. Kleinere huishoudens, minder bestedingsruimte: Individualisering leidt tot steeds meer alleenwonenden. Deze ontwikkeling zien we in Ooststellingwerf ook. Kleine huishoudens hebben gemiddeld minder te besteden. Dat er meer kleine huishoudens zijn, betekent niet

altijd dat zij kleinere woningen wensen. Betaalbaarheid van het wonen is dus een aandachtspunt.

10. Concentratie van lagere inkomens. Door aangescherpte toewijzingsregels is de instroom van hogere inkomensgroepen naar sociale huurwoningen de laatste jaren sterk beperkt. Scheefheid (te hoog inkomen voor een sociale huurwoning) ontstaat vooral doordat zittende huurders een inkomensontwikkeling doormaken. De groep die wilde kopen heeft dat de laatste twee decennia vaak gedaan en de resterende doelgroep voor de corporaties bestaat in toenemende mate uit starters en senioren, voor wie kopen niet altijd een alternatief is. De resterende scheefheid zal naar verwachting niet wezenlijk verder afnemen in de komende jaren. Als gevolg van de scherpere toewijzing, en in de komende jaren ook de passendheidstoets, zullen inkomensgroepen steeds minder gemengd wonen.
11. De tussen-wal-en-schip-groep: Als gevolg van het passend toewijzen is er een groep ouderen ontstaan die op dit moment nog in een koopwoning wonen en plannen hebben om naar een huurwoning te verhuizen, maar daar niet voor in aanmerking komen omdat hun inkomen of vermogen te hoog ligt. Zeker met het oog op de doorstroming op de woningmarkt vormt deze groep een obstakel: gezinswoningen blijven bewoond door ouderen, waardoor voor starters of jonge gezinnen het aanbod wordt ingeperkt. Voor ouderen die nu in een huurwoning wonen en bijvoorbeeld naar een senioren geschikte huurwoning willen verhuizen geldt in principe hetzelfde. De omvang van de groep verschilt per gemeente, maar zeker in gemeenten met een beperkt aanbod aan betaalbare vrijesectorhuurwoningen kan dit een groot probleem vormen.
12. Hogere taakstelling voor statushouders: extra druk op de sociale huurmarkt. Als gevolg van de grote vluchtelingenstroom lag de taakstelling voor gemeenten en corporaties de laatste tijd beduidend hoger dan het langjarig gemiddelde. Deze stroom is nog niet voorbij, maar is de laatste maanden wel afgenomen en de taakstelling ligt weer op het niveau van 2015. De woningbehoefte is mogelijk deels op alternatieve wijze op te vangen (bijvoorbeeld herbestemming van kantoren) maar zal hoe dan ook leiden tot extra vraag naar sociale huurwoningen. Lokaal geldt: Ooststellingwerf heeft geen moeite om aan de taakstelling te voldoen. Actium stopte haar verkoop van huurwoningen preventief voor een periode van 2 jaar om extra druk op de sociale huurvoorraad te voorkomen. Monitoring van de vraagdruk in de sociale huur is de basis voor de afweging of de verkoop geheel of gedeeltelijk kan worden hervat.



Wonen en zorg

13. Laagdrempelige zorgstructuur nodig voor thuiswonenden: Het verzorgingshuis verdwijnt als woonvorm als gevolg van strengere indicatiestelling bij een zorgvraag. Mensen wonen daardoor langer zelfstandig. Dit leidt tot een proces van intra- naar extramuralisering. Laagdrempelige zorgstructuur in thuissituatie wordt steeds belangrijker. Overigens zorgen slechts kleine aanpassingen er vaak voor dat langer zelfstandig thuis wonen goed te doen is, al dan niet met hulp van thuiszorg. Pas bij een intensieve zorgvraag volgt de gang van zelfstandig wonen naar verpleeghuiszorg.
14. Groei verpleeghuiszorg, einde verzorgingshuis: Zorgvragers krijgen zorg toegekend op basis van indicatiestelling. Zij worden ingedeeld in de 'zorgzwaartepakketten' (ZZP's) 1 tot en met 10. Grofweg geldt: hoe hoger het zorgzwaartepakket, hoe zwaarder de zorg. Mensen met ZZP 1 en 2 krijgen niet langer een indicatie voor verzorgingshuiszorg, ZZP 3 krijgt dit nog zelden en bij ZZP 4 ontvangt slechts een deel zo'n indicatie. Dat houdt in dat bijvoorbeeld licht-dementerenden zelf in hun huisvesting moeten voorzien ('extramuraal wonen').

In de praktijk wensen mensen met zo'n intensieve zorgvraag vaak toch om in een beschutte, verzorgde woonvorm te wonen (zie ook het punt hierna). De praktijk laat zien dat verzorgingshuizen niet altijd leeglopen, maar soms gewoon bewoond blijven. De financiering van wonen en zorg is in dat geval weliswaar gescheiden, maar het wonen zelf is niet wezenlijk anders dan vóór het doorvoeren van het scheiden van wonen en zorg. Lokaal geldt dat er wél leegloop zichtbaar is in verzorgingshuizen; hier zal de vastgoedeigenaar de komende jaren een afweging moeten maken: is er toekomst voor het vastgoed (bijvoorbeeld omzetting naar verpleging, zelfstandig wonen) of is sloop de enige oplossing

Vanaf ZZP 5 geldt een verpleeghuisindicatie. Door de groeiende groep 85-plussers neemt de vraag naar verpleeghuiszorg tegelijkertijd toe.?

15. Tussenvorm nodig: zelfstandig en veilig. Mensen die voorheen een indicatie kregen voor verzorgingshuiszorg, maar nu thuis blijven wonen, hebben vaak toch behoefte aan zorg en veiligheid. Onder hen is blijvende behoefte aan 'verzorgd wonen': als huurder van woonruimte en afnemer van zorg in een verpleeghuis, of in compacte, zelfstandige woningen direct nabij voorzieningen en zorgaanbod (zoals de vroegere 'aanleunwoning'). In het algemeen geldt dat nabijheid van zorg- en winkelvoorzieningen bijdraagt aan de gewildheid van deze woningen. Een klein aandeel ligt bij voorkeur op korte loopafstand van een zorgeenheid. Dat hoeft niet allemaal nieuwbouw te zijn. Leegstaande verzorgingshuizen en bestaande seniorenwoningen kunnen daar een rol in vervullen, al dan niet na renovatie.

Schaalvergroting en decentralisatie

16. Concentratie voorzieningenaanbod: Binnen onderwijs en detailhandel is sprake van schaalvergroting. Dit heeft te maken met economische efficiëntie maar ook met de behoefte van mensen om op één plek in meerdere behoeften te kunnen voorzien. Internetwinkelen leidt bij detailhandel tot snellere schaalvergroting, met vooral minder voorzieningen in dorpen, maar is voor een brede groep bewoners op afstand van de voorzieningen tegelijk een uitkomst.
17. Minder ov, duurder ov: De laatste decennia is het aantal busverbindingen afgenomen en zijn de prijzen voor openbaar vervoer relatief sterk gestegen. Dat verlaagt de mobiliteit onder mensen met weinig inkomen in met name de kleinere dorpen.
18. Rol overheid is beperkt: De rol en verhouding van de overheid, professionele organisaties, bewonerscollectieven en individuele bewoners verandert. Er wordt een groter beroep gedaan op zelfredzaamheid van bewoners en de maakbaarheid van ontwikkelingen valt of staat met samenwerking tussen partijen. De overheid maakt en stuurt minder, maar begeleidt en faciliteert meer. Initiatieven van burgers worden belangrijker bij woningbouw en gebiedsontwikkeling.



3. Demografische ontwikkelingen

In het kort

Het inwonertal van Ooststellingwerf is de afgelopen jaren met enkele honderden gedaald. We zien dat vooral het aantal gezinnen is teruggelopen, terwijl het aantal 65-plussers sterk is gestegen (vergrijzing en ontgroening). Deze ontwikkeling leidt niet per definitie tot minder woningbehoefte: huishoudens-verdunning zorgt ervoor dat er nog tot 2025 vraag naar extra woningen is. Daarna loopt de woningbehoefte terug.

De laatste jaren kent Ooststellingwerf een licht negatief geboortesaldo. Gemiddeld verliest de gemeente 7 personen per jaar door migratie, maar omdat het hier vaak om jongeren gaat die voor vertrek nog inwonend waren, leidt dit niet tot een substantieel huishoudensverlies. Gelet op de positieve migratierelatie tussen Ooststellingwerf en omliggende gemeenten kan gezegd worden dat de gemeente er doorgaans goed in slaagt huishoudens aan zich te binden. Huishoudens die wél uit Ooststellingwerf vertrekken, doen dit vaak vanwege het voorzieningenniveau (o.a. afstand tot (middelbaar) onderwijs) en de bereikbaarheid van het gebied (o.a. per ov).

Bevolkings- en huishoudensontwikkeling

Om inzicht te krijgen in de (te verwachten) vraag naar woningen in de gemeente Ooststellingwerf hebben we allereerst de bevolkings- en huishoudenssamenstelling op verschillende ruimtelijke schaalniveaus in beeld gebracht:

1. op gemeenteniveau (deze rapportage);
2. op dorpsniveau (alle dertien woonkernen binnen de gemeente) (zie atlas-bijlage);
3. op een tussenniveau, waarbij we dorpen die qua inwoneraantal en voorzieningen op elkaar lijken hebben samengevoegd, zodat ze beter met elkaar zijn te vergelijken.

We richten ons hierbij niet alleen op de ontwikkeling in de afgelopen jaren, maar kijken ook vooruit aan de hand van de prognose tot 2040. Enkele aandachtspunten:

- Trend: aangezien Appelscha tot 2010 een asielzoekerscentrum kende, en dit leidt tot ingewikkelde verstoringen in de migratiepatronen binnenlands en buitenlands, baseren we de trend op de laatste zes kalenderjaren (de cijfers in de periode ervoor geven een vertekend beeld van de 'reguliere' ontwikkeling).
- De vooruitblik tot 2040 hebben we gebaseerd op drie prognosemodellen:
 - o de bevolkings- en huishoudensprognose van de provincie Fryslân. Dit model is het best afgestemd op de lokale context en vormt de basis voor de uitsplitsing naar leeftijdsgroepen en huishoudentypen, zoals in onderstaande tabel is uitgewerkt.
 - o de Primos-prognose en de Pearl-prognose. Deze modellen zijn doorgaans minder goed op de lokale context afgestemd en gebruiken we daarom vooral ter vergelijking.
- Bij de vertaling naar dorpen hebben we de cijfers *naar rato* op de verschillende dorpen losgelaten. De drie prognosemodellen leveren een bandbreedte op waartussen het aantal inwoners en huishoudens zich zal ontwikkelen. Daarmee houden we geen rekening met zeer lokale verschillen in leeftijdsopbouw, maar het geeft een redelijke indicatie.

De tabel hieronder geeft de bevolkings- en huishoudensontwikkeling inclusief bandbreedte weer, onderverdeeld naar leeftijdsklassen inwoners en typen huishoudens. We zien het volgende:

- Het aantal inwoners van de gemeente Ooststellingwerf is de afgelopen jaren al met enkele honderdtallen afgenomen. Bevolkingsdaling leidt niet direct tot minder woningbehoefte, maar wel tot minder draagvlak onder voorzieningen.
- De afname van het aantal inwoners heeft zich hoofdzakelijk geconcentreerd in de leeftijdscategorie 25 tot 45 jaar en de groep kinderen (samen: de gezinnen). Traditioneel gezien zijn kinderen van nu de jongeren van straks, jongeren worden starters, starters vormen nieuwe gezinnen. De afname van de groep gezinnen werkt langer door en leidt op lange termijn tot een verdere natuurlijke daling van de bevolking.
- Naar verwachting vormt de groep 65-plussers in de komende jaren de grootste groep in de gemeente: in 2030 zal deze categorie ongeveer een derde van de totale bevolking uitmaken. Concreet betekent dit een toename van ruim 50 procent tussen 2016 en 2040. Deze kenmerken van vergrijzing (en tegelijkertijd ontgroening) passen bij de ontwikkeling die grote delen van Nederland (met uitzondering van grote universiteitssteden) doormaken.
- De komende jaren neemt het inwonertal volgens elk van de drie prognosemodellen verder af: de Primos-prognose verwacht tot 2035 de snelste daling, maar de provinciale prognose komt in 2040 het laagst uit.
- Het aantal huishoudens blijft naar verwachting de komende jaren nog stijgen, maar slaat op termijn om in krimp. Het omslagpunt van groei naar krimp verschilt per prognosemodel: de provinciale prognose gaat ervan uit dat de hoeveelheid huishoudens nog tot 2020 toeneemt, terwijl de Pearl-prognose nog een groei tot 2035 verwacht. De Primos-prognose verwacht geen groei meer.

Tabel 3.1 Feitelijke en verwachte bevolkings- en huishoudensontwikkeling in de gemeente Ooststellingwerf, onderverdeeld naar leeftijdsklassen en type huishoudens. Aantallen zijn afgerond op vijftallen; afrondingsverschillen zijn mogelijk. Bron: CBS, Primos en Provincie Fryslân.

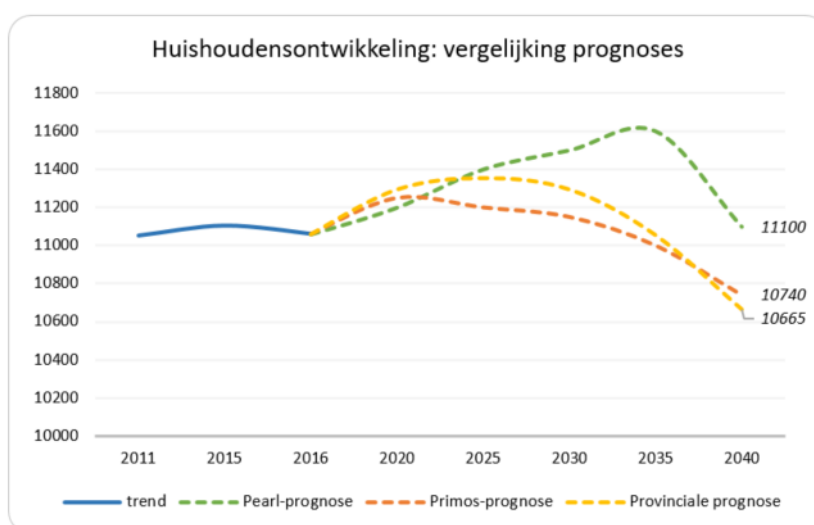
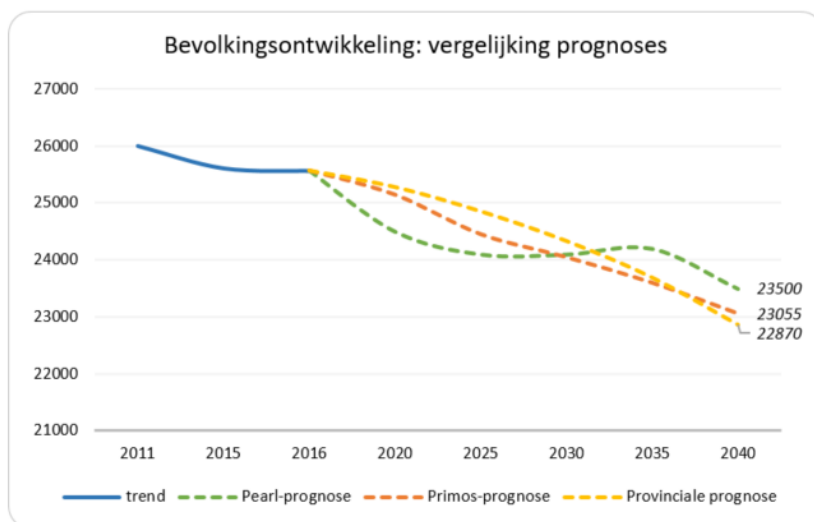
		2011	2015	2016	2020	2025	2030	2035	2040
bevolkingsontwikkeling	Pearl-prognose	26005	25615	25570	24500	24100	24100	24200	23500
	Primos-prognose	26005	25615	25570	25145	24450	24045	23595	23055
	Provinciale prognose	26005	25615	25570	25280	24855	24335	23695	22870
	• 0 tot 15 jaar	17%	16%	16%	15%	14%	14%	14%	14%
	• 15 tot 25 jaar	11%	11%	11%	10%	9%	8%	8%	8%
	• 25 tot 45 jaar	23%	21%	21%	20%	21%	21%	21%	20%
	• 45 tot 65 jaar	31%	31%	31%	30%	28%	25%	23%	23%
	• 65 jaar en ouder	18%	22%	22%	25%	28%	31%	33%	34%
huishoudens-ontwikkeling	Pearl-prognose	11050	11105	11110	11200	11400	11500	11600	11100
	Primos-prognose	11050	11105	11110	11250	11200	11150	11000	10740
	Provinciale prognose	11050	11105	11110	11295	11355	11295	11055	10665
	• eenpersoons huishoudens	30%	31%	31%	33%	35%	37%	38%	39%
	• huishoudens zonder kinderen	35%	35%	35%	35%	34%	34%	33%	32%
	• huishoudens met kinderen	36%	34%	34%	32%	31%	29%	29%	29%

De onderstaande figuren geven de ontwikkeling van de drie prognosemodellen visueel weer, waarbij we de provinciale prognose vergelijken met de Pearl- en Primos-prognoses. We zagen al eerder dat met name de Pearl-prognose een afwijkende ontwikkeling laat zien. De provinciale prognose en de Primos-prognose laten echter geen grote breuk met de trend zien. Een grote trendbreuk moet altijd een goede reden hebben, zoals:

- dat er bijzondere economische of maatschappelijke randvoorwaarden veranderen, zoals de komst van veel werkgelegenheid;
- een jarenlange stagnatie in procedures rondom bouwlocaties: een inhaalslag in de vraag is dan mogelijk.

Er zijn geen signalen dat een van beide situaties aan de orde was of is in Ooststellingwerf.

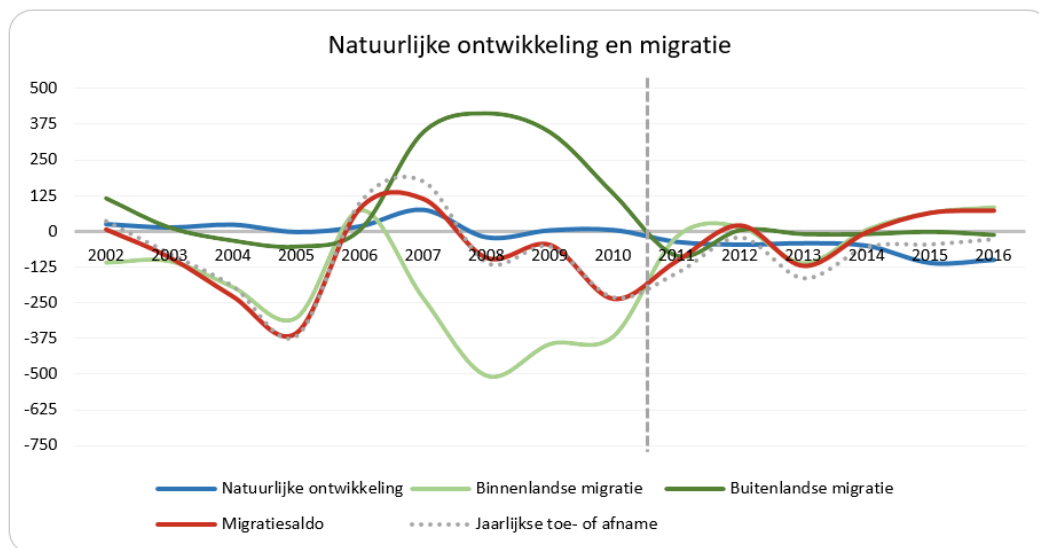
Tabel 3.2 Bevolkings- en huishoudensontwikkeling gemeente Ooststellingwerf: een vergelijking van prognoses (periode 2011-2040). De provinciale prognose dateert uit november 2016. Bron: CBS, Primos, provincie Fryslân.



Natuurlijke ontwikkeling en migratie

De figuur hieronder laat de bevolkingsontwikkeling voor de gemeente Ooststellingwerf zien, waarbij onderscheid is gemaakt tussen natuurlijke ontwikkeling (geboorte en sterfte) en binnenlandse en buitenlandse migratie, resulterend in het migratiesaldo. Opvallend is dat de grote fluctuaties in de binnenlandse en buitenlandse migratie – die in de periode 2006-2010 waarneembaar is – na de sluiting van het asielzoekerscentrum in Appelscha in 2010 is verdwenen. De periode na 2010 vormt daarmee (weer) een goede graadmeter voor de reguliere woningmarkt. Het valt op dat het migratiesaldo voor deze periode minimaal is en dat de bevolkingsafname dus hoofdzakelijk een resultaat is van verder dalend negatief geboortesaldo.

Tabel 3.3: Natuurlijke ontwikkeling en migratie in de gemeente Ooststellingwerf (periode 2002-2016). Migratie is onderverdeeld naar binnenlandse en buitenlandse migratie, resulterend in een saldo. De grijze lijn geeft de sluiting van het asielzoekerscentrum in Appelscha weer. Bron: CBS.



De tabel op de volgende pagina geeft het migratiesaldo voor Ooststellingwerf over de periode 2008-2015 weer, uitgesplitst naar richting, leeftijd en de kruising daartussen. In het overzicht zijn alle buurgemeenten van Ooststellingwerf meegenomen plus de gemeenten die aan daaraan grenzen. Aanvullend zijn enkele andere gemeenten met substantiële migratieaantallen in het overzicht opgenomen. Enkele conclusies uit deze tabel:

- Onder de buurgemeenten is het migratiesaldo alleen negatief bij Weststellingwerf en Midden-Drenthe (een verlies van respectievelijk 70 en 10 personen over de periode 2011-2015). Andere gemeenten waarmee Ooststellingwerf een negatieve migratiere relatie van enige omvang heeft, zijn Groningen (zie verderop in deze paragraaf voor een verklaring hiervan) en Leeuwarden, en in mindere mate Leek, Coevorden, Meppel, De Wolden en Zwolle. Over het algemeen betekent dit dus dat Ooststellingwerf er redelijk goed in slaagt mensen uit de nabije gemeenten aan zich te binden.
- De gemeente kent een forse uitstroom van jongeren in de leeftijd van 15 tot 25 jaar. Deze uitstroom richt zich hoofdzakelijk op de grote (provincie)steden Groningen en Leeuwarden: een groot deel van deze groep zal hiernaartoe vertrekken om te studeren aan hbo of universiteit en kiest voor woonruimte dichtbij de opleiding. Deze leeftijdsgroep is sowieso geneigd om zo'n verhuistap te maken, niet alleen vanwege studie of werk, maar ook

bijvoorbeeld vanwege de wens om in een grote stad te wonen. In Ooststellingwerf is in de leeftijdsgroep 25 tot 40 jaar een netto instroom, maar die ligt lager dan de uitstroom van de onderliggende leeftijdsgroep.

- Een positief signaal wordt gevormd door de plussen in de overige leeftijdsgroepen: het vertrek van jongeren is door een landelijke gemeente als Ooststellingwerf (bijna) niet te beïnvloeden, terwijl het voor de groep ouder dan 25 jaar (starters, gezinnen, ouderen) juist wel belangrijk is zich aan je te laten binden.

Tabel 3.4 Migratiesaldo gemeente Ooststellingwerf (periode 2011-2015). De saldi zijn uitgesplitst voor buurgemeenten en daaraan grenzende gemeenten, de andere gemeenten zijn samengepakt onder 'overig'. Bron: CBS (2016).

Uit/naar:	0-15	15-25	25-40	40-65	65-85	85+	Eindtotaal
Opsterland	20	-5	20	-5	30	35	90
Heerenveen	20	5	15	0	0	5	40
Westerveld	10	15	15	-10	0	5	30
Smallingerland	0	-30	-5	5	25	30	20
Hoogeveen	10	5	5	0	0	0	15
Tynaarlo	5	-5	5	5	5	0	15
Assen	5	10	-5	15	-15	-5	10
Marum	0	5	0	0	5	5	10
Noordenveld	5	-10	5	0	5	5	10
De Friese Meren	10	5	5	-5	-5	0	10
Aa en Hunze	0	5	0	0	5	0	5
Zwolle	5	-15	0	5	0	0	-5
De Wolden	0	0	-5	-5	5	0	-10
Meppel	-5	0	0	-5	0	-5	-10
Midden-Drenthe	5	0	5	-5	-10	0	-10
Coevorden	-5	0	-5	0	0	0	-20
Leek	-15	-15	-5	-5	5	5	-20
Leeuwarden	0	-60	5	5	-5	0	-55
Weststellingwerf	-20	-15	-10	0	0	-15	-70
Groningen	10	-330	15	-15	5	5	-315
overig Drenthe	-10	-10	-5	15	-10	0	15
overig Groningen	10	15	20	15	0	-5	60
overig Friesland	5	10	0	40	-5	0	70
overig Overijssel	-5	-10	-5	0	-5	5	-25
overig Nederland	50	-110	65	90	0	10	105
totaal	120	-535	135	140	30	80	-35

Wanneer we de ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens met elkaar vergelijken, vallen de volgende punten op:

- Er is weliswaar een negatief migratiesaldo van gemiddeld 7 inwoners per jaar, maar er is tegelijkertijd nog een lichte groei van het aantal huishoudens, door gezinsverdunding en omdat de vertrekkende jongeren zelf nog geen huishouden vormden maar inwonend waren.
- De natuurlijke ontwikkeling was de afgelopen jaren licht negatief, vooral na 2014: het aantal starters (jongeren, scheidingsgevallen) op de woningmarkt ligt dus iets lager dan het aantal 'finishers' (sterfte, verpleeghuis).
- In de provinciale prognose is de aanname rond migratie (-50 personen per jaar) lager dan de werkelijke trend van de afgelopen vijf jaar (jaarlijks bijna 10 personen). Omgerekend naar huishoudens betekent dat de prognose rekening houdt met +10 huishoudens per jaar door migratie, in plaats van de +20 uit de trendberekening.
- Of de verschuiving naar meer kleine en meer oudere huishoudens ook leidt tot een grote verschuiving in het soort benodigde woningen, hangt sterk af van het woongedrag van deze groepen. We bespreken dit in hoofdstuk 5 (vraag en aanbod op de woningmarkt).

Tabel 3.5 Migratie: vertaling van bevolkings- naar huishoudensontwikkeling. Aantallen zijn afgerond op vijftallen; afrondingsverschillen zijn mogelijk. Bron: CBS, migratie-aanname KAW.

Gemiddeld per jaar	Migratiesaldo personen	Gemiddelde huishoudensgrootte	Migratie-aanname huishoudens
15-25 jaar	-105	Vaak geen huishouden	-10
25-65 jaar	+55 volwassen, +25 kind	1,8	+45
65-85 jaar	+5	1,5	+5
85 jaar en ouder	+15	Tehuisbevolking	0
totaal	-25		+40

Kader: input uit de interviews

Makelaars voelen het proces met krimp, zowel kwantitatief (aantal inwoners) als kwalitatief (vergrijzing en ontgroening). Daarnaast neemt de werkgelegenheid af. Er is sprake van vertrek van huishoudens naar 'stedelijke' kernen in omgeving, zoals Drachten, Heerenveen, Assen en Groningen. Volgens makelaars zijn dat onder mee gezinnen met schoolgaande kinderen (hbo/universiteit) en ouderen die op zoek zijn naar appartementen in een stedelijke context. Het ontbreken van treinstations en de afwezigheid van frequente busverbindingen in de kleinere dorpen (scholieren/studenten) zijn drijvende factoren hierachter.

4. Leefbaarheid en duurzaamheid woningen

In het kort

Het oordeel dat bewoners van dorpen in Ooststellingwerf geven over de fysieke woonomgeving is doorgaans goed. Het onderhoud van woningen, de kwaliteit van openbare ruimten en het onderhoud van groen vormen de belangrijkste aandachtspunten. De sociale woonomgeving verdient in Oosterwolde Zuid-oost de meeste aandacht, waarbij het vooral gaat om de betrokkenheid van buurtbewoners die tekortschiet. Overlast wordt in de gemeente op verschillende manieren ervaren: geluidsoverlast, parkeerproblemen en overlast door vervuiling worden het meest genoemd. Het thema veiligheid vormt daarentegen in heel Oosterwolde een aandachtspunt.

Het thema 'duurzaamheid' van de woningvoorraad speelt in een aantal dorpen meer dan in andere. Oosterwolde kent de meeste 'zoekgebieden' voor duurzaamheidsingrepen. De Rabobank adviseert Ooststellingwerf om zich te profileren als groene gemeente met een hoge duurzaamheidsambitie.

Leefbaarheid

Behalve de kwaliteit van de woningvoorraad speelt ook de kwaliteit van de woonomgeving een belangrijke rol in het woongenot dat bewoners van een bepaald gebied ervaren. Een factor die hier sterk mee samenhangt wordt gevormd door de leefbaarheid van een wijk, buurt of dorp. De laatste jaren heeft de gemeente Ooststellingwerf tweemaal onderzoek laten doen naar de beleving van de leefbaarheid onder de bewoners van het gebied: in 2010 en in 2013 door RIGO. Deze paragraaf geeft een overzicht van de belangrijkste bevindingen uit het Lemon-onderzoek uit 2013. Vooraf is het zinvol het volgende over het onderzoek te vermelden:

- de beleving van de leefbaarheid is onderzocht aan de hand van vier leefbaarheidsthema's (de fysieke woonomgeving, de sociale woonomgeving, overlast en veiligheid). Daarnaast zijn enkele algemene vragen over de leefbaarheid gesteld. Deze thema's bepalen de structuur van deze paragraaf.
- de leefbaarheid is op dorpsniveau onderzocht, waarbij alleen Oosterwolde is opgedeeld in vier deelgebieden (Noord, Noordoost, Zuid en Zuidoost). In de bijgeleverde atlas laten we deze opsplitsing op het blad 'Oosterwolde' terugkomen.

Fysieke woonomgeving

Behandelde onderwerpen: kwaliteit van de woningen, woonomgeving en infrastructuur, aanbod en onderhoud van groen- en speelvoorzieningen, aanbod en kwaliteit van algemene voorzieningen, zoals scholen of openbaar vervoer

- De beoordeling van de **kwaliteit van de woningvoorraad** (aantrekkelijkheid en staat van onderhoud) is voor de meeste dorpen vergelijkbaar met het gemeentelijk gemiddelde (7,5), waarbij Langedijke (8,1) en Oosterwolde Zuid (7,2) de belangrijkste uitschieters zijn. De staat van onderhoud van sommige panden lijkt het grootste aandachtspunt te vormen.

- Het oordeel over de **woonomgeving en infrastructuur** varieert tussen een 6,4 in Waskemeer en een 7,5 in Ravenswoud, waarbij de ontevredenheid zich vooral richt op de kwaliteit van bestrating en verlichting (gemeentelijk gemiddelde: 6,9).
- Bewoners van Ravenswoud zijn over alle aspecten van **groenvoorzieningen** (mogelijkheden tot recreatief gebruik, onderhoud en hoeveelheid) het meest tevreden en bewoners van Haulerwijk zijn relatief ontevreden over de hoeveelheid groen. Voor de hele gemeente geldt dat de mate van onderhoud van groene ruimten soms te wensen overlaat.
- Net als het positieve oordeel over de groenvoorzieningen geven bewoners van Ravenswoud ook de **speelvoorzieningen** (aantrekkelijkheid/veiligheid, onderhoud en hoeveelheid) een bovengemiddelde score. Waskemeer en Oosterwolde Zuid scoren op een aantal eigenschappen juist beneden gemiddeld. Gemiddeld krijgt het aanbod aan speelvoorzieningen de laagste score toebedeeld (gemeentelijk gemiddelde: 5,5).
- Wat **algemene voorzieningen** betreft valt op dat heel Oosterwolde goed scoort op de aanwezigheid van zorgvoorzieningen en gezondheidscentra, terwijl kleine dorpen als Langedijke en Oldeberkoop een goede score laten zien wanneer het gaat om dorpshuizen en mfc's. Daarnaast wordt het openbaar vervoer door bewoners van Haule en Fochteloo onder de maat gevonden.

Sociale woonomgeving

Behandelde onderwerpen: contact tussen buurtbewoners, eigen en andermans betrokkenheid bij de buurt, bekendheid met en gevoel van vertegenwoordiging door vereniging van dorpsbelangen

- Het **contact met buurtbewoners** wordt in Ooststellingwerf gemiddeld met een 7,4 gewaardeerd. Opvallend is dat de boven- én onderkant van de lijst gevormd wordt door kleine dorpen als Haule (7,7) en Ravenswoud (7,0), en niet door een grotere plaats als Oosterwolde, waar verwacht zou kunnen worden dat de sociale cohesie lager ligt. Daarbij komt dat het oordeel dat Oosterwolders geven over contact met buurtgenoten ten opzichte van 2010 met 0,4 is toegenomen (6,8 versus 7,2).
- Bewoners van Oosterwolde Zuidoost beoordelen de **betrokkenheid van buurtbewoners** als enige buurt beduidend lager dan het gemeentelijk gemiddelde, terwijl voor Langedijke het omgekeerde verband bestaat. De **eigen betrokkenheid** wordt in Haule bovengemiddeld gewaardeerd.
- Het oordeel over de bekendheid met de **vereniging van dorpsbelangen** ligt in Ooststellingwerf hoger dan de waardering voor de mate waarin men zich hierdoor vertegenwoordigd voelt: 6,4 versus 5,5. Met name Oosterwolde springt er in negatieve zin uit.

Overlast

Behandelde onderwerpen: overlast van personen, overlast van activiteiten, vervuiling, verkeersoverlast

- Bewoners van Ooststellingwerf ervaren gemiddeld relatief weinig **overlast van medebewoners**: de stelling krijgt een score van 7,4 (waarbij de score 10 staat voor géén

overlast). De minste overlast wordt ervaren door inwoners van Langedijke en Fochteloo. Geluidsoverlast en parkeerproblemen zijn de meest voorkomende vormen van overlast.

- **Activiteiten** als horeca, markten en evenementen lijken nauwelijks voor overlast in de gemeente te zorgen: men beoordeelt dit aspect met een 8,4 (waarbij de score 10 staat voor géén overlast). Appelscha scoort op dit onderdeel het slechtst, Donkerbroek het best.
- Bewoners van Oosterwolde Noordoost ervaren relatief veel **overlast door vervuiling**, waarbij hondenpoep en zwerfvuil de belangrijkste overlastveroorzakers zijn (dit speelt op meerdere plaatsen in Ooststellingwerf). In Fochteloo ervaart men de minste overlast als gevolg van vervuiling.
- Het **verkeer** lijkt de grootste bron van overlast in de gemeente te vormen: bewoners waarderen dit aspect met een 6,2. In Haule, Nijeberkoop en Ravenswoud veroorzaakt het verkeer de meeste overlast, in Oosterwolde Noord de minste.

Veiligheid

Behandelde onderwerpen: mate van aanwezige criminaliteit, veiligheidsgevoel thuis, veiligheidsgevoel in de buurt

- Bewoners van Ooststellingwerf geven aan gemiddeld beperkte **overlast van criminaliteit** te ervaren (score: 7,5). Het cijfer heeft zich ten opzichte van 2010 weliswaar gunstig ontwikkeld, maar het ligt nog wel hoger dan het landelijk gemiddelde. Binnen de gemeente springt Oosterwolde Zuid er in negatieve zin uit.
- Het oordeel over het **veiligheidsgevoel** in eigen woning ligt in de hele gemeente zeer hoog, wat betekent dat men zich daar (zeer) veilig voelt. Alleen bewoners van Oosterwolde Zuid ervaren enige mate van onveiligheid in de buurt, alhoewel het cijfer daar nog altijd op een 7,8 ligt. Bewoners van Donkerbroek voelen zich daarentegen wel erg veilig op straat (8,6).

Enkele overige conclusies die uit het Lemon-onderzoek uit 2013 volgen zijn:

- het totaalcijfer dat bewoners van Ooststellingwerf aan de leefbaarheid toekennen komt uit op 7,7. Hierbij valt op dat Oosterwolde Zuid iets onder het gemeentelijk gemiddelde scoort, terwijl Makkinga en Langedijke juist een bovengemiddelde score laten zien.
- ruim 40 procent van de inwoners van Ooststellingwerf vindt dat de buurt waarin zij wonen er ten opzichte van 2010 op vooruit is gegaan. Slechts 10 procent ziet een achteruitgang en bijna de helft ervaart geen noemenswaardige verandering.
- bewoners van Ooststellingwerf zijn doorgaans weinig op de hoogte van de activiteiten die de gemeente heeft ontplooid om de leefbaarheid in het gebied te verbeteren. De inzet van Ooststellingwerf ten aanzien van de leefbaarheid werd in 2013 hoger gewaardeerd dan in 2010, met name in Oldeberkoop, waar de score met bijna een hele punt is gestegen.
- in de dorpen Haule, Oosterwolde Zuidoost, Langedijke en Appelscha wonen de minste verhuisgeneigden (in Haule geeft ruim 80 procent aan 'zeker niet' te verhuizen). In Nijeberkoop, Donkerbroek, Elsloo en Haulerwijk zijn de verhuishwensen het grootst. Onder andere de arbeidsmarkt wordt als reden voor verhuizen genoemd.
- bewoners van Oldeberkoop, Langedijke en Makkinga zouden hun dorp sterk aanbevelen aan anderen, terwijl inwoners van Oosterwolde Noordoost hier het minst toe geneigd zijn.

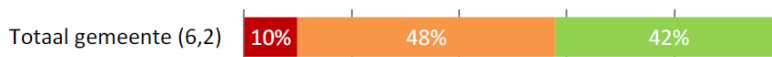
De figuren hieronder geven samenvattend weer hoe men aankijkt tegen de ontwikkeling van de eigen buurt ten opzichte van 2010 en de mate waarin men erover nadenkt om te gaan verhuizen.

Tabel 4.1 Oordeel over ontwikkeling van de eigen buurt (groen: vooruitgang, oranje: gelijk gebleven, rood: achteruitgang) en de mate van verhuisgeneigdheid (groen: zeker niet, oranje: neutraal, rood: zeker wel). Bron: RIGO (2013).

Verhuisgeneigdheid (Denkt u erover na om te verhuizen?)



Ontwikkeling dorpen/wijken



Duurzaamheid

Een van de thema's die betrekking heeft op de kwaliteit van de woningvoorraad in een gebied is het aspect 'duurzaamheid'. Binnen dit thema zijn tal van factoren te onderscheiden die op hun beurt een bijdrage leveren aan hoe duurzaam een woning – en vaak een cluster van woningen in een wijk of buurt – is. Een onderzoek van RIGO uit het najaar van 2015 heeft zich al eerder gericht op de duurzaamheid van de woningvoorraad in de regio Zuidoost-Friesland. We vatten hieronder hun aandachtspunten kort samen en geven voor Ooststellingwerf aan welke locaties zich lenen voor een verbetering in de duurzaamheid van de woningvoorraad.

RIGO beschouwt het verduurzamen van woningen als een verbijzondering van de kwaliteitsverbetering van de woonomgeving in het algemeen. Dit betekent dat de gebieden – die op basis van de door RIGO gestelde criteria – in aanmerking komen voor verduurzaming vaak samenvallen met het zoekgebied voor een algehele kwaliteitsverbetering. Criteria voor een kwaliteitsverbetering zijn (globaal gezien):

- woonmilieutypes *voorrologs*, *laagbouw (jaren '50 en '60)*, *bloemkoolwijken (jaren '70 en '80)* en *flats uit de jaren '60 tot '80* (met uitzondering van geherstructureerde gebieden);
- postcodegebieden met een lage WOZ-waarde;
- postcodegebieden met gemiddeld een laag inkomen (lage inkomens zijn minder snel in staat te investeren in hun woning).

Voor het thema 'verduurzaming' is een aantal extra criteria opgesteld, namelijk:

- postcodegebieden met onzuinige energielabels (D, E, F of G) (let op: voor de koopsector zijn vaak geen up-to-date energielabels bekend; hier is alles **geschat** op basis van bouwjaar en type woning);
- postcodegebieden met een gemiddeld hoog gasverbruik (dit hangt in de meeste gevallen samen met een slecht energielabel);
- postcodegebieden met een hoog aandeel 65-plussers (de investeringsbereidheid hangt samen met de levensfase).

Bij beide thema's verdient het de voorkeur ingrepen te plegen in gebieden met een hoog aandeel – en niet-versnipperd – corporatiebezit.

Wanneer deze criteria worden samengevoegd en los worden gelaten op de dorpen in Ooststellingwerf leidt dit tot een aantal 'zoekgebieden' waar een verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving (en daarbinnen dus verduurzaming) gerealiseerd kan worden. In de gebiedsatlas wordt per dorp een overzicht gegeven van deze locaties. RIGO adviseert gemeenten voor deze gebieden in samenspel met de corporatie(s) een strategie op te stellen, waarin niet alleen de investering zelf wordt besproken, maar ook plannen met betrekking tot het voorlichten van bijvoorbeeld huishoudens met lage inkomens wordt opgenomen (juist deze groep woont relatief vaak in een woning met een onzuinig energielabel en heeft weinig middelen om zelf het initiatief te nemen).

Kader: input uit de interviews

De Rabobank is actief op gebied van projecten verduurzaming, schrijft wedstrijden uit en promoot duurzaamheid op (gemeentelijke) energiemarkten. Advies aan de gemeente: profileer jezelf op het gebied van wonen als groene gemeente met een hoge duurzaamheidsambitie.

5. Vraag en aanbod op de woningmarkt

In het kort

De huishoudensprognoses voor Ooststellingwerf wijzen voor de periode tot 2020 op een netto woningbehoefte van ca. 140 woningen. Voor de periode 2020-2025 zwakt de groei af: ca. 50 woningen. De groei tot 2025 betreft de laatste groei op gemeenteniveau, waarbij er per dorp verschillen ontstaan. De vraag concentreert zich in de grotere kernen met een goed voorzieningenniveau en goede bereikbaarheid en blijft daar ook het langst merkbaar. Na 2025 loopt het aantal huishoudens relatief snel terug, resulterend in een overschot tussen 425 en 700 woningen in 2040.

Er ontstaat naar verwachting op korte termijn al een overschot aan eengezinswoningen in de (corporatie)huursector. Hier ligt een vernieuwingsopgave (en verdunningsopgave) voor Actium en WoonFriesland. Ondertussen is er nog wel vraag naar eengezinswoningen in de koop (vooral het segment tot ca. twee ton) en – in kleine hoeveelheden – vrijesectorhuurwoningen en appartementen. Na 2025 zal ook in andere segmenten dan eengezins huur vraaguitval ontstaan, in de minst gewilde delen van de voorraad, in huur én koop. Dat begint naar verwachting bij kleine, vroegnaoorlogse rijwoningen, oude vrijstaande woningen op het platteland en oude, kleine panden in de dorpskernen.

De huidige groei en de aanstaande krimp vormen een dilemma: hoe speel je in op de vraag van nu, en hoe sorteer je voor op de krimp van straks? Dat vraagt om goede afspraken tussen gemeente, corporatie en andere stakeholders.

Het regionale woningmarktonderzoek van RIGO uit 2014 wijst op een belangrijk woningmarktdilemma:

- Op korte termijn is er behoefte aan gezinskoopwoningen voor (door)starters op de koopmarkt. De oorzaak hiervan is niet de groei van het aantal huishoudens in deze categorie, maar vooral de stagnatie in de doorstroming van 'babyboomers'. Op korte termijn is hierop antwoord nodig in de vorm van woningbouw, om de groep niet onnodig te laten vertrekken naar andere gemeenten.
- Binnen nu en twintig jaar zal de babyboomgeneratie alsnog hun woningen in groten getale verlaten, als gevolg van sterfte of verhuizing naar een verpleeghuis. Er ontstaat dus hoe dan ook steeds meer ruimte op met name de markt voor gezinskoopwoningen. Dit zal enerzijds leiden tot noodzakelijke prijsdaling bij daadwerkelijke verkoop (en het afboeken van verwachte overwaarde). Anderzijds zal het ertoe leiden dat de meest kwetsbare delen van de koopvoorraad geen koper vinden, met verkrotting als risico.

We gaan hierna in op de huidige woningvoorraad en daarna zowel op de korte- als de langetermijnopgave.

Huidige woningvoorraad

Wanneer we kijken naar de samenstelling van de huidige woningvoorraad in Ooststellingwerf, vallen de volgende zaken op (zie ook de tabel hieronder):

- Het aandeel huurwoningen is het grootst in Oosterwolde (44 procent), Appelscha (38 procent) en Haulerwijk (33 procent).
- De woningvoorraad in Donkerbroek (basisdorp) lijkt qua verhouding tussen huur en koop meer op de kleinere woondorpen binnen de gemeente, waar de huurvoorraad vaak niet meer dan een kwart van de totale voorraad uitmaakt. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat ook in de woondorpen nog altijd een huurvoorraad van enige omvang bestaat: een klein dorp als Langedijke kent bijvoorbeeld 10 huurwoningen (waarvan 7 in corporatiebezit) op een totale voorraad van 108. Opvallend: in Oosterwolde is 38 procent van de huurvoorraad eigendom van een woningcorporatie, terwijl in Fochteloo maar één corporatiewoning staat.
- Uitgesplitst naar type valt op dat alleen Oosterwolde en Appelscha een (kleine) hoeveelheid appartementen kennen (tussen 10 en 15 procent). De kleine dorpen kennen (bijna) alleen eengezinswoningen, met uitzondering van een enkele gedeelde woning.

Tabel 5.1 Huidige woningvoorraad in Ooststellingwerf, onderverdeeld naar eigendom en type woning. Bron: CBS.

	woningvoorraad	koop	huur	waarvan:		egz	app
				% corpo	% overig		
Oosterwolde	4540	56%	44%	38%	6%	86%	14%
Appelscha	2049	62%	38%	31%	7%	88%	12%
Haulerwijk	1381	67%	33%	27%	6%	92%	8%
Donkerbroek	786	76%	24%	16%	8%	98%	2%
Oldeberkoop	647	75%	25%	18%	7%	96%	4%
overige dorpen	1751	80%	20%	13%	7%	98%	2%

Het schema schetst hoe de aangeboden koopvoorraad er uit ziet, via twee momentopnames in 2016 en 2017 (Funda). Het laat zien of en hoeveel en welk aanbod er per dorp bereikbaar is voor de inkomensklassen die tot de doelgroep of tot anderhalf keer modaal behoren, met bijbehorende leencapaciteit (module Hypotheker).

De vergelijking in de tabel hierna maakt duidelijk dat in het algemeen woningzoekenden in de dorpen onder de twee ton weinig anders te kiezen hebben dan verouderde rijwoningen (grotere dorpen) en verouderde kleine vrijstaande woningen (vooral de kleinere dorpen). Vanaf twee ton zijn in de grotere dorpen ook meer recente (vanaf jaren '90) tweekappers en vrijstaande woningen te koop.

Kader: input uit de interviews

De vraag gaat uit naar courante woningen van redelijk recent bouwjaar. Soms wordt er een woonhuis/boerderijtje in het buitengebied met groot erf gevraagd. Er is weinig vraag naar 'opknappers'.

Tabel 5.2: Actueel aanbod op Funda in de prijsklasse tot €205.000. De categorieën zijn gecumuleerd (de laatste inkomenscategorie omvat dus ook de woningen uit de eerste twee categorieën). In de prijsklasse boven de €205.000 is het aanbod ruim en gevarieerd; dit laten we buiten beschouwing in deze tabel.

	Inkomen	€ 29.000	€ 35.000	€ 44.000
	m ² -prijs	tot € 125.000	tot € 160.000	tot € 205.000
Oosterwolde	€ 1.550	Seniorenappartementen Kuinderhof, enkele vroeg-naoorlogse rijwoningen	Rijwoningen tot en met jaren '70, vrijstaande opknappers	Moderne tweekappers en oudere vrijstaande woningen
Donkerbroek	€ 2.100	Enkele vroeg-naoorlogse rijwoningen, vrijstaande opknappers		Plan Herenburgh (rij), recente tweekappers, vrijstaande opknappers
Appelscha	€ 1.850	Helft vroeg-naoorlogse rijwoningen, helft vrijstaande opknappers		Rijwoningen tot en met jaren '70, vrijstaande opknappers
Oldeberkoop	€ 1.900	Nauwelijks aanbod	Nauwelijks aanbod	Moderne tweekappers en oudere vrijstaande woningen
Haulerwijk	€ 1.850	Twee derde vroeg-naoorlogse rijwoningen, rest vrijstaande opknappers		Vroeg-naoorlogse rijwoningen, vrijstaande opknappers
Overige		Enkele vroeg-naoorlogse rijwoningen, meest vrijstaande opknappers		Rijwoningen tot en met jaren '70, vrijstaande opknappers

* waaronder 8 nieuwe appartementen Plan Herenburgh

Marktperspectief op hoofdlijnen

De regionale marktanalyse geeft voor Zuidoost-Fryslân de volgende marktaccenten mee:

- Met name behoefte aan eengezinswoningen in de koopsector, met de nadruk op nieuwe woonkwaliteit in het goedkope segment (vrij op naam prijzen tot ongeveer € 200.000, zie ook de analyse hiervoor over de courantheid en beschikbaarheid van bestaande woningen tot twee ton). In het segment daarboven is ook wel vraag maar hier is het huidige aanbod groter en gevarieerder en dit vraagt geen speciale beleidsmatige aandacht.
- Appartementen, zij het niet in grote aantallen, omdat de doelgroep in de praktijk grotendeels blijft wonen in de huidige woning;
- Bij een gunstige koopkrachtontwikkeling: kans op een overschot aan gezinshuurwoningen. Inmiddels wijst actueel onderzoek steeds nadrukkelijker op overschotten in dit segment, en dit wordt bevestigd in de interviews.

De regionale marktopgaven vertaalden we naar een woningbehoefteprognose voor Ooststellingwerf. Zoals we in hoofdstuk 3 aangaven, zien we het midden-scenario als het meest waarschijnlijk: eventuele uitschieters in de Pearl- en Primos-prognose en de provinciale prognose zijn hierin uitgemiddeld. Het is dan ook onverstandig bij de programmering uit te gaan van harde aantallen uit één prognosemodel; prognoses komen nooit exact uit, waardoor blijvend monitoren van de woningmarkt cruciaal is.

Tabel 5.3 Verwachte woningbehoefte voor Ooststellingwerf, naar type woning en eigendom, in verschillende scenario's en voor de korte en lange termijn. Bron: RIGO, CBS, Primos en provincie Fryslân.

Programmeringsleidraad	2017-2020			2021-2025		
	Hoog	Midden	Laag	Hoog	Midden	Laag
Eengezins koop*	170	130	95	100	50	-
Eengezins huur gereguleerd	-10	-10	-5	-20	-10	-
Eengezins huur vrije sector	0	0	0	0	0	-
Appartement koop	10	10	5	10	5	-
Appartement huur gereguleerd	5	10	5	5	5	-
Appartement huur vrije sector	5	0	0	0	0	-
Totaal	180	140	100	100	50	0

* speciale aandacht nodig om ook tot twee ton nieuwe woningen toe te voegen. Dilemma: er ontstaat concurrentie met verouderde woningen in dat segment.

Binnen de sociale huursector zien we de volgende bewegingen:

- Allereerst wijzen de scenario's op een nagenoeg stabiele of licht krimpende behoefte aan huurwoningen in totaal. Dit sluit aan op de uitkomsten van de interviews.
- Daarbinnen verschuift de vraag enerzijds heel beperkt naar vrijesectorhuur (huishoudens die te veel verdienen voor sociale huur; de tussen-wal-en-schip-groep) en anderzijds nadrukkelijk naar meer behoefte aan woningen tot de aftoppingsgrens.

De snelle stijging in het aantal te huisvesten statushouders (2016) is inmiddels enigszins genormaliseerd. Op de piek van de taakstelling (2016) lag het halfjaarlijkse cijfer op ruim 30, inmiddels is dat genormaliseerd naar ca. 20 per half jaar, zoals ook in 2015. Gezien de genormaliseerde verhoudingen verwachten we geen aanvullende woningbehoefte meer bovenop de demografische prognoses.

Kader: input uit de interviews

De corporaties herkennen en ervaren het proces van bevolkingsdaling, ontgroening en vergrijzing. Dat leidt tot een aanzienlijke volkshuisvestelijke opgave (huur én koop) in de vorm van transformatie, sloop en incidenteel (vervangende) nieuwbouw. Deze opgave is integraal (wonen en woonomgeving) en vraagt derhalve om gezamenlijke aanpak (gemeente, corporatie, huurdersvereniging en andere stakeholders). In Ooststellingwerf zijn kernen voor wat betreft omvang en staat van voorzieningen, bereikbaarheid etc. nogal verschillend. Hierbij volstaat derhalve geen generiek beleid maar zijn maatwerkwerkoplossingen noodzakelijk.

Perspectief van de dorpen

Wanneer we dit willen vertalen naar de dorpen in de gemeente, valt dit logischerwijs uiteen in kleinere aantallen. Feitelijk is er alleen in het hoge scenario en op korte termijn reden om tot een verdeling van plannen te komen. Bij de lage ramingen concentreert de resterende vraag zich enkel op Oosterwolde, mogelijk heel kleinschalig in Appelscha. Er zijn meerdere invalshoeken om de totale behoefte te verdelen over de dorpen:

- Naar rato (de behoefte verdelen in verhouding met het totale aandeel woningen in de desbetreffende kern);
- Rekening houdend met gedrag: huishoudens kiezen in de praktijk voor voorzieningenkernen boven woonkernen. In dat geval gaan we uit van een naar rato verdeling over alleen de kernen Oosterwolde, Appelscha, Donkerbroek, Oldeberkoop en Haulerwijk.

We verdelen de aantallen hier over beide perioden, waarbij we opmerken dat de behoefte naar verwachting vooral in de eerste vijf jaar tot uiting zal komen.

Tabel 5.4 Raming per dorp, bij 140+50 woningen netto toevoeging. Nota bene, de aantallen zijn indicaties waaromheen een bandbreedte gedacht moet worden. Bron: demografische analyse (Provincie Fryslân, Rigo) en marktanalyse (Rigo), bewerking KAW.

2017-2025	Oosterwolde	Donkerbroek	Oldeberkoop	Appelscha	Haulerwijk	Overige dorpen
Aantallen						
Naar rato	75	15	10	35	25	35
Voorzieningenkernen	90	15	15	40	30	0
Kwalitatieve verdeling						
Eengezins koop*	++	++	++	++	++	++
Eengezins huur	0	0/-	0/-	0/-	0/-	0/-
Appartement koop	+	0	0	+	0	0
Appartement huur	+	0	0	+	+	0

* speciale aandacht nodig om ook tot twee ton nieuwe woningen toe te voegen. Dilemma: er ontstaat concurrentie met verouderde woningen in dat segment.

Kader: input uit de interviews

Vraag en aanbod in Ooststellingwerf concentreren zich in Oosterwolde, Appelscha, Haulerwijk en Donkerbroek: de grotere dorpen met voorzieningen en goede bereikbaarheid. Belangrijke voorzieningen zijn basisonderwijs, winkel(s) en maatschappelijke voorzieningen. In deze kernen worden woningen ook aan mensen afkomstig van buiten Ooststellingwerf verkocht. Hetzelfde beeld wordt gezien bij de verhuurbaarheid van woningen.

Advies: kom met een (concrete) vertaalslag van de woonvisie naar dorpen, wijken en gebieden. Maak daarbij ook keuzes: wat kan wel, wat kan niet?

Specifieke aandacht is er voor het Haerenkwartier in Oosterwolde-Zuid: in deze wijk bezit Actium 170 sociale huurwoningen. De situatie (sociaal en fysiek) vraagt om integrale aanpak en herinrichting van de openbare ruimte. Hiervoor is samenwerking tussen corporatie, gemeente, huurdersvereniging en bewoners nodig.

Lange termijn woningmarktopgave: de laatste groei is tot 2025!

Hoewel er op korte termijn behoefte is aan uitbreiding van de woningvoorraad, zal er op langere termijn sprake zijn stagnatie of krimp van het aantal huishoudens. De huishoudensprognoses (zowel Primos als de provinciale variant) gaan uit van beginnende huishoudenskrimp na 2025, fors versnellend na 2035. De onderstaande tabel vertaalt de krimpvoorspelling naar aantallen huishoudens c.q. woningen per jaar voor de periode 2025-2040.

Tabel 5.5 Verwachte huishoudenskrimp vanaf 2025 in Ooststellingwerf, in bandbreedten, prognose provincie Fryslân

Huishoudens / woningen per jaar	2026-2030	2031-2035	2036-2040
Aantal woningen (in bandbreedte, per jaar)	-5 tot -10 / jr.	-30 tot -50 / jr.	-50 tot -80/ jr.

* Natuurlijke aanwas starters, uitstroom groepen (sterfte, verpleging), huishoudensverdunning.

** 2016 e.v.: Aanname op basis van tabel 3.4 en de Trendprognose Fryslân 2013.

Wanneer we dit omrekenen naar de totale huishoudenskrimp voor de periode na 2025, dan levert dit de volgende aantallen op:

Tabel 5.6 Verwachte huishoudenskrimp vanaf 2025 in Ooststellingwerf (cumulatief), in bandbreedten. Bron: prognose provincie Fryslân, Primos.

Huishoudenskrimp (gecumuleerd)	2030	2035	2040
Totaal aantal woningen (in bandbreedte)	-25 tot -50	-175 tot -300	-425 tot -700

De *mate* waarin krimp voorkomt en de *manier waarop* dit zich uit is met name in de koopsector nog niet precies te voorspellen.

- Tot op heden wordt natuurlijke krimp (sterfte, verpleeghuis) voldoende gecompenseerd door een positief migratiesaldo en een redelijk stabiele natuurlijke aanwas.
- Die natuurlijke aanwas zal verder in omvang afnemen, terwijl de uitval door ouderdom zal toenemen: een natuurlijke huishoudenskrimp. Om overschotten te vermijden zou het migratiesaldo moeten toenemen, maar dit blijkt nauwelijks stuurbaar.

Ontspanning op de woningmarkt gaat na 2025 over in leegstand, wat leidt tot prijsdaling beperkte investeringsbereidheid van consumenten en corporaties. Dat beïnvloedt de aantrekkelijkheid van het gebied, waaruit zich mogelijk een negatieve spiraal vormt. Het is belangrijk dat de gemeente Ooststellingwerf in woonbeleid anticipeert op het goed benutten van de laatste groei tot 2025 en het inzetten van krimp na 2025 in huur én koop. Dat kan door nu al ruimtelijke keuzes te maken (vernieuwen van binnenuit), de Ladder van Duurzame

Verstedelijking ter harte te nemen, en bijvoorbeeld door te werken aan instrumenten voor vraaguitval in de koop (regionale fondsvorming⁶, delen van ervaringen van elders).

Naar segment:

- **Huursector:** In de huursector uit zich dit in vraaguitval bij de minst aantrekkelijk woonproducten. Het is aan de corporaties om hier verstandige investeringsbesluiten over te nemen. Daaronder valt: gericht investeren in vervanging en verdunning op plekken met toekomstwaarde, maar ook voorzichtigheid met de verkoop van huurwoningen waarin ook op de koopmarkt al een ruim aanbod is of waarvan de corporatie ook zelf besluit er niet meer in te willen investeren. Dit is een vraagstuk waarover de gemeente in haar woonvisie afspraken kan maken met de corporaties: onder welke voorwaarden is verkoop een goed middel voor het bedienen van koopvraag en creëren van investeringsruimte voor de sociale huur, en wanneer is sloop de enig juiste (zij het prijzige) oplossing? Zie ook het kader hierna: kwetsbare producten.
- **Koopsector:** Tot voor kort werd voorspelde krimp in de koopsector vaak afgeremd doordat in een ontspannen markt verkoop moeilijk is. Na 2025 zal dit minder opgaan: naast krimp door migratie neemt krimp door een oplopend sterftcijfer en het verhuizen naar een verpleeghuis de overhand, en huizen vallen dan simpelweg vrij, of er nu wel of geen koper is. In de koopsector zal dan versnipperde leegstand ontstaan, meestal door sterfte of verhuizing naar een verpleeghuis. In krimpgemeente no. 1 – Delfzijl – is dit bijvoorbeeld nu al zichtbaar. Kopers kiezen in een ontspannen woningmarkt vaak voor woningen waarin beperkt geïnvesteerd hoeft te worden, omdat een stevige renovatie niet een-op-een terug te zien is in de woningwaarde. Zij kiezen dan voor de recentere voorraad of reeds gerenoveerde woningen. Daardoor zijn het naar verwachting met name verouderde woningen die over blijven bij een krimpende koopmarkt. Dit betreft niet alleen de kleine, vroeg-naoorlogse woningen zoals die in de analyse van RIGO worden aangeduid, maar het kan ook gaan om vrijstaande woningen op het platteland of woningen in de oude dorpskern die in een gespannen, stedelijke markt zeer gewild zouden zijn...

Kader: kwetsbare producten

De quickscan van de Friese woningmarkt wijst op een aantal combinatie van woningtypen, bouwperiodes en plekken waar kwetsbaarheid te verwachten is. Dit is deels een subjectieve benadering, maar de richting is logisch te beredeneren.

- De massale bouwstromen uit de wederopbouwperiode, in het bijzonder portiekflats (deze komen beperkt voor in Ooststellingwerf), maar ook rijwoningen. Deze woningen hebben vaak een krappe plattegrond met veel kleine kamers, zijn technisch niet 'voor de eeuwigheid' gebouwd, en zijn alleen energetisch op orde als er ingrijpend is geïsoleerd.
- De periode daarna, tot begin jaren '80, waaronder ook de 'bloemkoolwijken' vallen. De ontevredenheid over deze woningen en de omgeving is minder groot.

⁶ Er zijn gedachten om samen met gemeenten Zuidoost-Fryslân en corporaties een soort Woonfonds in te stellen. Doel: oplossen van (fysieke) knelpunten in lokale/regionale woningmarkt.

Locatiekeuzes en een gewild aanbod op die locaties

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking wordt in overspannen woningmarkten benut om verrommeling van het landschap te voorkomen. In een ontspannen marktgebied als Ooststellingwerf is het een goed middel om te waarborgen dat dorpen van binnenuit vernieuwen. Zoals hiervoor beschreven ontstaan de komende tien jaar de laatste kansen om ook binnendorps te investeren in wonen.

Omdat we te maken hebben met een relatief kleine groep vragers, en omdat het niet precies voorspelbaar is welke vraag op welk moment ontstaat, is flexibiliteit nodig in de precieze invulling van locaties.

Kader: input uit de interviews

Intensiveer het woningbouwprojecten op binnendorpse locaties (vervanging/herstructurering) in samenhang met enkele vrije kavels aan randen van dorpen. Er is enige nuance nodig: sommige woningzoekenden zoeken enkel een vrije kavel op een locatie met vrij uitzicht. Advies is om per locatie meer maatwerk te leveren (prijs, m² en programma) om daarmee het aanbod aantrekkelijker te maken, te voorkomen dat een (potentiële) klant naar een andere gemeente vertrekt. In dorpen moeten (kleinschalige) woningbouwprojecten mogelijk blijven.

6. Wonen en zorg

In het kort

Het aantal ouderen in Ooststellingwerf neemt de komende jaren verder toe. Door de strengere regels rond wonen en zorg daalt de vraag naar intramuraal wonen en wordt de behoefte aan extramuraal wonen juist groter (minder indicatiestellingen, langer zelfstandig thuis wonen). Afgaand op de beschikbare gegevens over wonen en zorg is het aanbod aan intramuraal wonen toereikend. Dit geldt niet voor het aantal zorggeschikte woningen, al moet hierbij vermeld worden dat van veel woningen in de reguliere voorraad niet bekend is óf ze geschikt zijn en dat in de praktijk blijkt dat bijna elke woning met kleine aanpassingen geschikt te maken is. Gelet op de noodzaak en de wens van ouderen om langer thuis te blijven wonen schuilt de grootste opgave de komende jaren in het geschikt maken van de huidige woningvoorraad.

We maken in deze analyse verschil tussen twee hoofdvormen van wonen en zorg:

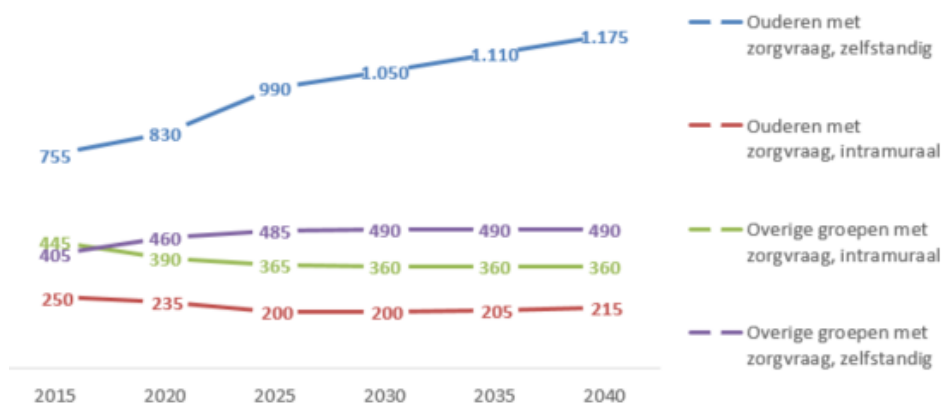
- Intramuraal wonen (beschermd wonen);
- Zelfstandig wonen (verzorgd wonen en geschikt wonen, waaronder geclusterd wonen in bijvoorbeeld aanleunwoningen).

Intramuraal wonen

Door veranderingen in wetgeving en in de maatschappij wonen mensen steeds langer zelfstandig, verliezen verzorgingshuizen hun functie en bestaat het resterende intramuraal wonen steeds nadrukkelijker uit intensieve verpleging. Ondertussen vergrijst de bevolking en daardoor neemt de vraag naar verpleging wel toe. Op basis van drie bronnen voorspellen wij de behoefte aan intramuraal wonen in de gemeente Ooststellingwerf.

- demografische ontwikkelingen (provinciale prognose naar leeftijdsklasse);
- de huidige indicatiestelling van zorgvragers, en de mate waarin zij intramuraal of zelfstandig wonen (CIZ)
- de ontwikkeling in indicatiestelling: inmiddels hebben de Zorgzwaartepakketten (ZZP) 1 en 2 al geen toegang meer tot intramuraal wonen. Dit geldt ook voor vrijwel heel ZZP 3 en een deel van ZZP 4. Naar verwachting zet deze ontwikkeling richting zelfstandig blijven wonen zich wettelijk door, hoewel er ook steeds meer signalen komen van problemen die ontstaan in de thuissituatie van mensen en nog niet te voorspellen politieke ontwikkelingen ook een omgekeerde beweging kunnen brengen.

Tabel 6.1 Ontwikkeling intramuraal en extramuraal wonen. Let op: deze behoefte vormt een bruto behoefte en kan ook door aanpassing van woningen opgevangen worden. De aantallen staan dus los van de netto behoefte uit tabel 5.3.



In de figuur zijn de volgende veranderingen te herkennen:

- De groep ouderen die zelfstandig woont groeit fors: van ongeveer 750 nu naar ongeveer 1.000 in 2025. Ook daarna blijft deze groep groeien. Zie het thema zelfstandig wonen.
- Ondertussen daalt op korte termijn de behoefte aan intramuraal wonen onder ouderen, op dit moment ca. 250, dalend naar ca. 200. Het huidige aanbod aan verpleging (ca. 100) en verzorging (ca. 200) is dan ruim, hetgeen te merken is in de leegstand die ontstaat in sommige verzorgingshuizen in de gemeente. Pas na 2020 verwachten we weer stijging in de behoefte, er van uitgaande dat de ingezette lijn in de indicering (meer zelfstandig wonen) doorzet.
- Het huidige aanbod aan onzelfstandig wonen (beschermd / verpleging of verzorgd) is momenteel ruim bijna 275 plaatsen groot, waarbij de nadruk ligt op verzorgd wonen (zie de het schema hierna), terwijl de indicering meer en meer uit gaat van verpleging. Er is een veranderopgave om een deel van die woningen te benutten voor verpleging of juist voor zelfstandig wonen met zorggarantie. Hoe recenter het vastgoed is, hoe beter de wooneenheden zich vaak lenen voor omzetting naar zelfstandig wonen.
- Onder de groep jongeren zien we dezelfde effecten als bij ouderen: minder intramuraal wonen. Bij deze groep is er geen sprake van een sterke demografische verandering, en hier is geen wezenlijke vraaggroei te verwachten, ook niet op langere termijn. Wel is het mogelijk dat meer jonge mensen met een zorgvraag, die eerder de gemeente verlieten om in woongroepen elders te wonen, nu een zelfstandige woning zoeken in eigen gemeente. Dergelijke ontwikkelingen zijn getalsmatig ook in de demografische prognoses ingecalculerd.

Tabel 6.2 Aanbod aan wonen en zorg door zorgaanbieders. Naast deze aanbieders zijn er nog enkele kleinschalige aanbieders in de gemeente, met soms enkele woningen voor permanent of tijdelijk verblijf. Het werkelijke totale aantal plaatsen ligt dus iets hoger dan in deze tabel gepresenteerd wordt.

			Beschermd, onzelfstandig		Verzorgd
	Ouderenzorg		Verpleging	Verzorging	Aanleun
Oosterwolde	Liante Rikkingahof			73	129*
	Liante De Vrijheidshof			15	19
	Zuidoostzorg Stellinghaven		56		
Appelscha	Liante Riemsoord			31	52
	Zuidoostzorg Stellinghaven		48		
Haulerwijk	Liante Sinnehiem			73	21
	Zuidoostzorg Sinnehiem			28	
Oldeberkoo	De Herbergier		16		
	Totaal		104	205	210
Verstandelijk gehandicapten					
Appelscha	Stichting OlmenEs OlmenEs,			130	

* 104 oorspronkelijke appartementen, sloop van 9, nieuwbouw van 34, oplevering in 2017

Zelfstandig wonen met zorg

De analyse in figuur 6.1 wijst op een oplopende behoefte aan zelfstandig wonen onder mensen met een zorgvraag (Verzorgd wonen, Geschikt wonen conform de Woonzorgatlas). Actueel onderzoek laat zeer wisselende cijfers zien van zowel vraag als aanbod, en daarmee is het ook moeilijk om een berekening te maken van de mate waarin er (on)voldoende aanbod is. We plaatsen de kennis in enkele overzichten:

Tabel 6.3 Vraagmeting zelfstandig wonen in geschikte of verzorgde woonvormen (inclusief aanleunwoningen)

VRAAG	Verzorgd		Geschikt		Totaal	
GEEF Zorgatlas 1.0 o.b.v. Fortuna / ABF	500	5%	4.000*	36%	4.500	41%
GEEF Zorgatlas 2.0 o.b.v. Fortuna / ABF	225	2%	3.000*	27%	3.225	29%
KAW intramuraalscan	Niet afzonderlijk berekend				750**	7%
Vraaggroei 2016-2025***	0		+250		+250****	
AANBOD	Verzorgd		Geschikt		Totaal	
GEEF Zorgatlas 1.0 o.b.v. Fortuna / ABF	n.b.	-	120	1%	n.b.	-
GEEF Zorgatlas 2.0 o.b.v. Fortuna / ABF	145	1%	550	5%	695	6%
KAW / tabel 6.2	210	2%	Zie conclusies onder		-	-

* niet per definitie mensen met indicatie

** alleen gericht op mensen met enige vorm van indicatie

*** zowel op basis van cijfers KAW als ABF

**** Let op: het betreft de behoefte aan geschikte woningen. Deze vraag kan ook ingevuld worden door bestaande woningen aan te passen en betekent dus géén nieuwbouwopgave van 250 woningen!

Bron geschikt: <https://www.friessociaalplanbureau.nl/iframe/woonzorg-atlas>, intramuraalscan KAW

Conclusies uit de tabel:

- Het aanbod aan verzorgd wonen is op basis van de gebruikte gegevens toereikend. De recente nieuwbouw bij de Rikkingahof draagt daar aan bij.
- Het aanbod reeds geschikte woningen voor mensen met een lichte zorgindicatie is op basis van de gebruikte gegevens te laag: de hoogste meting komt uit op 550 woningen, terwijl de groep mensen met indicatie ca. 750 is en groeit naar ca. 1.000 in 2025. Bij nieuwbouw inzetten op levensloopbestendig bouwen is dus van belang.
- Het aanbod aan potentiele geschikte woningen is vele malen groter en is van toepassing op het overgrote deel van de woningvoorraad⁷. Die is met beperkte ingrepen voldoende geschikt te maken om er veilig in te blijven wonen met een beperkte zorgvraag (traplift, toilet boven, drempels weg, beugels plaatsen, etc.). Een telling is hier minder relevant, een

⁷ Met soms als uitzondering de benoemde kwetsbare delen van de woningvoorraad: vroeg-naoorlogse kleine rijwoningen en kleine vooroorlogse woningen op het platteland. Het is dan vooral de krappe plattegrond die aanpassing bemoeilijkt.

aanpak om deze huishoudens te helpen bij aanpassing van hun woning (ontzorgen, een concreet aanbod aan producten faciliteren via ondernemers, etc.) is des te relevanter.

Kader: verzorgd of geschikt wonen, wat is dat?

Een aantal corporaties, waaronder Actium, WoonFriesland en Accolade, hebben hun bezit gescand op eisen ten aanzien van verzorgd en geschikt wonen. Die eisen zijn:

- Geschikt wonen: Nultreden (toe- en doorgankelijkheid zonder traplopen); een woonkamer/keuken van 25 m² of groter; één van de slaapkamers is 12 m² of groter; de badkamer is 4m² of groter.
- Verzorgd wonen: bovendien in directe nabijheid van 24-uurs zorg.

Opmerkingen over de toekomstige ontwikkeling van wonen met een zorgvraag:

- Verzorgd wonen bestaat eigenlijk niet langer. Overal is zorg aan huis mogelijk. Ondertussen is het wél zo dat ouderen die opteren voor een nultredenwoning, kiezen voor een woning nabij voorzieningen. Een supermarkt op loopafstand is belangrijk, als ontmoetingsplek en om zelfredzaam te kunnen wonen. Daarnaast draagt nabijheid van een woon-zorgcomplex (zorgaanbod nabij) bij aan de gewildheid.
- Corporaties en huurdersverenigingen constateren dat de verhuurbaarheid van bestaande seniorencomplexen niet altijd even goed is, en dat in kleinere kernen niet altijd voldoende zorg kan worden gegarandeerd.
- Tegelijkertijd mag worden verwacht dat er allerlei particuliere initiatieven zullen ontstaan, veelal kleinschalig, in uiteenlopende prijsklassen. Denk aan verbouwde boerderijen of landhuizen. Dit soort toevoegingen kunnen ook inspelen op de te verwachten vraag naar 250 zorggeschikte woningen (zoals genoemd in tabel 6.3)

Bijlage: bronnenlijst

Rapportages en artikelen

- [Onderzoek groei, krimp en migratie \(KAW, 2011\)](#)
- [De stad als roltrap \(PBL\)](#)
- [NRC: Zelf hipster wil een rijtjeshuis](#)
- Leefbaarheidsmonitor LEMO (RIGO 2013)
- Quicksan Friese Woningmarkt, Zuidoost-Friesland (Rigo 2014), in bezit van de gemeente
- [Woonzorgatlas GEEF \(versies 1.0 en 2.0\)](#)

Databases

- [Syswov](#)
- [Primosprognose](#)
- [Statline](#)
- Provinciale prognose via dhr. Smulders / provincie Fryslân
- [Woningvoorraad Zuidoost-Fryslân](#)

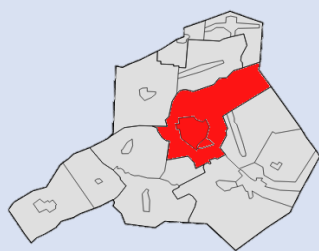
Interviews

- Corporaties WoonFriesland (dhr. Hietkamp) en Actium (mevr. Toebast)
- De huurdersraden van beide corporaties (MEVM, dhr. Oostland en HDBF, mevr. Herz)
- Makelaardij De Smelthe (dhr. Bakker)
- Rabobank Heerenveen / Zuidoost-Friesland (dhr. De Boer)

Websites

- [Feiten over volksgezondheid en zorg \(Ministerie van VZ\)](#)
- [Funda](#)
- [Huizenzoeker.nl](#)
- [CIZ](#)
- Diverse websites van de verschillende woonzorgaanbieders in de gemeente

Overzichtskaat



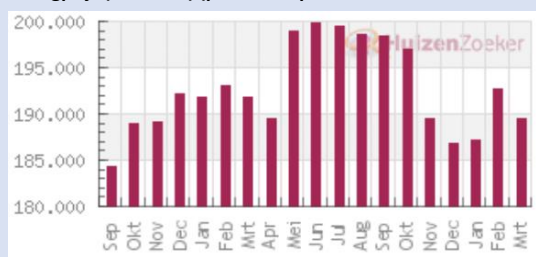
- Oosterwolde
- Industriepark Oosterwolde
- Verspreide huizen Oosterwolde

Bevolkings- en huishoudenssamenstelling

	2005	2010	2015	2016	2020	2025	2030	2035
Totaal aantal inwoners	9770	9905	9915	9860	9750	9585	9385	9135
tot 15 jaar	18%	17%	17%	16%	15%	15%	15%	15%
15 tot 25 jaar	11%	11%	10%	10%	10%	9%	8%	8%
25 tot 45 jaar	27%	24%	23%	22%	22%	22%	22%	22%
45 tot 65 jaar	28%	30%	29%	28%	28%	26%	23%	21%
65 jaar en ouder	17%	19%	22%	23%	25%	28%	32%	34%
Totaal aantal huishoudens	4210	4380	4470	4465	4535	4555	4535	4440
eenpersoons huishoudens	30%	32%	34%	35%	37%	39%	41%	42%
huishoudens zonder kinderen	34%	34%	32%	32%	32%	32%	32%	31%
huishoudens met kinderen	35%	34%	33%	33%	31%	29%	28%	27%

Prijzontwikkeling aanbod op de woningmarkt

Vraagprijs (mediaan) (periode september 2015 - maart 2017)



Vraagprijs (mediaan): € 189.516 Vraagprijs (gem.): € 224.981 Gemiddelde m²-prijs: € 1.730

Bron: huizenzoeker.nl Actueel aanbod (1 april 2017): 64 woningen

Leefbaarheidsontwikkeling eigen buurt en verhuisgeneigdheid

Ontwikkeling eigen buurt (rood = achteruitgang, groen = verbetering)

Totaal gemeente (6,2)	10%	48%	42%
5a. Oosterwolde Noord (6,3)	7%	51%	42%
5b. Oosterwolde Noordoost (6)	17%	42%	41%
5c. Oosterwolde Zuid (6,5)	7%	42%	51%
5d. Oosterwolde Zuidoost (6,4)	4%	47%	49%

Leesvoorbeeld: 51% van de respondenten uit Oosterwolde Zuid vindt dat de eigen buurt is verbeterd ten opzichte van 2010; in de gemeente is dit 42%.

Verhuisgeneigdheid (rood = zeker, groen = zeker niet)

Gemeente totaal (3,4)	69%	11%	21%
5a. Oosterwolde Noord (3,8)	64%	14%	23%
5b. Oosterwolde Noordoost (3,5)	69%	13%	19%
5c. Oosterwolde Zuid (3,2)	72%	11%	18%
5d. Oosterwolde Zuidoost (3)	76%	11%	13%

Leesvoorbeeld: 18% van de respondenten uit Oosterwolde Zuid wil zeker verhuizen; in de gemeente is dit 21%.

Enkele conclusies m.b.t. leefbaarheid

- Noord: hoog oordeel groen- en zorgvoorzieningen en scholenaanbod, minder dan gemiddeld verkeersoverlast
- Noordoost: dorpshuizen/mfc's onder gemiddeld, zorgaspecten bovengemiddeld, weinig overlast door vervuiling
- Zuid: laag oordeel woningvoorraad, voorzieningen bovengemiddelde score; criminaliteit en veiligheidsgevoel in de buurt zijn aandachtspunten
- Zuidoost: speelvoorzieningen scoren laag, evenals de sociale aspecten

Woningvoorraad

woningvoorraad	koop	huur	corpo	overig	egz	app
4540	2542	1998	1725	272	3904	636
	56%	44%	38%	6%	86%	14%

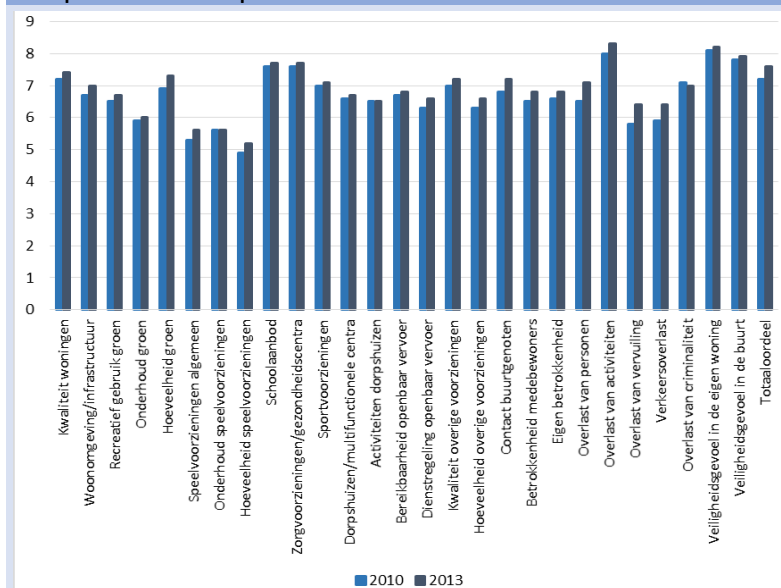
Bron: CBS Statline (2015). Afrondingsverschillen voorbehouden.

Aandachtslocaties thema 'duurzaamheid'

- Westermaad - Weidemaad - Koemaad
- Mastenbroek - Boereweide - Lijnakker
- Pandringaweg - Hooge Esch
- Rikkingahof
- Butjeskamp - Elsjeshof
- Pasveer - Horst - Prakkenlaan - De Goorn
- Kuunderhof
- De Hieming - 't Holt - De Zegge - Gijenham
- Stationsplein
- Vossehaer - Ybenhaer - Goldhaer - Lage Haer
- Kringgreppelstraat - Grietmanslaan - Assessorlaan - Menninge - Dorpsrichterstraat

Bron: Woningvoorraadscan Zuidoost-Fryslân (dikgedrukt = straten met woningen label D of slechter)

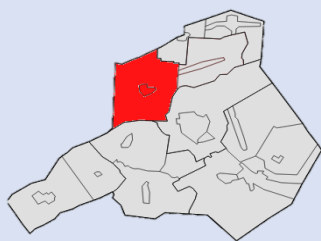
Score per leefbaarheidsaspect



* de cijfers tonen het gewogen gemiddelde van de buurten Oosterwolde Noord, Noordoost, Zuid en Zuidoost

Bron: RIGO Lemon-onderzoek (2013)

Overzichtskaat



- Donkerbroek
- Verspreide huizen Donkerbroek

Bevolkings- en huishoudenssamenstelling

	2005	2010	2015	2016	2020	2025	2030	2035
Totaal aantal inwoners	1910	1890	1855	1845	1825	1795	1755	1710
tot 15 jaar	19%	18%	18%	18%	17%	16%	16%	17%
15 tot 25 jaar	11%	11%	11%	10%	10%	9%	8%	8%
25 tot 45 jaar	26%	23%	21%	21%	21%	21%	22%	22%
45 tot 65 jaar	30%	31%	31%	30%	30%	28%	25%	23%
65 jaar en ouder	14%	16%	19%	20%	22%	25%	28%	30%
Totaal aantal huishoudens	780	765	770	770	780	785	780	765
eenpersoons huishoudens	25%	23%	25%	25%	27%	29%	31%	32%
huishoudens zonder kinderen	34%	36%	38%	38%	38%	38%	38%	37%
huishoudens met kinderen	41%	40%	37%	37%	35%	33%	32%	31%

Prijzontwikkeling aanbod op de woningmarkt

Vraagprijs (mediaan) (periode september 2015 - maart 2017)



Vraagprijs (mediaan): € 296.935
 Vraagprijs (gem.): € 296.751
 Gemiddelde m²-prijs: € 1.943

Bron: huizenzoeker.nl

Actueel aanbod (1 april 2017): 20 woningen

Woningvoorraad

	waarvan:					
woningvoorraad	koop	huur	corpo	overig	egz	app
786	597	189	124	63	771	15
	76%	24%	16%	8%	98%	2%

Bron: CBS Statline (2015). Afrondingsverschillen voorbehouden.

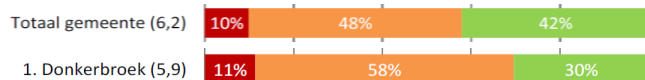
Aandachtslocaties thema 'duurzaamheid'

- Wilpkamp - Vicariestraat - Wemerstraat
- Van Zandenstraat - Vicariestraat
- Buursterlaan (zuid)

Bron: Woningvoorraadscan Zuidoost-Fryslân (**dikgedrukt** = straten met woningen label D of slechter)

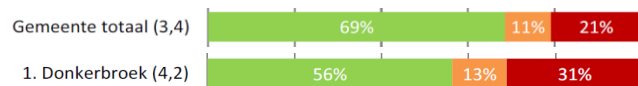
Leefbaarheidsontwikkeling eigen buurt en verhuiscgenigheid

Ontwikkeling eigen buurt (rood = achteruitgang, groen = verbetering)



Leesvoorbeeld: 30% van de respondenten uit Donkerbroek vindt dat de eigen buurt is verbeterd ten opzichte van 2010; in de gemeente is dit 42%.

Verhuiscgenigheid (rood = zeker, groen = zeker niet)



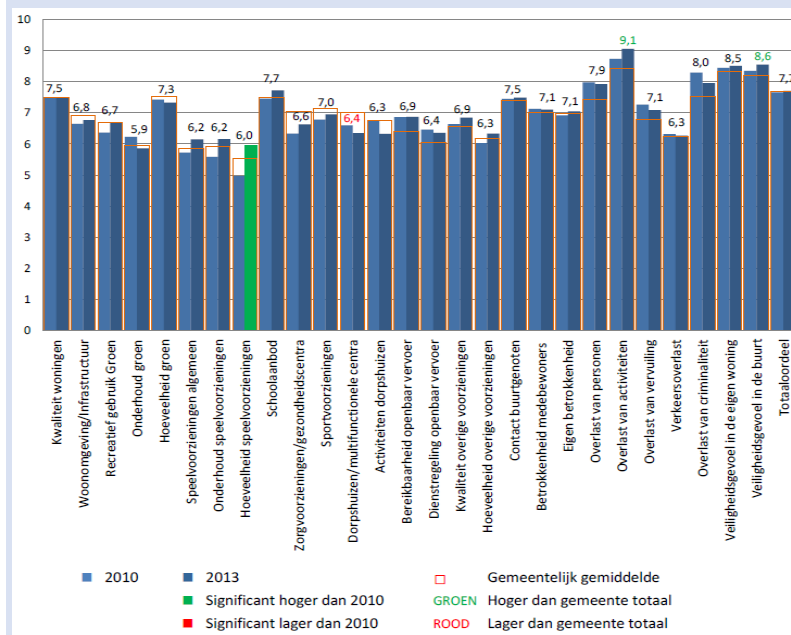
Leesvoorbeeld: 31% van de respondenten uit Donkerbroek wil zeker verhuizen; in de gemeente is dit 21%.

Bron: RIGO Lemon-onderzoek (2013)

Enkele conclusies m.b.t. leefbaarheid

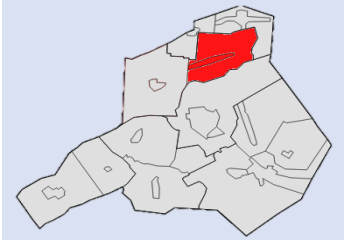
- totaaloordeel: 7,7 (gelijk aan gemeentelijk gemiddelde)
- fysieke omgeving: verbeterd aanbod van speelvoorzieningen t.o.v. 2010
- sociale omgeving: weinig overlast van activiteiten en relatief sterk veiligheidsgevoel in de buurt
- lager cijfer op dorpshuizen/multifunctionele centra

Score per leefbaarheidsaspect



Bron: RIGO Lemon-onderzoek (2013)

Overzichtskaart



- Haule
- Verspreide huizen Haule

Bevolkings- en huishoudenssamenstelling								
	2005	2010	2015	2016	2020	2025	2030	2035
Totaal aantal inwoners	610	630	610	600	595	585	570	555
tot 15 jaar	22%	22%	18%	16%	16%	15%	16%	16%
15 tot 25 jaar	11%	10%	13%	13%	12%	12%	10%	11%
25 tot 45 jaar	27%	22%	17%	15%	14%	15%	15%	16%
45 tot 65 jaar	28%	34%	36%	37%	37%	34%	32%	29%
65 jaar en ouder	13%	12%	17%	19%	21%	24%	27%	29%
Totaal aantal huishoudens	220	230	235	230	235	235	235	230
eenpersoons huishoudens	19%	17%	20%	16%	18%	19%	19%	21%
huishoudens zonder kinderen	35%	39%	39%	41%	41%	42%	43%	40%
huishoudens met kinderen	47%	43%	41%	43%	41%	40%	38%	38%

Prijsontwikkeling aanbod op de woningmarkt

Vanwege het geringe woningaanbod zijn er geen trendgegevens over de prijsontwikkeling op de woningmarkt beschikbaar (zie o.a. tabel 5.2 in het hoofdrapport).

Woningvoorraad						
woningvoorraad	waarvan:					
	koop	huur	corpo	overig	egz	app
	230	209	21	4	17	228
	91%	9%	2%	8%	99%	1%

Bron: CBS Statline (2015). Afrondingsverschillen voorbehouden.

Aandachtslocaties thema 'duurzaamheid'

Dit dorp kent geen aandachtslocaties m.b.t. het thema 'duurzaamheid'.

Leefbaarheidsontwikkeling eigen buurt en verhuiscapaciteit

Ontwikkeling eigen buurt (rood = achteruitgang, groen = verbetering)

Totaal gemeente (6,2) 10% 48% 42%

3. Haule (6) 8% 58% 34%

Leesvoorbeeld: 34% van de respondenten uit Haule vindt dat de eigen buurt is verbeterd ten opzichte van 2010; in de gemeente is dit 42%.

Verhuiscapaciteit (rood = zeker, groen = zeker niet)

Gemeente totaal (3,4) 69% 11% 21%

3. Haule (2,5) 81% 8% 11%

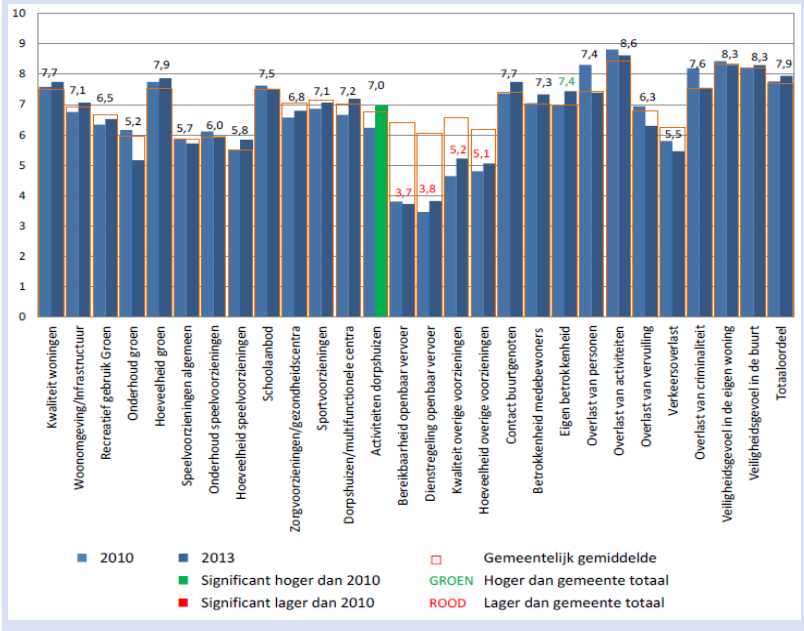
Leesvoorbeeld: 11% van de respondenten uit Haule wil zeker verhuizen; in de gemeente is dit 21%.

Bron: RIGO Lemon-onderzoek (2013)

Enkele conclusies m.b.t. leefbaarheid

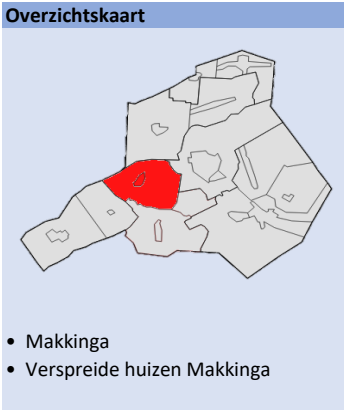
- totaaloordeel: 7,9 (vergelijkbaar met gemeentelijk gemiddelde)
- fysieke omgeving: openbaar vervoer en voorzieningen als winkels en horeca scores benedengemiddeld
- sociale omgeving: (vrij) hoge mate van eigen betrokkenheid en betrokkenheid buurtbewoners
- relatief veel overlast door vervuiling en van verkeer
- oordeel over dorpshuizen/multifunctionele centra verbeterd t.o.v. 2010

Score per leefbaarheidsaspect



Legend: 2010 (blue), 2013 (dark blue), Significant higher than 2010 (green), Significant lower than 2010 (red), Gemeentelijk gemiddelde (orange), Hoger dan gemeente totaal (green), Lager dan gemeente totaal (red).

Bron: RIGO Lemon-onderzoek (2013)



Bevolkings- en huishoudenssamenstelling

	2005	2010	2015	2016	2020	2025	2030	2035
Totaal aantal inwoners	1050	1030	1050	1045	1035	1015	995	970
tot 15 jaar	20%	17%	16%	17%	16%	15%	16%	16%
15 tot 25 jaar	10%	11%	12%	12%	11%	10%	10%	9%
25 tot 45 jaar	26%	24%	20%	20%	20%	21%	22%	22%
45 tot 65 jaar	29%	34%	37%	36%	36%	34%	31%	29%
65 jaar en ouder	15%	14%	15%	15%	17%	20%	22%	24%
Totaal aantal huishoudens	420	425	440	420	425	430	425	415
eenpersoons huishoudens	24%	24%	27%	25%	28%	29%	30%	33%
huishoudens zonder kinderen	33%	38%	38%	37%	37%	38%	37%	36%
huishoudens met kinderen	43%	39%	35%	37%	35%	33%	33%	31%

Prijsontwikkeling aanbod op de woningmarkt

Vanwege het geringe woningaanbod zijn er geen trendgegevens over de prijsontwikkeling op de woningmarkt beschikbaar (zie o.a. tabel 5.2 in het hoofdrapport).

Woningvoorraad

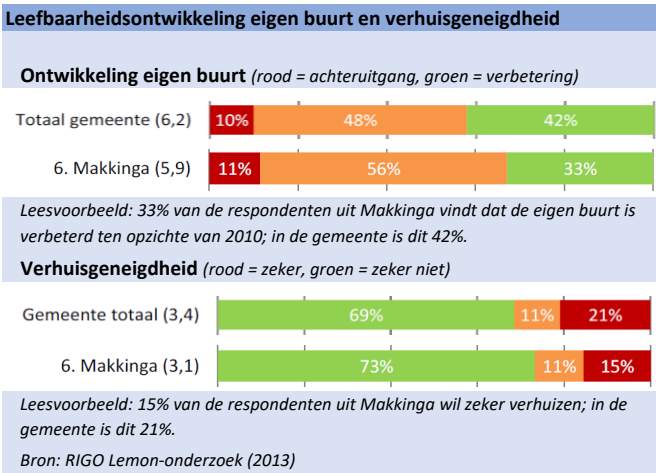
woningvoorraad	koop	huur	corpo	overig	egz	app
428	333	95	66	29	420	8
	78%	22%	15%	7%	98%	2%

Bron: CBS Statline (2015). Afrondingsverschillen voorbehouden.

Aandachtslocaties thema 'duurzaamheid'

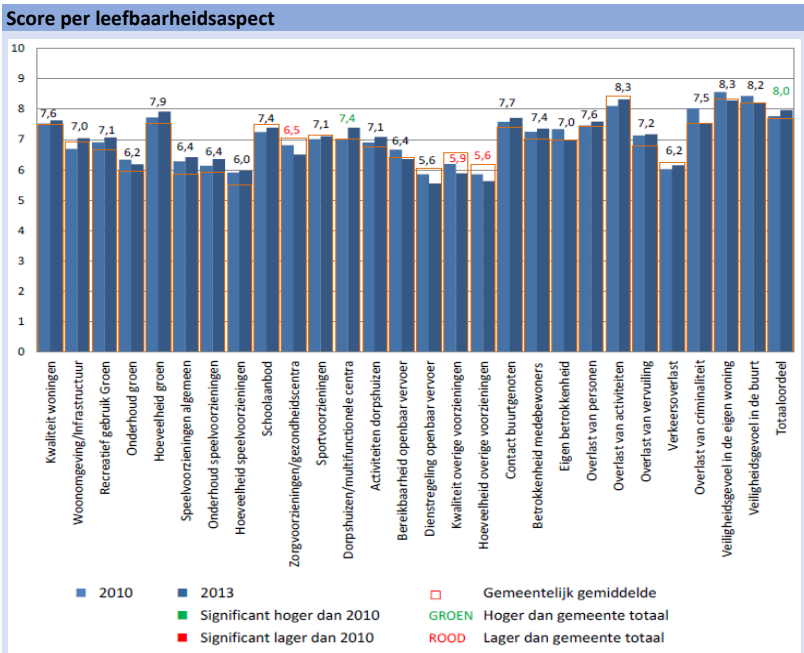
- Van Brederodestraat

Bron: Woningvoorraadscan Zuidoost-Fryslân (dikgedrukt = straten met woningen label D of slechter)



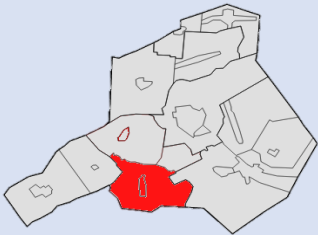
Enkele conclusies m.b.t. leefbaarheid

- totaaloordeel: 8,0 (hoger dan gemeentelijk gemiddelde)
- fysieke omgeving: lagere scores zorgvoorzieningen en aanbod en kwaliteit overige voorzieningen (winkels, horeca)
- hogere waardering voor dorpshuizen/multifunctionele centra
- sociale omgeving: geen uitschieters



Bron: RIGO Lemon-onderzoek (2013)

Overzichtskaart



- Elsloo
- Verspreide huizen Elsloo

Bevolkings- en huishoudenssamenstelling								
	2005	2010	2015	2016	2020	2025	2030	2035
Totaal aantal inwoners	660	650	565	580	575	565	550	535
tot 15 jaar	19%	18%	14%	12%	12%	12%	11%	11%
15 tot 25 jaar	9%	11%	8%	9%	8%	7%	7%	7%
25 tot 45 jaar	28%	22%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
45 tot 65 jaar	27%	33%	35%	34%	33%	31%	28%	25%
65 jaar en ouder	18%	17%	24%	25%	28%	31%	34%	37%
Totaal aantal huishoudens	260	265	245	250	255	255	255	250
eenpersoons huishoudens	21%	21%	27%	24%	26%	28%	28%	31%
huishoudens zonder kinderen	38%	38%	40%	42%	42%	42%	42%	41%
huishoudens met kinderen	40%	42%	33%	34%	32%	30%	30%	29%

Prijsontwikkeling aanbod op de woningmarkt

Vanwege het geringe woningaanbod zijn er geen trendgegevens over de prijsontwikkeling op de woningmarkt beschikbaar (zie o.a. tabel 5.2 in het hoofdrapport).

Woningvoorraad						
woningvoorraad	waarvan:					
	koop	huur	corpo	overig	egz	app
	260	213	47	21	26	260
	82%	18%	8%	10%	100%	0%

Bron: CBS Statline (2015). Afrondingsverschillen voorbehouden.

Aandachtslocaties thema 'duurzaamheid'

Dit dorp kent geen aandachtslocaties m.b.t. het thema 'duurzaamheid'.

Leefbaarheidsontwikkeling eigen buurt en verhuisgeneigdheid

Ontwikkeling eigen buurt (rood = achteruitgang, groen = verbetering)

Totaal gemeente (6,2) 10% 48% 42%

9. Elsloo (6) 10% 57% 33%

Leesvoorbeeld: 33% van de respondenten uit Elsloo vindt dat de eigen buurt is verbeterd ten opzichte van 2010; in de gemeente is dit 42%.

Verhuisgeneigdheid (rood = zeker, groen = zeker niet)

Gemeente totaal (3,4) 69% 11% 21%

9. Elsloo (3,6) 65% 8% 28%

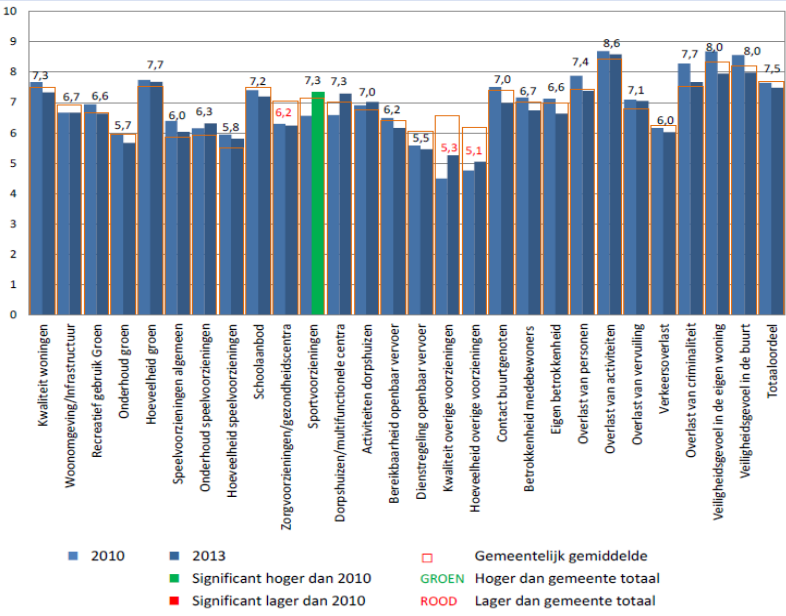
Leesvoorbeeld: 28 van de respondenten uit Elsloo wil zeker verhuizen; in de gemeente is dit 21%.

Bron: RIGO Lemon-onderzoek (2013)

Enkele conclusies m.b.t. leefbaarheid

- totaaloordeel: 7,5 (vergelijkbaar met gemeentelijk gemiddelde)
- fysieke omgeving: benedengemiddelde scores voor zorgvoorzieningen en aanbod en kwaliteit overige voorzieningen (winkels, horeca)
- geen uitschieters m.b.t. sociale omgeving, overlast en veiligheid
- hogere score sportvoorzieningen t.o.v. 2010

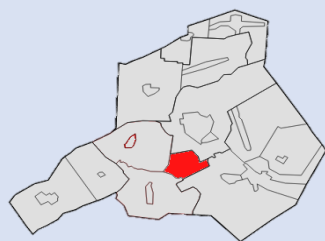
Score per leefbaarheidsaspect



Legend: 2010 (blue), 2013 (dark blue), Significant hoger dan 2010 (green), Significant lager dan 2010 (red), Gemeentelijk gemiddelde (orange), Hoger dan gemeente totaal (green), Lager dan gemeente totaal (red).

Bron: RIGO Lemon-onderzoek (2013)

Overzichtskaat



- Langedijke

Bevolkings- en huishoudenssamenstelling

	2005	2010	2015	2016	2020	2025	2030	2035
Totaal aantal inwoners	300	290	280	295	290	285	280	275
tot 15 jaar	22%	19%	15%	16%	15%	15%	15%	16%
15 tot 25 jaar	12%	10%	13%	11%	11%	9%	9%	8%
25 tot 45 jaar	22%	21%	16%	18%	18%	19%	19%	18%
45 tot 65 jaar	37%	38%	38%	36%	35%	33%	30%	28%
65 jaar en ouder	8%	12%	18%	20%	22%	24%	28%	30%
Totaal aantal huishoudens	100	110	105	110	110	110	110	110
eenpersoons huishoudens	10%	14%	10%	10%	10%	10%	10%	11%
huishoudens zonder kinderen	35%	41%	48%	48%	48%	50%	50%	50%
huishoudens met kinderen	55%	45%	43%	43%	43%	40%	40%	39%

Prijswontwikkeling aanbod op de woningmarkt

Vanwege het geringe woningaanbod zijn er geen trendgegevens over de prijsontwikkeling op de woningmarkt beschikbaar (zie o.a. tabel 5.2 in het hoofdrapport).

Woningvoorraad

woningvoorraad	waarvan:					
	koop	huur	corpo	overig	egz	app
108	98	10	6	3	105	3
	91%	9%	6%	3%	97%	3%

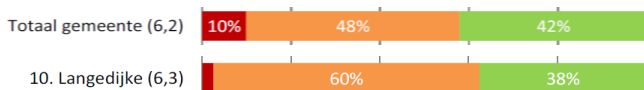
Bron: CBS Statline (2015). Afrondingsverschillen voorbehouden.

Aandachtslocaties thema 'duurzaamheid'

Dit dorp kent geen aandachtslocaties m.b.t. het thema 'duurzaamheid'.

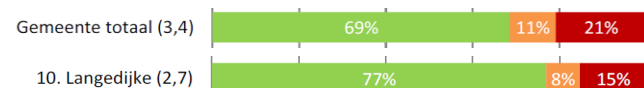
Leefbaarheidsontwikkeling eigen buurt en verhuiscgenigheid

Ontwikkeling eigen buurt (rood = achteruitgang, groen = verbetering)



Leesvoorbeeld: 38% van de respondenten uit Langedijke vindt dat de eigen buurt is verbeterd ten opzichte van 2010; in de gemeente is dit 42%.

Verhuiscgenigheid (rood = zeker, groen = zeker niet)



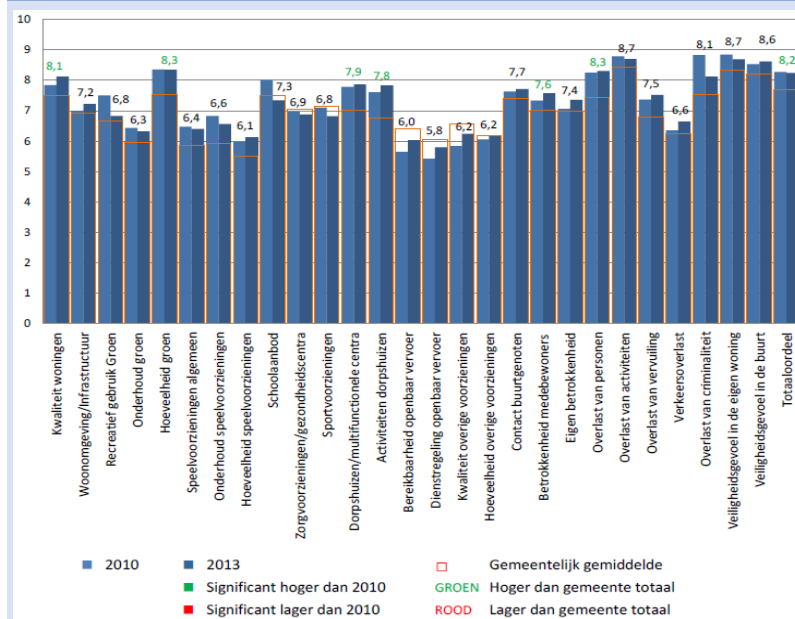
Leesvoorbeeld: 15% van de respondenten uit Langedijke wil zeker verhuizen; in de gemeente is dit 21%.

Bron: RIGO Lemon-onderzoek (2013)

Enkele conclusies m.b.t. leefbaarheid

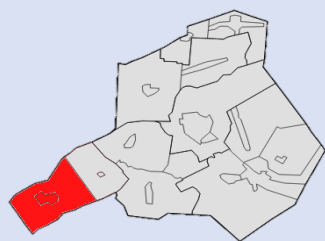
- totaaloordeel: 8,2 (hoger dan gemeentelijk gemiddelde)
- fysieke omgeving: bovengemiddelde kwaliteit van de woningvoorraad, aanbod van groene ruimten en de dorpshuizen/mfc's
- sociale omgeving: meer betrokkenheid van buurtbewoners en juist minder overlast van personen
- overige overlast- en veiligheidsaspecten zijn vergelijkbaar met heel Ooststellingwerf

Score per leefbaarheidsaspect



Bron: RIGO Lemon-onderzoek (2013)

Overzichtsk kaart



- Oldeberkoop
- Verspreide huizen Oldeberkoop

Bevolkings- en huishoudenssamenstelling

	2005	2010	2015	2016	2020	2025	2030	2035
Totaal aantal inwoners	1570	1525	1520	1545	1525	1500	1470	1430
tot 15 jaar	20%	19%	16%	16%	15%	14%	14%	14%
15 tot 25 jaar	9%	9%	10%	9%	9%	8%	7%	7%
25 tot 45 jaar	26%	22%	20%	20%	20%	20%	21%	20%
45 tot 65 jaar	29%	31%	31%	31%	30%	28%	25%	23%
65 jaar en ouder	16%	18%	23%	24%	26%	30%	33%	35%
Totaal aantal huishoudens	640	635	670	660	670	675	670	655
eenpersoons huishoudens	27%	27%	30%	30%	31%	33%	35%	37%
huishoudens zonder kinderen	36%	35%	37%	37%	37%	37%	37%	35%
huishoudens met kinderen	36%	39%	33%	33%	31%	30%	28%	28%

Prijzontwikkeling aanbod op de woningmarkt

Vanwege het geringe woningaanbod zijn er geen trendgegevens over de prijsontwikkeling op de woningmarkt beschikbaar (zie o.a. tabel 5.2 in het hoofdrapport).

Woningvoorraad

	waarvan:					
woningvoorraad	koop	huur	corpo	overig	egz	app
647	484	163	116	47	622	25
	75%	25%	18%	7%	96%	4%

Bron: CBS Statline (2015). Afrondingsverschillen voorbehouden.

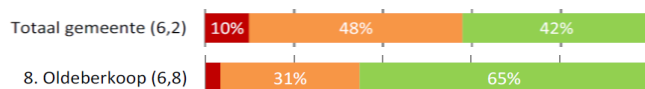
Aandachtslocaties thema 'duurzaamheid'

- Delle - Grietmanstraat
- Auke Faberlaan

Bron: Woningvoorraadscan Zuidoost-Fryslân (**dikgedrukt** = straten met woningen label D of slechter)

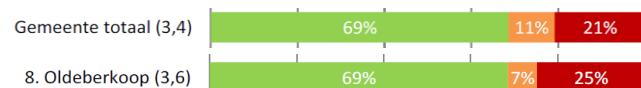
Leefbaarheidsontwikkeling eigen buurt en verhuiscapaciteit

Ontwikkeling eigen buurt (rood = achteruitgang, groen = verbetering)



Leesvoorbeeld: 65% van de respondenten uit Oldeberkoop vindt dat de eigen buurt is verbeterd ten opzichte van 2010; in de gemeente is dit 42%.

Verhuiscapaciteit (rood = zeker, groen = zeker niet)



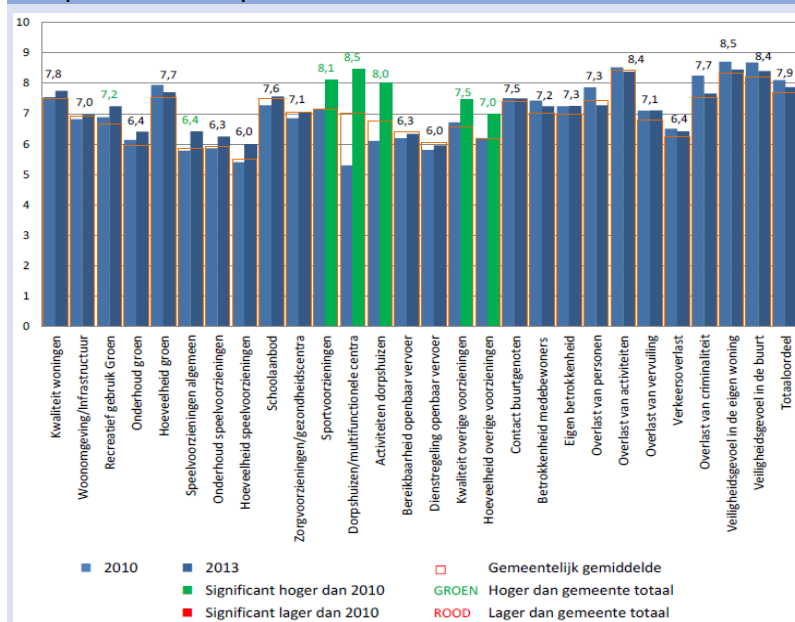
Leesvoorbeeld: 25% van de respondenten uit Oldeberkoop wil zeker verhuizen; in de gemeente is dit 21%.

Bron: RIGO Lemon-onderzoek (2013)

Enkele conclusies m.b.t. leefbaarheid

- totaaloordeel: 7,9 (vergelijkbaar met gemeentelijk gemiddelde)
- fysieke omgeving: doorgaans hoge scores (gebruikswaarde groen, speel- en sportvoorzieningen, dorpshuizen en aanbod en kwaliteit van overige voorzieningen)
- op veel aspecten een verbetering t.o.v. 2010 (met name dorpshuis en activiteiten daarin)
- sociale omgeving: geen uitschieters

Score per leefbaarheidsaspect



Bron: RIGO Lemon-onderzoek (2013)



Bevolkings- en huishoudenssamenstelling								
	2005	2010	2015	2016	2020	2025	2030	2035
Totaal aantal inwoners	270	260	260	250	245	245	240	230
tot 15 jaar	22%	23%	17%	17%	15%	16%	16%	17%
15 tot 25 jaar	4%	6%	13%	11%	11%	9%	9%	10%
25 tot 45 jaar	28%	21%	19%	19%	19%	20%	20%	19%
45 tot 65 jaar	28%	31%	33%	34%	34%	31%	27%	26%
65 jaar en ouder	19%	19%	19%	19%	21%	24%	27%	29%
Totaal aantal huishoudens	110	105	105	105	105	105	105	105
eenpersoons huishoudens	18%	24%	26%	25%	25%	30%	30%	30%
huishoudens zonder kinderen	36%	38%	37%	40%	40%	40%	40%	40%
huishoudens met kinderen	45%	38%	37%	35%	35%	30%	30%	30%

Prijsontwikkeling aanbod op de woningmarkt

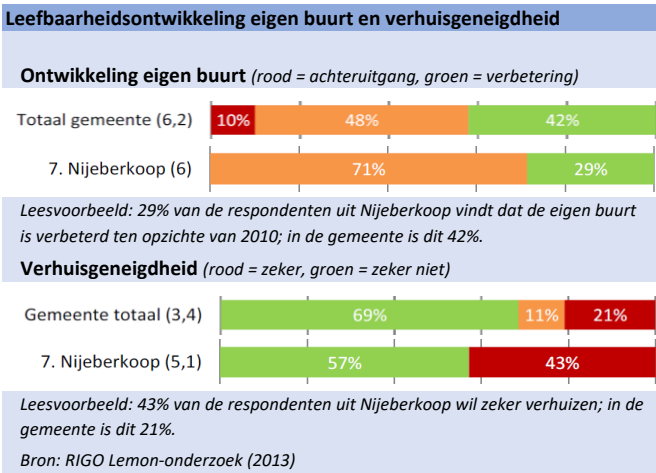
Vanwege het geringe woningaanbod zijn er geen trendgegevens over de prijsontwikkeling op de woningmarkt beschikbaar (zie o.a. tabel 5.2 in het hoofdrapport).

Woningvoorraad						
woningvoorraad	waarvan:					
	koop	huur	corpo	overig	egz	app
107	77	30	10	20	107	0
	72%	28%	9%	19%	100%	0%

Bron: CBS Statline (2015). Afrondingsverschillen voorbehouden.

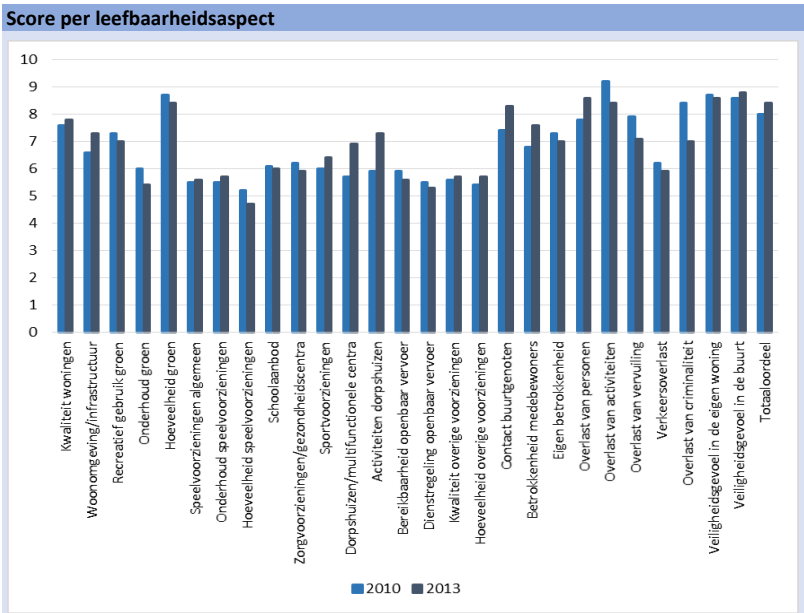
Aandachtslocaties thema 'duurzaamheid'

Dit dorp kent geen aandachtslocaties m.b.t. het thema 'duurzaamheid'.



Enkele conclusies m.b.t. leefbaarheid

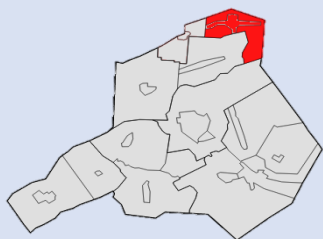
- totaaloordeel: 8,4 (hoger dan gemeentelijk gemiddelde)
- fysieke omgeving: oordeel over hoeveelheid groen ligt een stuk hoger dan oordeel over gebruikswaarde en onderhoud ervan
- verbetering in score dorpshuizen/multifunctionele centra
- overlast door criminaliteit lijkt hoger te zijn dan in 2010
- verkeer blijft de grootste bron van overlast (was in 2010 ook al zo)



* de respons voor Nijeberkoop was in 2013 te laag om significante verbanden te kunnen aantonen. Daarom worden alleen de ruwe cijfers van 2010 en 2013 getoond.

Bron: RIGO Lemon-onderzoek (2013)

Overzichtskaart



- Haulerwijk
- Verspreide huizen Haulerwijk

Bevolkings- en huishoudenssamenstelling

	2005	2010	2015	2016	2020	2025	2030	2035
Totaal aantal inwoners	3330	3240	3185	3200	3165	3110	3045	2965
tot 15 jaar	19%	19%	16%	15%	14%	14%	14%	14%
15 tot 25 jaar	11%	10%	11%	11%	11%	10%	9%	9%
25 tot 45 jaar	26%	23%	21%	21%	20%	20%	21%	21%
45 tot 65 jaar	25%	28%	30%	30%	29%	27%	25%	23%
65 jaar en ouder	18%	19%	23%	23%	25%	28%	32%	34%
Totaal aantal huishoudens	1320	1335	1350	1350	1370	1380	1370	1340
eenpersoons huishoudens	26%	30%	31%	31%	33%	35%	37%	38%
huishoudens zonder kinderen	34%	34%	34%	33%	33%	33%	33%	32%
huishoudens met kinderen	40%	37%	35%	36%	34%	32%	31%	30%

Prijsontwikkeling aanbod op de woningmarkt

Vraagprijs (mediaan) (periode september 2015 - maart 2017)



Vraagprijs (mediaan): € 195.968
 Vraagprijs (gem.): € 227.414
 Gemiddelde m²-prijs: € 1.764

Bron: huizenzoeker.nl

Actueel aanbod (1 april 2017): 36 woningen

Woningvoorraad

	waarvan:					
woningvoorraad	koop	huur	corpo	overig	egz	app
1381	924	457	378	79	1266	115
	67%	33%	27%	6%	92%	8%

Bron: CBS Statline (2015). Afrondingsverschillen voorbehouden.

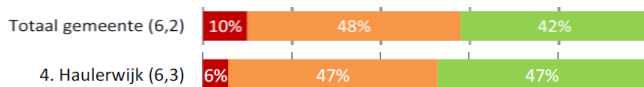
Aandachtslocaties thema 'duurzaamheid'

- Oosterwoldseweg
- De Leije (oost) - De Splitting (oost) - Ericastraat - Veenmosstraat - Sinnigeheim - Berkenweg
- Mr. Voortmanstraat - G. de Vriesstraat - Mr. Jongbloedstraat

Bron: Woningvoorraadscan Zuidoost-Fryslân (dikgedrukt = straten met woningen label D of slechter)

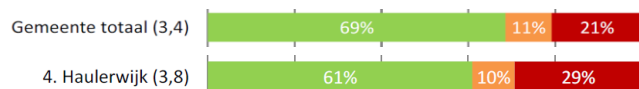
Leefbaarheidsontwikkeling eigen buurt en verhuisgeneigdheid

Ontwikkeling eigen buurt (rood = achteruitgang, groen = verbetering)



Leesvoorbeeld: 47% van de respondenten uit Haulerwijk vindt dat de eigen buurt is verbeterd ten opzichte van 2010; in de gemeente is dit 42%.

Verhuisgeneigdheid (rood = zeker, groen = zeker niet)



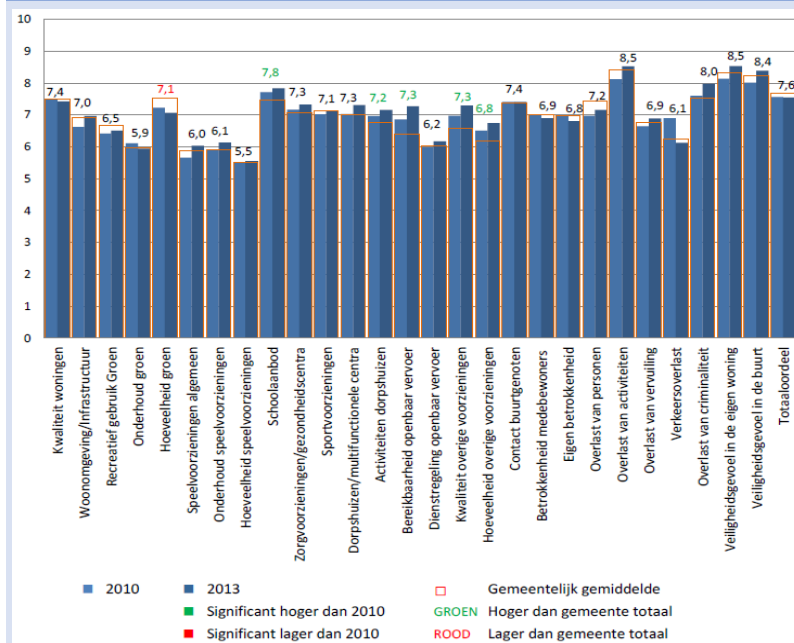
Leesvoorbeeld: 29% van de respondenten uit Haulerwijk wil zeker verhuizen; in de gemeente is dit 21%.

Bron: RIGO Lemon-onderzoek (2013)

Enkele conclusies m.b.t. leefbaarheid

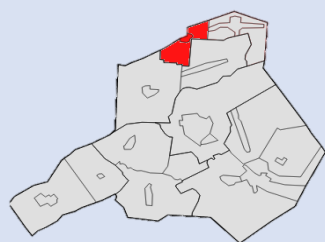
- totaaloordeel: 7,6 (vergelijkbaar met gemeentelijk gemiddelde)
- fysieke omgeving: relatief hoge scores voor scholenaanbod, activiteiten in dorpscentra, bereikbaarheid openbaar vervoer en aanbod overige voorzieningen (winkels, horeca)
- groenaanbod scoort beneden gemeentelijk gemiddelde
- sociale omgeving: geen uitschieters of verschillen t.o.v. 2010

Score per leefbaarheidsaspect



Bron: RIGO Lemon-onderzoek (2013)

Overzichtskaat



- Waskemeer
- Verspreide huizen Waskemeer

Bevolkings- en huishoudenssamenstelling

	2005	2010	2015	2016	2020	2025	2030	2035
Totaal aantal inwoners	860	855	850	840	830	815	800	780
tot 15 jaar	23%	22%	19%	18%	18%	17%	17%	18%
15 tot 25 jaar	11%	12%	12%	13%	13%	12%	11%	10%
25 tot 45 jaar	29%	25%	23%	21%	21%	22%	23%	23%
45 tot 65 jaar	25%	29%	30%	31%	31%	29%	27%	25%
65 jaar en ouder	12%	12%	16%	16%	18%	20%	23%	25%
Totaal aantal huishoudens	310	315	315	315	320	320	320	315
eenpersoons huishoudens	16%	20%	21%	20%	21%	23%	24%	26%
huishoudens zonder kinderen	34%	34%	34%	34%	34%	35%	36%	34%
huishoudens met kinderen	50%	45%	45%	46%	44%	42%	41%	40%

Prijzontwikkeling aanbod op de woningmarkt

Vanwege het geringe woningaanbod zijn er geen trendgegevens over de prijsontwikkeling op de woningmarkt beschikbaar (zie o.a. tabel 5.2 in het hoofdrapport).

Woningvoorraad

woningvoorraad	waarvan:					
	koop	huur	corpo	overig	egz	app
320	263	57	41	16	318	2
	82%	18%	13%	5%	99%	1%

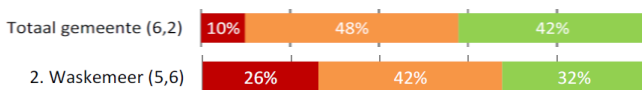
Bron: CBS Statline (2015). Afrondingsverschillen voorbehouden.

Aandachtslocaties thema 'duurzaamheid'

Dit dorp kent geen aandachtslocaties m.b.t. het thema 'duurzaamheid'.

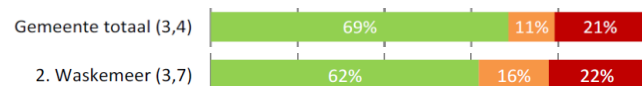
Leefbaarheidsontwikkeling eigen buurt en verhuiscapaciteit

Ontwikkeling eigen buurt (rood = achteruitgang, groen = verbetering)



Leesvoorbeeld: 32% van de respondenten uit Waskemeer vindt dat de eigen buurt is verbeterd ten opzichte van 2010; in de gemeente is dit 42%.

Verhuiscapaciteit (rood = zeker, groen = zeker niet)



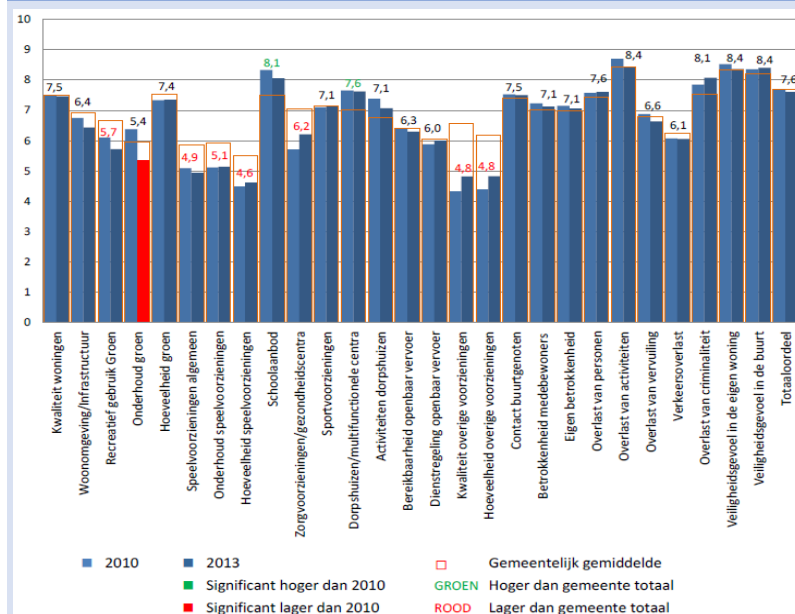
Leesvoorbeeld: 22% van de respondenten uit Waskemeer wil zeker verhuizen; in de gemeente is dit 21%.

Bron: RIGO Lemon-onderzoek (2013)

Enkele conclusies m.b.t. leefbaarheid

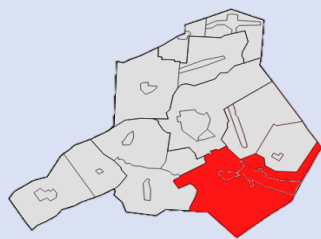
- totaaloordeel: 7,6 (vergelijkbaar met gemeentelijk gemiddelde)
- fysieke omgeving: lager cijfers voor gebruik van groenvoorzieningen, speelvoorzieningen in het algemeen, zorgvoorzieningen en aanbod en kwaliteit van voorzieningen in het algemeen
- oordeel dorpshuizen/multifunctionele centra bovengemiddeld
- sociale omgeving: geen uitschieters
- groenvoorzieningen lijken t.o.v. 2010 minder goed onderhouden te worden

Score per leefbaarheidsaspect



Bron: RIGO Lemon-onderzoek (2013)

Overzichtskaat



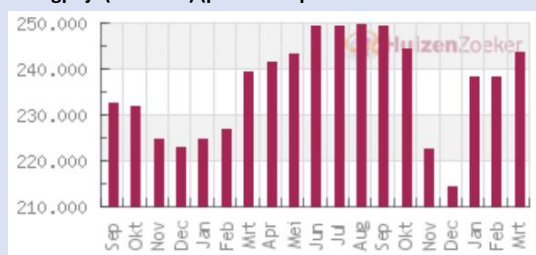
- Appelscha
- Oud Appelscha
- Verspreide huizen Appelscha

Bevolkings- en huishoudenssamenstelling

	2005	2010	2015	2016	2020	2025	2030	2035
Totaal aantal inwoners	5330	5120	4690	4715	4660	4585	4485	4370
tot 15 jaar	17%	15%	14%	13%	13%	12%	12%	12%
15 tot 25 jaar	12%	12%	10%	10%	10%	9%	8%	8%
25 tot 45 jaar	27%	24%	21%	20%	20%	20%	21%	20%
45 tot 65 jaar	26%	29%	31%	31%	31%	28%	25%	24%
65 jaar en ouder	18%	20%	24%	25%	27%	30%	34%	36%
Totaal aantal huishoudens	2290	2300	2055	2070	2100	2115	2100	2060
eenpersoons huishoudens	34%	36%	33%	34%	36%	38%	40%	41%
huishoudens zonder kinderen	33%	34%	35%	35%	35%	35%	34%	33%
huishoudens met kinderen	33%	30%	32%	31%	29%	28%	26%	26%

Prijzontwikkeling aanbod op de woningmarkt

Vraagprijs (mediaan) (periode september 2015 - maart 2017)



Vraagprijs (mediaan): € 243.677
 Vraagprijs (gem.): € 272.343
 Gemiddelde m²-prijs: € 1.980

Bron: huizenzoeker.nl

Actueel aanbod (1 april 2017): 59 woningen

Woningvoorraad

	waarvan:					
woningvoorraad	koop	huur	corpo	overig	egz	app
2049	1276	772	625	140	1802	248
	62%	38%	31%	7%	88%	12%

Bron: CBS Statline (2015). Afrondingsverschillen voorbehouden.

Aandachtslocaties thema 'duurzaamheid'

- Steegde - Bovensteegde - Hoppesteegde - Nijesteegde - Huissteegde - Marssteegde
- Van Emstweg
- Maurits van Eppelaan - De Garve - De Marsschen - Alle Wijzesweg

Bron: Woningvoorraadscan Zuidoost-Fryslân (**dikgedrukt** = straten met woningen label D of slechter)

Leefbaarheidsontwikkeling eigen buurt en verhuiscapaciteit

Ontwikkeling eigen buurt (rood = achteruitgang, groen = verbetering)

Totaal gemeente (6,2)	10%	48%	42%
11. Appelscha (6)	14%	37%	49%

Leesvoorbeeld: 49% van de respondenten uit Appelscha vindt dat de eigen buurt is verbeterd ten opzichte van 2010; in de gemeente is dit 42%.

Verhuiscapaciteit (rood = zeker, groen = zeker niet)

Gemeente totaal (3,4)	69%	11%	21%
11. Appelscha (3)	75%	11%	14%

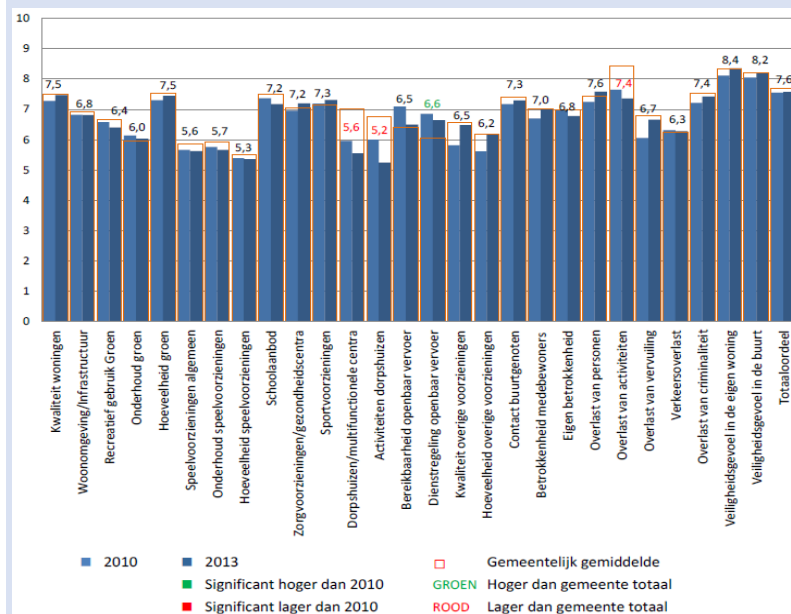
Leesvoorbeeld: 14% van de respondenten uit Appelscha wil zeker verhuizen; in de gemeente is dit 21%.

Bron: RIGO Lemon-onderzoek (2013)

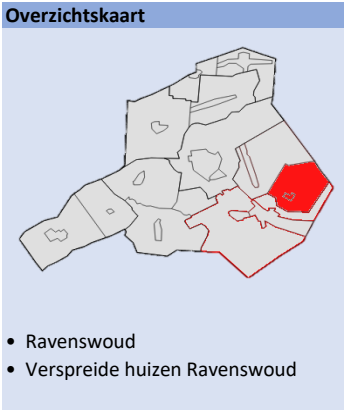
Enkele conclusies m.b.t. leefbaarheid

- totaaloordeel: 7,6 (vergelijkbaar met gemeentelijk gemiddelde)
- fysieke omgeving: dorpshuizen/multifunctionele centra worden lager gewaardeerd, maar de dienstregeling van het openbaar vervoer juist hoger
- sociale omgeving: geen uitschieters
- bovengemiddeld veel last van activiteiten ('dollenachtfestival')

Score per leefbaarheidsaspect



Bron: RIGO Lemon-onderzoek (2013)



Bevolkings- en huishoudenssamenstelling

	2005	2010	2015	2016	2020	2025	2030	2035
Totaal aantal inwoners	420	425	405	390	385	380	370	360
tot 15 jaar	20%	20%	15%	13%	12%	13%	13%	13%
15 tot 25 jaar	8%	12%	13%	13%	12%	11%	11%	10%
25 tot 45 jaar	27%	19%	14%	12%	12%	13%	13%	12%
45 tot 65 jaar	35%	38%	38%	41%	41%	38%	34%	32%
65 jaar en ouder	10%	11%	19%	21%	23%	26%	30%	32%
Totaal aantal huishoudens	160	155	150	155	155	160	155	155
eenpersoons huishoudens	9%	10%	13%	13%	14%	17%	17%	18%
huishoudens zonder kinderen	44%	45%	43%	47%	48%	47%	48%	46%
huishoudens met kinderen	47%	45%	43%	40%	38%	37%	34%	36%

Prijsontwikkeling aanbod op de woningmarkt

Vanwege het geringe woningaanbod zijn er geen trendgegevens over de prijsontwikkeling op de woningmarkt beschikbaar (zie o.a. tabel 5.2 in het hoofdrapport).

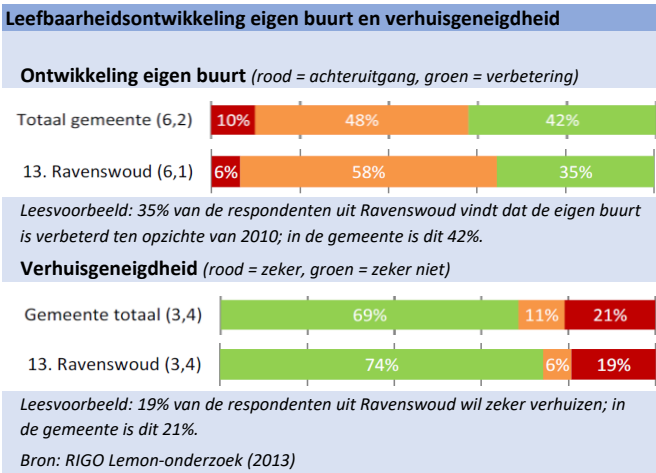
Woningvoorraad

	waarvan:					
woningvoorraad	koop	huur	corpo	overig	egz	app
159	129	30	22	8	157	2
	81%	19%	14%	5%	99%	1%

Bron: CBS Statline (2015). Afrondingsverschillen voorbehouden.

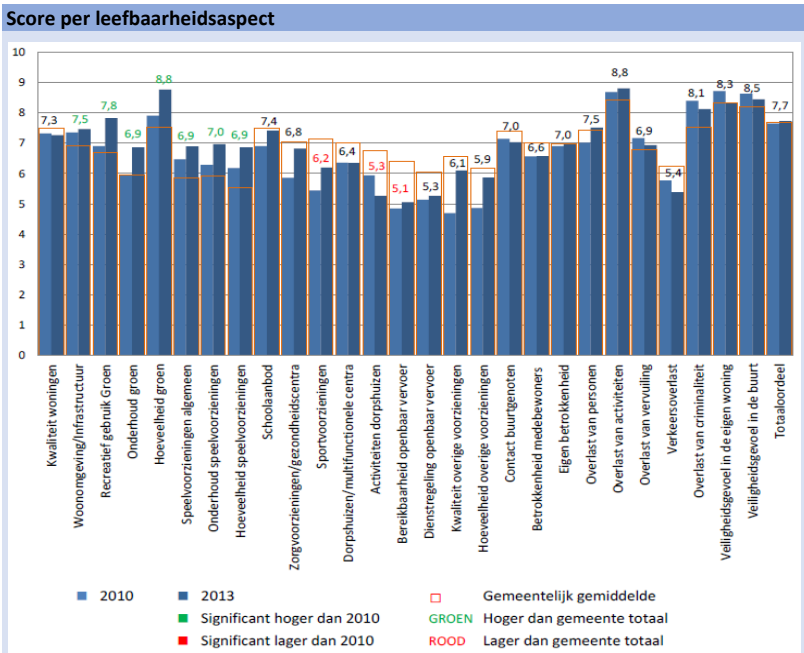
Aandachtslocaties thema 'duurzaamheid'

Dit dorp kent geen aandachtslocaties m.b.t. het thema 'duurzaamheid'.



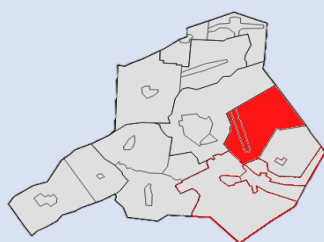
Enkele conclusies m.b.t. leefbaarheid

- totaaloordeel: 7,7 (gelijk aan gemeentelijk gemiddelde)
- fysieke omgeving: relatief hoge waardering woonomgeving/infrastructuur en groen- en speelvoorzieningen, maar lager oordeel over sportvoorzieningen, activiteiten in het dorpscentrum en de bereikbaarheid van openbaar vervoer
- sociale omgeving: geen uitschieters



Bron: RIGO Lemon-onderzoek (2013)

Overzichtskaat



- Fochteloo
- Verspreide huizen Fochteloo

Bevolkings- en huishoudenssamenstelling

	2005	2010	2015	2016	2020	2025	2030	2035
Totaal aantal inwoners	420	415	390	385	380	375	365	355
tot 15 jaar	22%	17%	11%	10%	10%	9%	9%	10%
15 tot 25 jaar	13%	19%	22%	19%	18%	17%	17%	16%
25 tot 45 jaar	28%	18%	14%	14%	14%	14%	15%	15%
45 tot 65 jaar	28%	38%	41%	40%	39%	38%	35%	32%
65 jaar en ouder	8%	8%	14%	17%	18%	22%	24%	27%
Totaal aantal huishoudens	150	160	165	145	145	150	145	145
eenpersoons huishoudens	23%	29%	33%	25%	29%	29%	30%	33%
huishoudens zonder kinderen	23%	29%	30%	36%	36%	36%	37%	33%
huishoudens met kinderen	53%	42%	36%	39%	36%	36%	33%	33%

Prijzontwikkeling aanbod op de woningmarkt

Vanwege het geringe woningaanbod zijn er geen trendgegevens over de prijsontwikkeling op de woningmarkt beschikbaar (zie o.a. tabel 5.2 in het hoofdrapport).

Woningvoorraad

woningvoorraad	waarvan:					
	koop	huur	corpo	overig	egz	app
139	131	8	1	7	139	0
	94%	6%	0%	6%	100%	0%

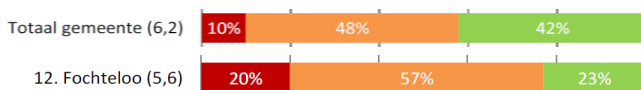
Bron: CBS Statline (2015). Afrondingsverschillen voorbehouden.

Aandachtslocaties thema 'duurzaamheid'

Dit dorp kent geen aandachtslocaties m.b.t. het thema 'duurzaamheid'.

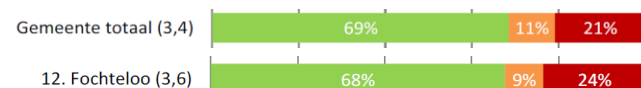
Leefbaarheidsontwikkeling eigen buurt en verhuisgeneigdheid

Ontwikkeling eigen buurt (rood = achteruitgang, groen = verbetering)



Leesvoorbeeld: 23% van de respondenten uit Fochteloo vindt dat de eigen buurt is verbeterd ten opzichte van 2010; in de gemeente is dit 42%.

Verhuisgeneigdheid (rood = zeker, groen = zeker niet)



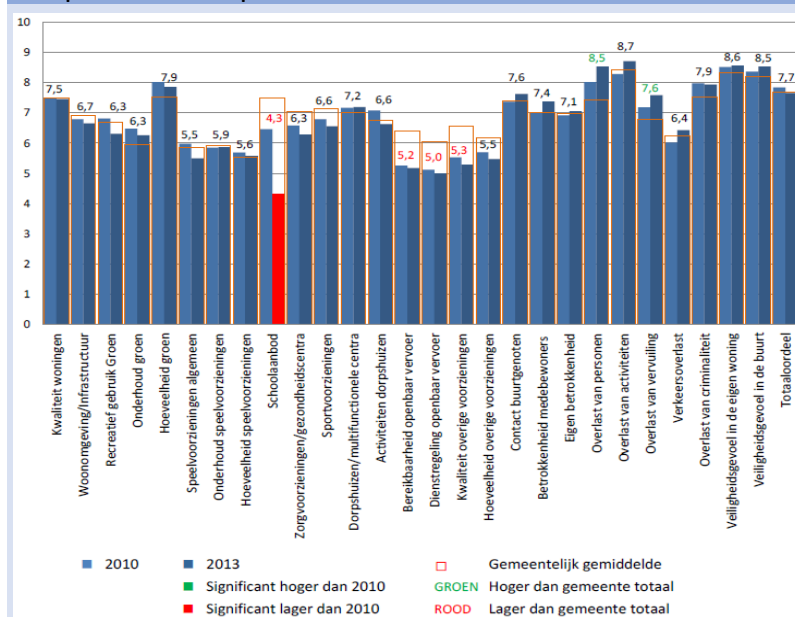
Leesvoorbeeld: 24% van de respondenten uit Fochteloo wil zeker verhuizen; in de gemeente is dit 21%.

Bron: RIGO Lemon-onderzoek (2013)

Enkele conclusies m.b.t. leefbaarheid

- totaaloordeel: 7,7 (gelijk aan gemeentelijk gemiddelde)
- fysieke omgeving: lage scores voor scholenaanbod, openbaar vervoer en kwaliteit van overige voorzieningen
- sterke daling waardering scholenaanbod t.o.v. 2010
- sociale omgeving: weinig overlast van personen en vervuiling

Score per leefbaarheidsaspect



Bron: RIGO Lemon-onderzoek (2013)

Bijlage II

Prognose Bevolking en Huishoudens Fryslân 2016-2040

Fryslân 2016-2040

Prognose bevolking en huishoudens



Fryslân 2016-2040

Prognose bevolking en huishoudens

Colofon

Titel:

Prognose Bevolking en Huishoudens Fryslân 2016-2040

Opdrachtgever:

Afdeling Sted & Plattelân, provincie

Uitvoering:

Afdeling Informatievoorziening / cluster Beleidsonderzoek i.s.m. opdrachtgever

Redactie: Marco Smulders

Klankbord: Saskia van der Kamp, Anne van Dijk

Contactadres:

onderzoek@fryslan.frl

Datum publicatie:

Januari 2017

Optionele velden:

Opmaak, fotografie, druk, auteursrechten



Inhoud

Samenvatting	5
1 Inleiding	8
2 Methode	10
2.1 Het prognose-model	10
2.2 Andere prognoses	11
2.3 Onzekerheden	12
2.4 Prognose Waddengemeenten	13
3 Natuurlijke aanwas en migratie	15
3.1 Terugblik	15
3.2 Toekomst natuurlijke aanwas	16
3.3 Toekomst Migratie	18
4 Verwachtingen bevolking	21
4.1 Terugblik	21
4.2 Toekomst	22
4.3 Regionaal	24
4.4 Vergrijzing en ontgroening	25
5 Huishoudens	28
5.1 Terugblik	28
5.2 Toekomst	29
5.3 Regionaal	31
5.4 Individualisering	32
5.5 Tehuisbevolking	34
6 Bijlage uitkomsten detail	35



Samenvatting

Gemiddelde één keer in de 3 jaar brengt de provincie Fryslân een Bevolkings- en Huishoudensprognose uit. In deze prognoses zijn de actuele trends en inzichten ten aanzien van geboorte, sterfte, migratie en huishoudensvorming doorgerekend naar de toekomst. Op basis van de leeftijdsopbouw en huishoudenssamenstelling van de gemeente(n) worden verwachtingen geschetst voor wat betreft het toekomstig aantal inwoners en huishoudens. Anders dan bij voorgaande provinciale prognoses worden in de Prognose 2016 alleen verwachtingen op provinciaal en regionaal niveau getoond. Uitkomsten op gemeentelijk niveau zijn (behalve voor Leeuwarden) achterwege gelaten, omdat op dat schaalniveau sprake is van te grote onzekerheidsmarges.

Natuurlijke aanwas

De natuurlijke aanwas wordt bepaald door geboorte en sterfte. Afgelopen jaren is het aantal geboorten relatief sterk afgenomen, maar de verwachting is dat het aantal geboorten de komende jaren weer licht gaat stijgen van 6.000 geboorten in 2015 naar zo'n 6.500 in 2025. Daarna treedt weer een daling in naar 6.000 geboorten per jaar in 2035. Deze afname op langere termijn komt hoofdzakelijk doordat het aantal vrouwen in de vruchtbare leeftijd kleiner wordt.

Het aantal sterfgevallen zal ondanks groeiende levensverwachting komende decennia verder toenemen. Dit komt doordat de babyboom generatie langzaam ouder wordt en op enig moment komt te overlijden. Het aantal sterfgevallen stijgt van zo'n 6.000 sterfgevallen per jaar nu naar circa 7.000 in 2030 en 7.700 in 2040.

De natuurlijke aanwas (geboorte minus sterfte) ligt voor komende jaren nog licht boven nul. Vanaf 2024 zal het aantal sterfgevallen structureel groter zijn dan het aantal geboorten. De natuurlijke aanwas is daarmee lager dan verwacht in de Prognose 2013. Daarin werd het omslagpunt van groei naar krimp in 2028 verwacht. Vooral het lager aantal geboorten zorgt voor lagere verwachtingen van de natuurlijke aanwas.

Migratie

De meest onzekere variabele in de prognose is de migratie. Om te komen tot aannames voor de migratie is onderscheid gemaakt naar niet-asielgerelateerde migratie (woningmarkt-, arbeidsmarkt- of studiegerelateerd) en asiel gerelateerde migratie (vluchtelingen en gezinshereniging). Met name de asielmigratie is moeilijk te voorspellen en te modelleren. De niet-asielgerelateerde migratie (binnenlands en buitenlands) is afgeleid uit de migratiesaldi uit het nabije verleden (nu de periode 2005-2014). Het verschuiven van de analyseperiode ten opzichte van 3 jaar geleden heeft in veel gemeenten gezorgd voor lagere migratieverwachtingen voor de toekomst. De asielgerelateerde migratie is gebaseerd op de verwachte gemeentelijke taakstellingen voor de huisvesting van statushouders en de aanname dat 50% van de statushouders niet voor langere tijd in Fryslân zal blijven wonen. Dit resulteert erin dat er komende 5 jaar extra immigratie wordt verwacht. Dit leidt in 2016 en 2017 tot een migratiesaldo van circa 0 personen per jaar (er immigreren jaarlijks even veel mensen naar Fryslân als dat er uit Fryslân emigreren), maar daarna neemt dit saldo geleidelijk af en stabiliseert het zich rond de -650 personen per jaar. Daarbij is de verwachting dat het buitenlands saldo op langere termijn gemiddeld op +500 personen per jaar ligt. Het binnenlands migratiesaldo (verhuizingen tussen provincies) ligt echter behoorlijk lager. In de Prognose 2016 wordt op langere termijn een binnenlands vertrekoverschot verwacht van zo'n -1.100 personen per jaar.

Bevolking

Ondanks de verwachte extra asielmigratie op korte termijn zal het inwonertal van de provincie nauwelijks nog groeien. De natuurlijke aanwas en tijdelijk extra asielmigratie zorgen in 2016 en 2017 voor een lichte groei van het inwonertal tot 646.174. Daarna zal de bevolkingsdaling die we al langer zien, zich verder doorzetten. De Prognose Fryslân 2013 ging nog uit van een top van 654.000 inwoners in 2025. De bijstelling komt met name doordat het aantal geboorten achter is gebleven bij de verwachtingen en ook komende jaren zich niet zal herstellen. Ook verlieten meer mensen de provincie dan werd verwacht. De aanhoudende crisis speelde daarin een rol. Na 2018 zal het inwonertal verder af gaan nemen tot circa 637.500 inwoners in 2030 en 619.000 inwoners in 2040. Daarmee liggen de lange termijnverwachtingen qua bevolkingsontwikkeling fors lager dan in de Prognose 2013 geschetst. Toen werd voor 2040 nog een inwonertal van 641.000 verwacht.

Leeftijdsgroepen

Fryslân heeft te maken zowel vergrijzing als ontgroening. Dat proces is al aan de gang en zal zich verder doorzetten. De prognose laat zien dat er vooral een toename van het aantal ouderen wordt verwacht. Het aantal 65-plussers zal met zo'n 45% toenemen van 125.000 nu tot bijna 190.000 personen in 2040. Binnen deze groep zijn het vooral de oudste groepen die relatief gezien de grootste groei kennen: het aantal 85-plussers zal tot 2040 meer dan verdubbelen.

Alle jongere leeftijdsgroepen (jonger dan 65 jaar) nemen tot 2040 alleen maar af in aantal. De groep 45 tot 65 jaar kent met -24% tot 2040 de grootste afname. Het aantal kinderen tot 15 jaar zal de komende tien jaar met 9% afnemen tot 100.000. Daarna stabiliseert dit

aantal zich. Dit betekent ook dat de omvang van de potentiële beroepsbevolking verder gaat afnemen van ruim 482.500 in 2016 tot 466.500 in 2025 (3,5% afname).

Huishoudens

Het aantal huishoudens groeit iets langer door dan het aantal inwoners. Tot 2030 groeit het aantal huishoudens nog tot 300.000 huishoudens, maar daarna neemt het aantal huishoudens af. In de periode 2016 tot 2030 komen er nog zo'n 12.500 huishoudens bij (+4,1%). In 2040 zal het aantal huishoudens afgenomen zijn tot 293.000. In de vorige prognose werd het maximaal haalbare aantal huishoudens 3.000 huishoudens hoger ingeschat. Dit verschil wordt hoofdzakelijk veroorzaakt doordat de huishoudensontwikkeling in afgelopen jaren al achter is gebleven bij de Prognose van 2013. Dat komt dan weer doordat jongeren het uit huis gaan hebben uitgesteld en door de herziening van de huishoudensstatistiek. De toename van de woningbehoefte gaat vrijwel gelijk op met de toename van het aantal huishoudens.

De prognose van de huishoudens uitgesplitst naar huishoudenstypen laat zien dat er met name groei van het aantal alleenstaanden wordt verwacht. Het aantal alleenstaanden zal geleidelijk aan groeien van 100.000 in 2016 tot 121.000 huishoudens in 2040. Deze toename is dus groter dan de huishoudensgroei die in totaal nog te verwachten is (+12.500 tot 2030). Het betreft daarbij voor een groot deel oudere alleenstaanden. Het aantal samenwonende huishoudens zonder (inwonende) kinderen blijft komend decennium nog redelijk stabiel, maar zal daarna tot 2040 met 10% afnemen. Het aantal traditionele gezinnen (samenwonenden met kinderen) zal tot 2030 met zo'n 10% afnemen en daarna stabiliseert deze groep zich in omvang. Het aantal onzelfstandig wonende huishoudens (de tehuisbevolking) blijft tot 2025 redelijk stabiel op circa 11.000 huishoudens. Na 2025 neemt deze groep toe tot circa 16.000 in 2040. Vooral de groei van het aantal 75-plussers zorgt dan voor een toename van de vraag naar intramurale woonvormen (tehuizen). Dit betreft hoofdzakelijk mensen met een zwaardere zorgvraag. Lichtere vormen van zorg zal door de mensen zelf geregeld moeten worden binnen hun eigen woning en woonomgeving (extramuraal).

Regionale en gemeentelijke uitkomsten prognose

In voorliggende rapportage zijn zowel provinciale als regionale uitkomsten gepresenteerd. Bij een vergelijking met uitkomsten uit de vorige provinciale prognose dient in acht genomen te worden dat de regio's niet meer exact hetzelfde zijn (als gevolg van de opsplitsing van Boarnsterhim en enige grenscorrecties). Op hoofdlijnen kan er geconcludeerd worden dat de Prognose Fryslân 2016 qua bevolkingsgroei voor alle regio's behoorlijk lager uitvalt dan in de Prognose 2013. Qua huishoudensontwikkeling geldt dit ook voor Noordwest- en Zuidwest Fryslân. Leeuwarden en Zuidoost Fryslân zijn vergelijkbaar met vorige prognose. Noordoost Fryslân komt nu zelfs hoger uit.

1

Inleiding

De meeste provincies maken een eigen bevolkings- en huishoudensprognoses. Dit geldt ook voor de Provincie Fryslân. De provincie doet dit om verschillende redenen. Belangrijkste reden is om - met eigen kennis over de lokale Friese situatie en ontwikkelingen - een realistische trendmatige toekomstverwachting te schetsen die gebaseerd is op migratieverwachtingen en (relatief) vrij is van beleidsvoornemens. Bij alternatieve prognoses zoals Primos en Pearl (zie paragraaf 3.2 voor meer informatie) vormen woningbouwverwachtingen de basis voor de modellering.

Naast deze behoefte aan een 'migratiegestuurde' prognose biedt het zelf prognoses maken de provincie ook de mogelijkheid om:

- alternatieve aannames en ontwikkelingen door te rekenen om zodoende meer inzicht te krijgen in de werking van het model, de invloed van bepaalde variabelen en de onzekerheidsmarges rondom uitkomsten;
- uitkomsten te vergelijken met eerdere prognoses en feitelijke ontwikkelingen (monitoring);
- haar eigen publicatiemoment te kiezen en eventueel tussentijdse aanpassingen te doen;
- gedetailleerde uitkomsten te delen met andere partijen.

De provinciale prognoses die in het verleden zijn verschenen (2013, 2009, 2007) zijn veelvuldig door gemeenten en maatschappelijke instellingen in Fryslân als basis gehanteerd voor het beleid. Ook draagt de provincie haar prognose uit richting landelijke partijen. Prognoses brengen altijd onzekerheden met zich mee. In de provinciale prognose worden trends uit het verleden doorgetrokken naar de toekomst. Uitkomsten dienen dan ook geïnterpreteerd worden als 'indien de trend zich zo doorzet, dan zien we dit gebeuren'.

Op regionaal niveau zijn de verwachtingen betrouwbaarder dan op lager schaalniveau. Bij voorgaande provinciale prognoses werden gemeentelijke uitkomsten dan ook als indicatief gepresenteerd. In de Prognose 2016 worden uitkomsten op gemeentelijk schaalniveau achterwege gelaten en zijn uitkomsten alleen op provinciaal en regionaal niveau beschikbaar.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt eerst stil gestaan bij het gehanteerde model en de bruikbaarheid van de uitkomsten. In hoofdstuk 3 komen de verwachting ten aanzien van natuurlijke aanwas en migratie aan bod. Hoofdstuk 4 en 5 gaan respectievelijk in op de prognose-uitkomsten met betrekking tot bevolking en huishoudens. De uitkomsten die hierbij worden getoond zijn in alle gevallen inclusief asielmigranten.

2

Methode

2.1 ■ Het prognose-model

Voor het opstellen van voorliggende Prognose Fryslân 2016 is gebruik gemaakt van het IPB-Primos model versie 2016. Dit model is een afgeleide van het Primos-model waarmee ABF Research in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken haar Primos-prognoses opstelt. Het IPB-Primos model is een 'verdeel'-model. Het model vertaalt nationale CBS-prognoses voor bevolking en huishoudens naar gemeentelijk schaalniveau. Hierbij wordt gekeken naar specifieke bevolkingskenmerken van elke gemeente ten opzichte van het landelijke beeld. Hetzelfde geldt voor processen rondom individualisering en huishoudensvorming. Ook daarin verschillen gemeenten (trendmatig) van elkaar en genereert het model - consistent met de CBS-prognose - een gemeente specifieke verwachting voor de toekomst. Daarbij wordt vanzelfsprekend gecorrigeerd voor gemeentelijke verschillen in leeftijdsopbouw en analyseert het model derhalve 'zuivere' verschillen tussen gemeenten.

Rondom de migratieverwachtingen gaat het proces iets anders. Het IPB-Primos model biedt gebruikers (lees: provincies) de functionaliteit om de modellering te baseren op woningbouwprogramma's (nieuwbouw en sloop) of migratieverwachtingen (buitenlandse en binnenlandse migratiesaldi)¹. Deze aannames dienen buiten het model om per gemeente

¹ Bij de modellering gebaseerd op woningbouwprogramma's zijn de migratieverwachtingen een effect van de doorrekening van de bouwprogramma's. Bij de modellering op basis van de migratieverwachtingen zijn de migratieverwachtingen als effect gelijk aan de input.

en per jaarschijf bepaald te worden. Na invoering in het model zal het model er bij de doorrekening voor zorgen dat de nationale randtotalen gelijk blijven aan genoemde nationale CBS-prognose. Dit betekent dat een 'plus' in de ene gemeente dus gecompenseerd zal worden met een "min" in één of enkele andere gemeenten (buiten Fryslân).

Zoals hierboven dus gesteld is, zijn de nationale CBS-prognoses uitgangspunt bij de totstandkoming van de Provinciale Prognose 2016. Een groot deel van de CBS-verwachtingen (vruchtbaarheid, levensverwachting, huishoudensvorming) wordt overgenomen bij de doorrekening. Bedacht dient te worden dat het CBS rondom de prognose (ruime) onzekerheidsmarges aangeeft en dat het CBS haar prognoses regelmatig bijstelt.

2.2 ■ Andere prognoses

Naast de provinciale prognoses bestaan er nog twee relevante prognoses met uitkomsten op gemeentelijk schaalniveau: Primos (ABF Research) en Pearl (CBS/Planbureau voor de Leefomgeving).

Het Pearl-model, Primos-model en IPB-Primos-model zijn alle drie te typeren als 'verdeel'-modellen gebaseerd op nationale CBS-verwachtingen en randtotalen. Er kan niet zonder meer gesteld worden dat het ene model beter of slechter is dan het andere is. De modellen kennen elk hun eigen techniek en genereren daardoor op zich al verschillende uitkomsten. Daarnaast wordt het verschil in uitkomsten voor een belangrijk deel bepaald door de gehanteerde (migratie)veronderstellingen. Er is namelijk één fundamenteel verschil in de totstandkoming van de Pearl-prognose en Primos-prognose enerzijds en de Provinciale Prognose anderzijds: CBS/PBL en ABF leiden hun migratieveronderstellingen (groten)deels af van een verwacht woningbouwprogramma (met name voor de korte termijn van de komende 10 jaar). Deze benadering wijkt af van de totstandkoming van de provinciale prognose, die vooral gebaseerd is op trendextrapolatie van migratiecijfers uit het verleden (zie hoofdstuk 3). Daarbij dient beseft te worden dat die migratiecijfers ook deels afhankelijk zijn geweest van woningbouwprogramma's.

Voor beide insteken valt iets te zeggen, maar ook kleven aan beide benaderingen onzekerheden. Bij Primos en Pearl is het de vraag of de verwachte woningbouwprogramma's actueel zijn en ook in hoeverre ze gerealiseerd gaan worden. Vanuit provinciale optiek worden daar regelmatig twijfels bij gezet, mede omdat die ingevoerde programma's een te sterk sturende invloed hebben op de uitkomst. Anderzijds is het bij de aanpak via trendmatige extrapolatie van migratiecijfers de vraag of de trend voortgezet zal worden of dat juist een trendbreuk op zal gaan treden.

Gezien dergelijke onzekerheden is het voor de gebruiker zeker zinvol om de uitkomsten van de verschillende prognoses te vergelijken en daarbij ook (kritisch) naar de onderliggende (migratie)veronderstellingen te kijken. Voor de exacte methodiek van de Primos- en Pearl-prognoses wordt naar documentatie over beide prognoses doorverwezen.

In zijn algemeenheid kan bij de vergelijking van de prognoses geconstateerd worden dat Primos en de provinciale prognose op provincieniveau redelijk bij elkaar in de buurt liggen, maar regionaal wel onderscheiden beelden geven. Pearl heeft vergeleken met de Primos-prognose en provinciale prognose aanzienlijk hogere verwachtingen voor huishoudengroei en met name bevolkingsgroei. Bij die hogere verwachting plaatsen wij vraagtekens.

2.3 ■ Onzekerheden

Algemeen

Bevolkingsprognoses kennen uiteraard onzekerheden. Hoewel het gebruikte IPB-Primos model een kwalitatief goed model is, is het wel een model en daarmee dus een vereenvoudigde weergave van de werkelijkheid. Voorliggende prognose beschrijft de richting waarin bevolking en huishoudens zich zullen ontwikkelen indien ontwikkelingen zich hoofdzakelijk trendmatig voort zullen zetten. We noemen dit daarom ook wel een trendprognose. Deze trendberekening is hoofdzakelijk gebaseerd op informatie en kennis over het (nabije) verleden.

Trendbreuken kunnen niet altijd goed voorspeld worden. Er is daardoor altijd enige mate van onzekerheid rondom de gemaakte veronderstellingen ten aanzien van vruchtbaarheid, levensverwachting, migratie en huishoudenontwikkeling. Met name de migratie – en dan specifiek de asielmigratie – is een lastig te voorspellen variabele.

Voor het gebruik van de prognose-uitkomsten geldt in het algemeen dat de onzekerheden groter zijn naarmate:

- verder in de toekomst gekeken wordt;
- het schaalniveau lager wordt (hoe kleiner het inwonertal hoe groter de onzekerheidsmarges rondom de prognose);
- er specifiek ingezoomd wordt op groepen die relatief sterk beïnvloed worden door migratieontwikkelingen (bijvoorbeeld gezinnen met jonge kinderen of jongeren tussen 15 en 25) of generaties die nu nog niet geboren zijn.

Asielmigratie

De asielmigratie is om verschillende redenen lastig te prognosticeren. In de eerste plaats fluctueert de totale instroom van asielmigranten hevig en is het dus moeilijk te voorspellen hoeveel asielmigranten komende jaren naar Europa, Nederland en Fryslân zullen komen, waar ze opgevangen worden (welke opvanglocaties zijn of komen in Fryslân beschikbaar bij een grotere instroom?), hoeveel asielzoekers er op enig moment een verblijfsvergunning zullen krijgen en hoeveel nareizende gezinsleden er daarna nog over zullen komen?

In de tweede plaats is het lastig omdat het beleid er weliswaar op gericht is om de statushouders gelijkmatig over het land te spreiden (via gemeentelijke taakstellingen), maar zodra een statushouder in een gemeente huisvesting heeft verkregen is hij vrij om een volgende verhuistap te maken. Dit betekent in de praktijk dat een deel van de statushouders op enig moment binnen Fryslân naar de meer stedelijke gemeenten/kernen zal verhuizen, of Fryslân verlaat, met name richting Randstad en andere meer stedelijke regio's. Ook leert de ervaring dat een deel van hen na enige jaren weer terugkeert naar het land van herkomst. Om hoeveel het gaat en in welk tempo is lastig te bepalen.

Bijkomend probleem is het volgende. De migratiebewegingen van asielmigranten worden deels in de statistiek van de buitenlandse migratie en deels in de statistiek van de binnenlandse migratie geregistreerd. Na binnenkomst in Nederland worden asielmigranten verspreid over het land opgevangen in gemeenten met (nood)opvanglocaties. Deze immigratie wordt (met enige vertraging) zichtbaar in de statistieken van de buitenlandse migratie in de Friese AZC-gemeenten (Het Bildt, Smallingerland, Tytsjerksteradiel, Leeuwarden en recent ook De Fryske Marren). Zodra er een besluit is gevallen dat de asielmigrant hier mag blijven is deze een zogenaamde vergunninghouder/statushouder en wordt reguliere

huisvesting geregeld. Elke gemeente heeft een zogenaamde taakstelling in de huisvesting van statushouders. Vaak verhuist de statushouder dan vanuit het AZC naar een andere gemeente binnen (of soms buiten) Fryslân. Door deze verhuizing kent de AZC-gemeente extra binnenlands vertrek en de nieuwe woongemeente extra binnenlandse vestiging. Statistisch gezien wordt de statushouder op dat moment namelijk als binnenlandse migrant gezien. Dit doorstroomproces kan nog enigszins gemodelleerd worden. Moeilijker is het om een volgende verhuizing van deze migranten in beeld te brengen. Hoewel een deel van de statushouders (voorlopig) zal blijven wonen in de gemeente waar ze een woning hebben betrokken, zal - zoals gezegd - een deel van hen ook naar een andere Friese (veelal meer stedelijke) gemeente verhuizen of naar een andere provincie. Uit de algemene migratiestatistiek (uitgesplitst naar Nederlanderschap of geboorteland) valt hier heel beperkt zicht op te krijgen. Sowieso is niet exact op groeps- of persoonsniveau af te leiden welke verhuisstap op welk moment gezet is. Het CBS doet momenteel onderzoek naar het verhuisgedrag van statushouders op basis van micro-datasets.

In hoofdstuk 3 wordt nader beschreven hoe in de Prognose 2016 met de asielmigratie om is gegaan.

Schaalniveau uitkomsten

In 2016 zijn diverse varianten (hoge en lage asielmigratie; inclusief en exclusief asielmigratie; wel of geen correcties voor bijzondere gemeenten) via verschillende versies van het IPB-Primos model (2015, tussenversie 2016, 2016) doorgerekend. De uitkomsten zijn deels ook ambtelijk met de gemeenten gecommuniceerd en bediscussieerd. Op regionale schaal is de bandbreedte van de uitkomsten relatief beperkt. Op gemeentelijk niveau verschillen de uitkomsten echter soms behoorlijk, waarbij de verschillen ook niet altijd goed te verklaren waren. Dit maakt dat de onzekerheidsmarges in de gemeentelijke cijfers (te) hoog is. Wij achten het dan ook niet verantwoord om voor de Prognose 2016 ook gemeentelijke uitkomsten te publiceren. De uitkomsten in voorliggende rapportage beperken zich dus tot uitkomsten op provinciaal en regionaal niveau. In voorgaande edities van de provinciale prognose werden de gemeentelijke uitkomsten wel gepresenteerd, maar als indicatief beschouwd. Aangezien er wel veel behoefte is aan inzichten op gemeentelijk niveau, zal nader verkend worden of toch op gemeentelijk niveau een variant of bandbreedte bepaald kan worden die dermate realistisch lijkt dat deze als onderbouwing van (lokaal) beleid kan dienen. Daarbij zal enigszins afgeweken moeten worden van de aanpak die in hoofdstuk 3 wordt toegelicht, maar zijn de regionale uitkomsten wel richtinggevend.

De cijfers van Primos en Pearl zijn wel op gemeentelijk niveau gepubliceerd. Daaraan kleven dezelfde onzekerheden met betrekking tot de betrouwbaarheid op dat schaalniveau.

2.4 ■ Prognose Waddengemeenten

In de vorige paragraaf is aangegeven dat uitkomsten op regionaal niveau betrouwbaarder zijn dan uitkomsten op gemeentelijk niveau. Voor de Waddengemeenten geldt echter dat zelfs op regioniveau de onzekerheid relatief groot is. De vier gemeenten samen tellen iets meer dan 10.000 inwoners. Daarmee is de regio eigenlijk een kleine gemeente en gelden dus dezelfde beperkingen aan de regionale uitkomsten. Daar komt bij dat de eilanden een

unieke geografische setting kennen. Ze liggen geïsoleerd van elkaar en van het vaste land, waardoor er geen sprake is van regionale woningmarkten met een regionale dynamiek. Tegelijkertijd is er wel een zekere druk op de woningmarkt. In de eerste plaats als gevolg de huishoudensontwikkeling van de autonome bevolking. In de tweede plaats is er een huisvestingsbehoefte van personeel, met name in het zomerseizoen in de toeristische sector. En een derde factor die zorgt voor vraagdruk is de vraag van buitenaf om een woning te kunnen kopen op het eiland als tweede woning of om de oude dag op het eiland door te brengen. Deze vraag kan maar heel beperkt bediend worden vanwege de unieke landschappelijke en cultuurhistorische setting. Groei van de voorraad is dus beperkt mogelijk. In de modellering is dan ook getracht de migratie zo door te rekenen dat er geen of slechts beperkte groei van het aantal huishoudens uit zou vloeien. Dit betekent wel dat het aantal inwoners terug zal lopen.

Natuurlijke aanwas en migratie

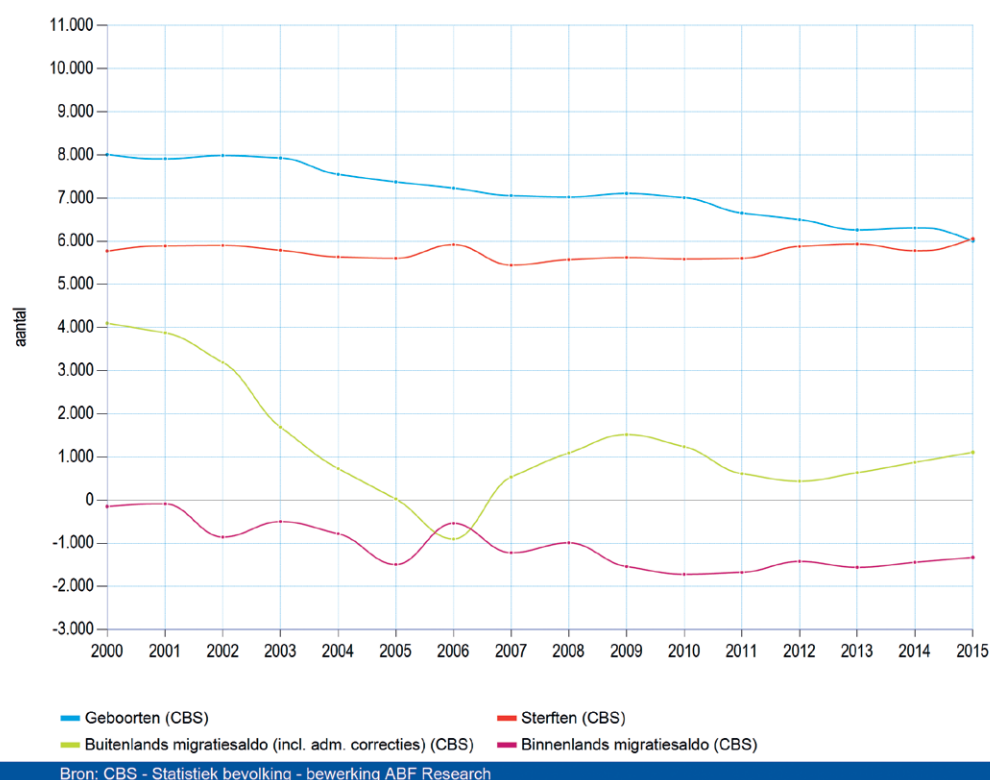
De bevolkingsgroei wordt door drie componenten bepaald: natuurlijke aanwas (geboorte – sterfte), buitenlandse migratie (immigratie – emigratie) en binnenlandse migratie (vestiging – vertrek). In dit hoofdstuk wordt afzonderlijk stil gestaan bij de natuurlijke aanwas en de migratie. Buitenlandse en binnenlandse migratie zijn daarbij in samenhang beschouwd, want er bestaat een statistisch verband tussen beide.

3.1 ■ Terugblik

De natuurlijke aanwas lag in het begin van deze eeuw in Fryslân zo rond de 2.000 personen per jaar. Dit aantal liep de afgelopen jaren vrij snel terug. In 2015 was de natuurlijke aanwas in Fryslân voor het eerst sinds de Tweede Wereldoorlog negatief. De snelle daling afgelopen vijf jaar komt met name doordat het geboortecijfer veel lager lag dan in de jaren ervoor (zie figuur 3.1). Tussen 2010 en 2015 is het geboortecijfer gedaald van 7.000 geboorten per jaar naar 6.000 per jaar. Het vruchtbaarheidscijfer daalde dan ook van 2,0 in 2010 naar 1,78 in 2015. De ontwikkeling van het geboortecijfer hangt samen met de schommelingen in het consumentenvertrouwen. Met name jonge vrouwen stellen het krijgen van kinderen uit bij economische tegenwind, zoals dus afgelopen jaren. Nationaal was een vergelijkbare trend te zien, al ligt het vruchtbaarheidscijfer in Fryslân structureel wel wat hoger dan in Nederland (zie ook figuur 6.8 in bijlage 6).

Het aantal sterfgevallen kent een licht stijgend verloop van circa 5.600 personen in 2010 naar 6.000 in 2015. Schommelingen van jaar op jaar hangen vooral samen met de koude winters en hete zomers. Over langere periode bezien hangt het cijfer samen met de leeftijdsopbouw van de bevolking.

Figuur 3.1 Natuurlijke aanwas en migratiesaldi Fryslân 2000 t/m 2015



De migratie is uit te splitsen naar de buitenlandse en binnenlandse migratie. De buitenlandse migratie laat grote schommelingen zien in afgelopen 15 jaar. Dit hangt vooral samen met de asielmigratie en in mindere mate de arbeidsmigratie. Begin deze eeuw was de instroom van asielzoekers groot en lag het buitenlands migratiesaldo rond de 4.000 personen per jaar. In de jaren daarna liep de asielinstroom terug (lagere immigratie) en verliet ook een deel van de asielzoekers ons land weer zonder verblijfsvergunning (hogere emigratie). Dit resulteerde in 2006 zelfs in een negatief saldo van -1.000. In de jaren daarna trad weer een stijging op, vooral als gevolg van een groeiende instroom van arbeidsmigranten. De laatste jaren is dit echter weer terug gelopen en is het vooral de asielmigratie die weer voor een groei van het saldo zorgt.

De binnenlandse migratie laat minder grote schommelingen zien dan de buitenlandse migratie. Sinds 2008 ligt het saldo zelfs redelijk stabiel tussen de -1.200 en -1.600 personen per jaar. De samenstelling van het saldo wisselt wel wat. Sinds 2008 neemt het aandeel Nederlanders dat vertrekt toe en het aantal niet-Nederlanders (waaronder statushouders) dat de provincie verlaat af (vooral ook omdat er via de buitenlandse migratie een tijd lang geen nieuwe instroom is geweest).

3.2 ■ Toekomst natuurlijke aanwas

Het aantal geboortes hangt enerzijds samen met het aantal vrouwen in de vruchtbare leeftijd en anderzijds met hoeveel kinderen deze vrouwen (gemiddeld) krijgen (het vruchtbaarheidscijfer). In alle CBS-prognoses sinds 2000 wordt verwacht dat de vruchtbaarheid op langere termijn structureel stabiel zal zijn op een gemiddeld aantal kinderen van 1,75 per vrouw nationaal en 1,9 voor Fryslân. Ook de recent verschenen CBS Kernprognose 2015-

2060 gaat daar voor de lange termijn vanuit. Aangezien het vruchtbaarheidscijfer afgelopen jaren onder dit structurele niveau zit, wordt conform de nationale Kernprognose voor komende jaren een stijging van het gemiddeld aantal kinderen per vrouw in Fryslân verwacht van 1,78 in 2015 naar 1,9 in 2024. Daarna stabiliseert dit vruchtbaarheidscijfer zich. Met een gemiddeld kindertal van 1,9 ligt ook in Fryslân de vruchtbaarheid op een niveau waarmee de huidige en toekomstige generaties zichzelf niet vervangen. Daarvoor moet het vruchtbaarheidscijfer tenminste op circa 2,1 liggen.

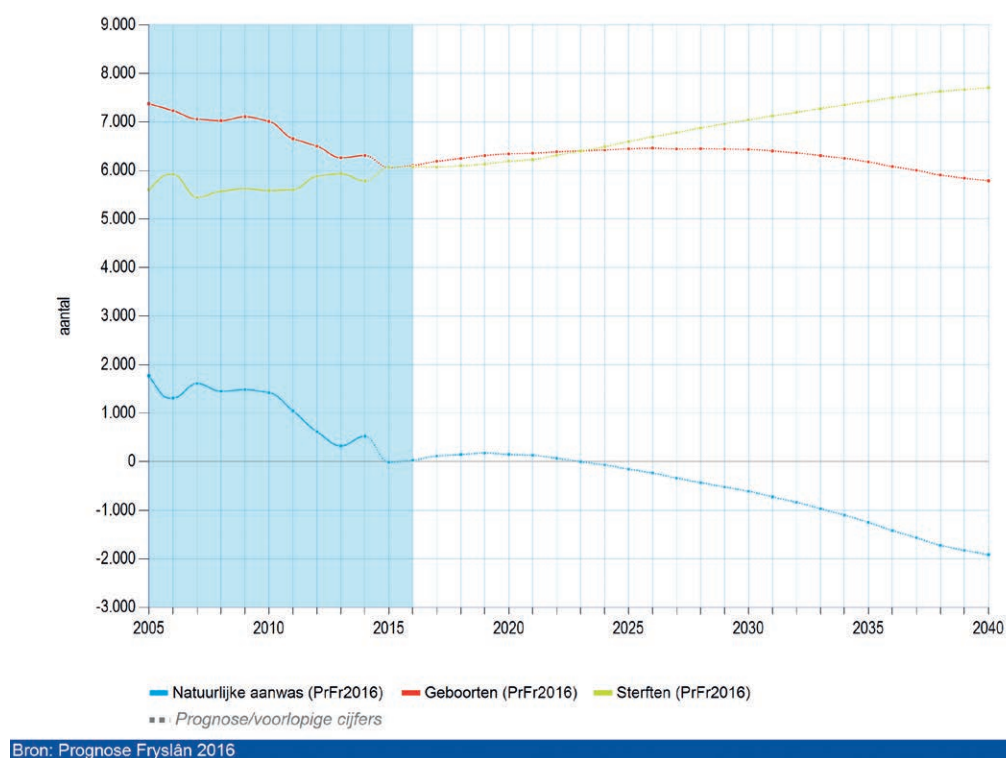
Doordat het vruchtbaarheidscijfer voor komende jaren lager en voor de langere termijn gelijk ligt aan de verwachtingen uit de Prognose 2013, wordt dus geen compensatie verwacht van de lagere geboortecijfers van afgelopen jaren. Deze relatief lagere geboortecijfers werken daardoor ook op langere termijn door in de prognose. Immers, elke geboorte in 2016 zorgt circa 20 jaar later voor een “extra” huishouden en “extra woningbehoefte” (als deze kinderen op zichzelf gaan wonen) en circa 25 tot 30 jaar na 2016 voor weer nieuwe geboortes (een nieuwe generatie). Nog weer later gaat ook die generatie op zichzelf wonen en kinderen krijgen, maar dat ligt al buiten de scope van deze prognose.

Een groeiend vruchtbaarheidscijfer betekent niet automatisch dat het aantal geboortes ook een vergelijkbaar sterke groei kent. Dat hangt namelijk ook af van de leeftijdsopbouw van de bevolking en de migratieverwachtingen. In figuur 3.2 is te zien dat de Prognose 2016 verwacht dat het aantal geboorten in Fryslân de komende jaren licht gaat stijgen van 6.000 in 2015 naar zo’n 6.500 geboorten in 2025. Daarna treedt weer een daling in naar 6.000 geboorten per jaar in 2035. Dit komt hoofdzakelijk doordat het aantal vrouwen in de vruchtbare leeftijd kleiner wordt. Het verwacht aantal geboorten ligt per jaar 600 geboorten lager dan in de Prognose Fryslân 2013, maar het verloop is vergelijkbaar. Uiteraard bestaan er tussen regio’s en gemeenten verschillen in vruchtbaarheid. In de prognose is uit gegaan van gelijkblijvende gemeentelijke vruchtbaarheidsverschillen.

De natuurlijke aanwas wordt naast het aantal geboorten, bepaald door het aantal sterfgevallen. Het aantal sterfgevallen hangt samen met de levensverwachting. Als gevolg van technologische vooruitgang in de medische wereld en de toenemende aandacht voor een gezonde levensstijl, neemt de levensverwachting steeds verder toe. Kinderen die nu geboren worden hebben al een levensverwachting van 79,7 (jongens) en 83,1 (meisjes). Dit stijgt stabiel door tot respectievelijk bijna 87 jaar en 90 jaar in 2060. Ondanks de toenemende levensverwachting zal het aantal sterfgevallen verder toenemen. Dit komt doordat de babyboomgeneratie langzaam aan ouder wordt en op enig moment komt te overlijden. Het aantal sterfgevallen stijgt daarmee naar circa 7.000 in 2030 en 7.700 in 2040 (zie ook figuur 3.2). Daarmee ligt het sterftcijfer respectievelijk 300 en 600 lager dan in de Prognose 2013. Uiteraard bestaan er tussen regio’s en gemeenten ook verschillen in levensverwachting. In de prognose is uit gegaan van gelijkblijvende gemeentelijke verschillen.

De natuurlijke aanwas ligt in de Prognose 2016 voor komende jaren nog licht boven nul. Vanaf 2024 zal het aantal sterfgevallen structureel groter zijn dan het aantal geboorten. Het verloop van de natuurlijke aanwas ligt daarmee onder het niveau van de Prognose 2013. Daarin werd het omslagpunt op 2028 gesteld en werd ook tot dat moment een grotere aanwas verwacht. Vooral de verlaagde bijstelling van het aantal geboorten zorgt voor lagere verwachtingen van de natuurlijke aanwas.

Figuur 3.2 Feitelijke en verwachte natuurlijke aanwas per jaar Fryslân 2005 t/m 2040



3.3 ■ Toekomst Migratie

Om de toekomstige buitenlandse en binnenlandse migratiesaldi te bepalen en in te voeren in het IPB-Primos model is onderscheid gemaakt tussen de niet-asielgerelateerde en de asielgerelateerde migratie. De eerste groep migranten heeft veelal woningmarkt-, arbeids- en/of studiemotieven om te verhuizen en vinden we zowel in de statistieken van de binnenlandse als de buitenlandse migratie terug. Omdat deze migratiestroom meer stabiel en structureel van aard is dan de asielmigratie kunnen de trends derhalve geëxtrapoleerd worden.

- A. Voor de niet-asielgerelateerde buitenlandse migratie is per gemeente het gewogen gemiddeld buitenlands saldo bepaald over de periode 2005-2014 (laatste 5 jaar dubbel gewicht) van personen geboren in Nederland, Europa en Noord- en Zuid-Amerika. Deze gemiddeldes zijn opgeteld en als 1 saldo naar de toekomst toe stabiel gehouden. Migrantengroepen geboren in Afrika en Azië worden hierbij dus buiten beschouwing gelaten, want dit betreft veel asielmigranten.
- B. Voor de niet-asielgerelateerde binnenlandse migratie is per gemeente het gewogen gemiddeld binnenlands saldo bepaald over de periode 2006-2015 (laatste 5 jaar dubbel gewicht) van personen met de Nederlandse nationaliteit. Naar de toekomst toe is dit gemiddelde stabiel gehouden. De meeste Friese gemeenten kennen per saldo een vertrekoverschot (een negatief binnenlands migratiesaldo).

De asielgerelateerde migratie betreft mensen die op de vlucht zijn en in ons land asiel hopen te krijgen. Deze asielmigratie is veel lastiger trendmatig door te trekken dan de niet-asielgerelateerde migratie. In paragraaf 2.3 is hier al bij stil gestaan.

- C. Voor de asielgerelateerde migratie is per gemeente het buitenlands migratiesaldo bepaald aan de hand van de taakstelling die elke gemeente heeft in de landelijk verwachte asielmigratie. Als basis geldt daarvoor de CBS-Kernprognose 2015-2060, maar deze is voor de Prognose 2016 enigszins bijgesteld op basis van recente inzichten. De instroom voor de korte termijn is daarbij lager ingeschat omdat recente statistieken al aantonen dat de verwachte waarden voor 2016 niet gehaald gaan worden. Voor de langere termijn vanaf 2019 zijn de aannames juist verhoogd, omdat de verwachtingen in de Kernprognose lager liggen dan de feitelijke instroom in afgelopen decennia. Dat perspectief lijkt gezien de onrust in de wereld niet realistisch. Bovendien zal er na 2019 minder emigratie zijn als er voor de korte termijn minder immigratie verwachten. Zie in de tabel hieronder van welke aannames is uitgegaan. Het betreft saldi, maar het grootste aandeel behelst immigratie.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Kernprognose 2015-2060	31.000	68.882	62.036	32.708	18.283	15.815	13.229	10.644	8.326	7.801
Herziene aannames	31.000	50.000	50.000	30.000	25.000	20.000	13.229	13.229	13.229	13.229

Bij deze verwachtingen is rekening gehouden met besluitvorming over mensen die in 2015 nog in de AZC's zaten en die nog niet als immigrant zijn geregistreerd. Daarbij is verrekend dat een deel van de asielverzoeken niet toegekend wordt. Daarnaast is gezinsmigratie meegenomen en ook de (r)emigratie naar (voormalige) asiellanden.

- D. Voor de asielgerelateerde binnenlandse migratie is een aanname gedaan dat de helft van de statushouders de gemeente c.q. Fryslân weer verlaat voor een andere provincie. Omdat het tempo waarin dit gebeurt onbekend is, maar ook verschilt per gemeente en soms met meerdere verhuizingen binnen Fryslân gepaard gaat, is het moeilijk hier een (uniforme) modellering voor te hanteren. Daarom is 50% van de taakstelling van statushouders als (extra) vertrek uit de gemeente berekend. In figuur 6.6 in de bijlage is gekwantificeerd om welke orde van grootte aan inwoners en huishoudens het in de prognose dan netto gaat per regio².

Een scenario met minder vertrek (bijvoorbeeld 70% van de statushouders blijft voor langere tijd in plaats van 50%) is denkbaar in combinatie met een relatief groter aandeel gezinnen onder de statushouders. In dat scenario zou het aantal huishoudens eerder op bijvoorbeeld 60% van het aantal personen liggen. Figuur 6.6 zou dan qua bevolkingscijfers hoger uitvallen, maar het aantal huishoudens zou niet veel afwijken (50% x 80% is immers vergelijkbaar met 70% x 60%).

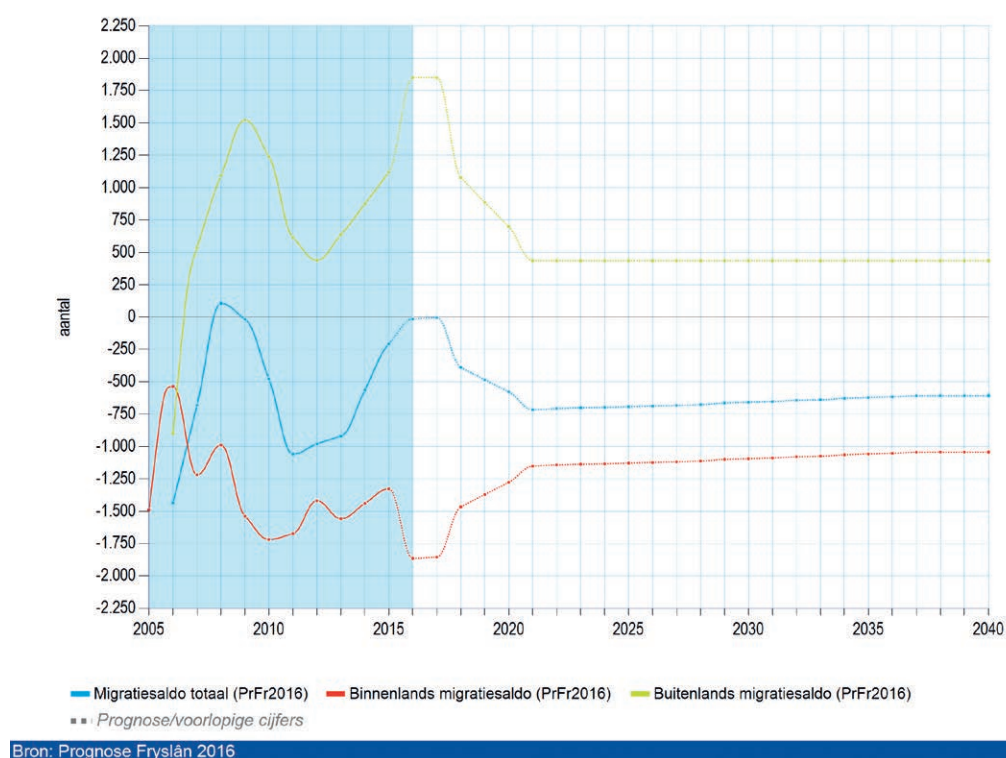
² De hieruit voortvloeiende woningbehoefte hangt af van de wijze waarop de gemeente statushouders huisvest, al dan niet in zelfstandige woningen.

Het resultaat van de optelling van de saldi van A+C is per gemeente vanaf 2016 per jaar in het IPB-Primos model ingevoerd als buitenlands saldo. Zoals uit figuur 3.3 blijkt zal het buitenlands saldo daarmee naar verwachting komende twee jaar een piek bereiken van rond de 1800 personen per jaar. Daarna neemt het saldo vrij snel af en zal het na 2020 stabiliseren net onder de +500 personen per jaar. Deze +500 komt overeen met de verwachting die ook in de Prognose Fryslân 2013 is doorgerekend.

Het resultaat van de optelling van B+D is per gemeente vanaf 2016 per jaar in het IPB-Primos model ingevoerd als binnenlands saldo. Het binnenlands saldo kent eerst komende jaren juist een lager saldo als gevolg van de asielmigranten die de provincie weer verlaten. Na verloop van tijd stabiliseert het saldo zich rond de -1100 personen per jaar. Dit lag in de Prognose 2013 nog rond de -650.

Het migratiesaldo is in totaal dan komende twee jaar ongeveer 0, maar daalt daarna naar -750 personen per jaar. Zie figuur 3.3. In de Prognose 2013 was dit -150 per jaar.

Figuur 3.3 Feitelijke en verwachte buitenlandse en binnenlandse migratie Fryslân 2005 t/m 2040



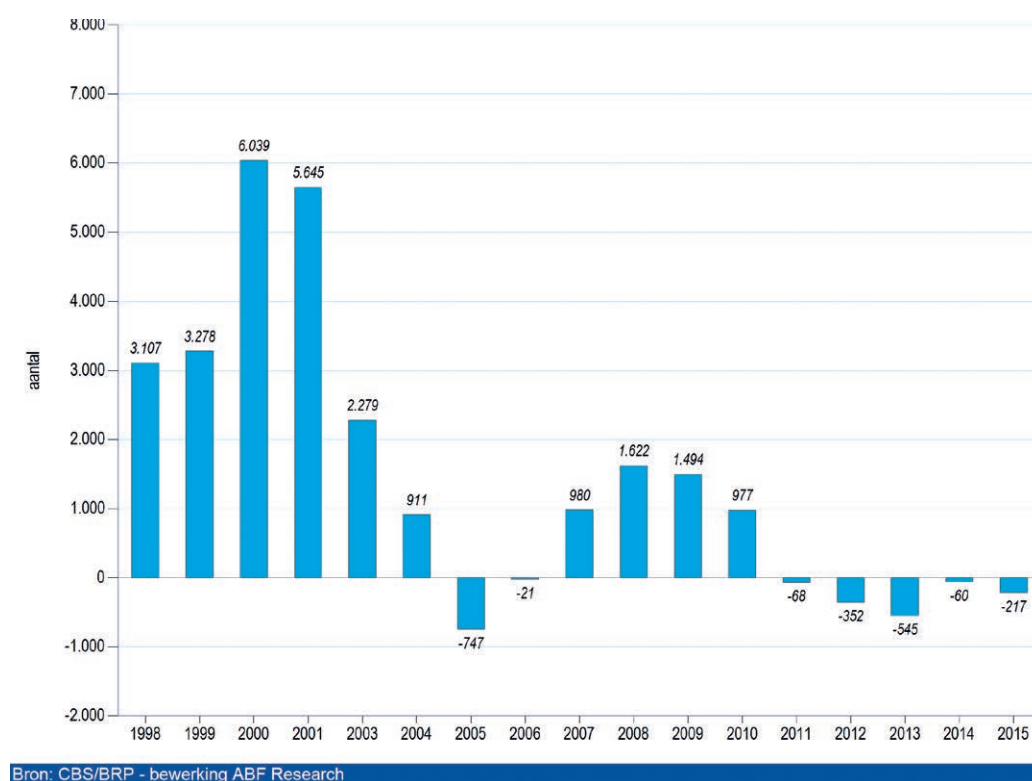
Verwachtingen bevolking

In dit hoofdstuk wordt de verwachte bevolkingsontwikkeling volgens de Prognose Fryslân 2016 uiteen gezet. Daarbij worden de uitkomsten vergeleken met de vorige provinciale prognose (Prognose Fryslân 2013) en de recent verschenen prognoses Pearl 2016 en Primos 2016. In hoofdstuk 2 is stil gestaan bij de achtergronden van de verschillende prognoses.

4.1 ■ Terugblik

Op 1 januari 2011 telde de provincie 647.282 inwoners. Sindsdien is het inwonertal geleidelijk terug gelopen tot 646.040 inwoners op 1 januari 2016: een afname van 0,2% (zie figuur 4.1 voor de absolute ontwikkeling per jaar). In het vorige hoofdstuk is geïllustreerd dat deze afname wordt veroorzaakt doordat meer mensen de provincie verlaten dan dat er zich vestigen en dat dit vertrekoverschot steeds minder gecompenseerd wordt door de natuurlijke aanwas: het aantal geboorten neemt verder af, terwijl het aantal sterfgevallen toeneemt.

Figuur 4.1 Bevolkingsgroei per jaar Fryslân 1998 t/m 2015



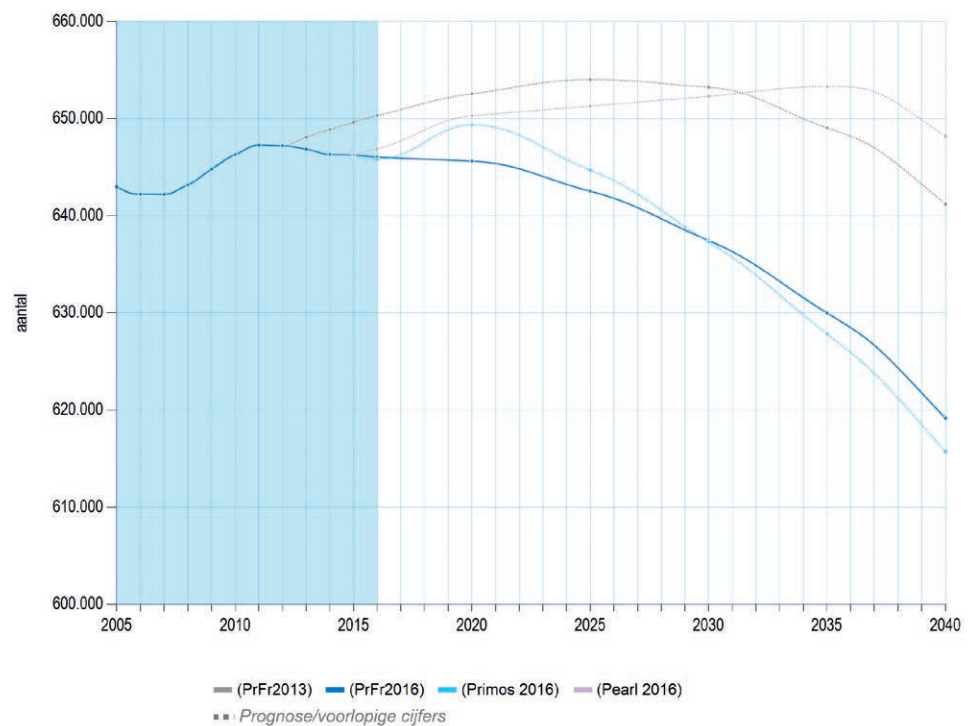
4.2 ■ Toekomst

In figuur 4.2 en 4.3 is de feitelijke en verwachte ontwikkeling van de bevolking volgens de verschillende prognoses weergegeven op provinciaal niveau.

Ondanks de extra asielmigratie zal het inwonertal van de provincie nauwelijks nog groeien. De asielmigratie zorgt komende 2 à 3 jaar voor een lichte groei van het inwonertal tot 646.174, maar daarna zal de daling die we al langer zien, zich verder doorzetten. De Prognose Fryslân 2013 ging nog uit van een top van 654.000 inwoners. Deze verwachting wordt nu naar beneden bij gesteld. Met name doordat het aantal geboorten achter is gebleven bij de verwachtingen en ook komende jaren zich niet zal herstellen. Ook verlieten meer mensen de provincie dan trendmatig te verwachten viel. Zoals in hoofdstuk 3 al is beschreven hebben beide ontwikkelingen te maken met de aanhoudende crisis in afgelopen jaren en werken ze op langere termijn door in de prognose. Na 2018 zal het inwonertal weer verder af gaan nemen tot naar verwachting 637.455 inwoners in 2030 en 619.157 inwoners in 2040. Daarmee liggen de lange termijnverwachtingen qua bevolkingsontwikkeling (behoorlijk) lager dan in de prognose 2013 geschetst.

De Prognose Fryslân 2016 komt provinciaal gezien op hoofdlijnen het meest overeen met de recent verschenen Primos 2016-prognose. Voor de korte termijn gaat Primos uit van iets meer groei als gevolg van de hogere verwachtingen van de asielmigratie en voor de lange termijn gaat Primos juist uit van iets meer krimp als gevolg van een wat groter vertrekoverschot. De Pearl-prognoses van CBS/PBL liggen altijd een stuk hoger dan Primos en de Provinciale prognose. Dit geldt ook voor de net verschenen Pearl 2016-prognose. Terwijl Primos 2016 en ook de Prognose Fryslân 2016 een maximaal aantal inwoners rond 2018-2019 verwachten, blijft volgens Pearl 2016 de provincie nog doorgroeien tot circa 2035.

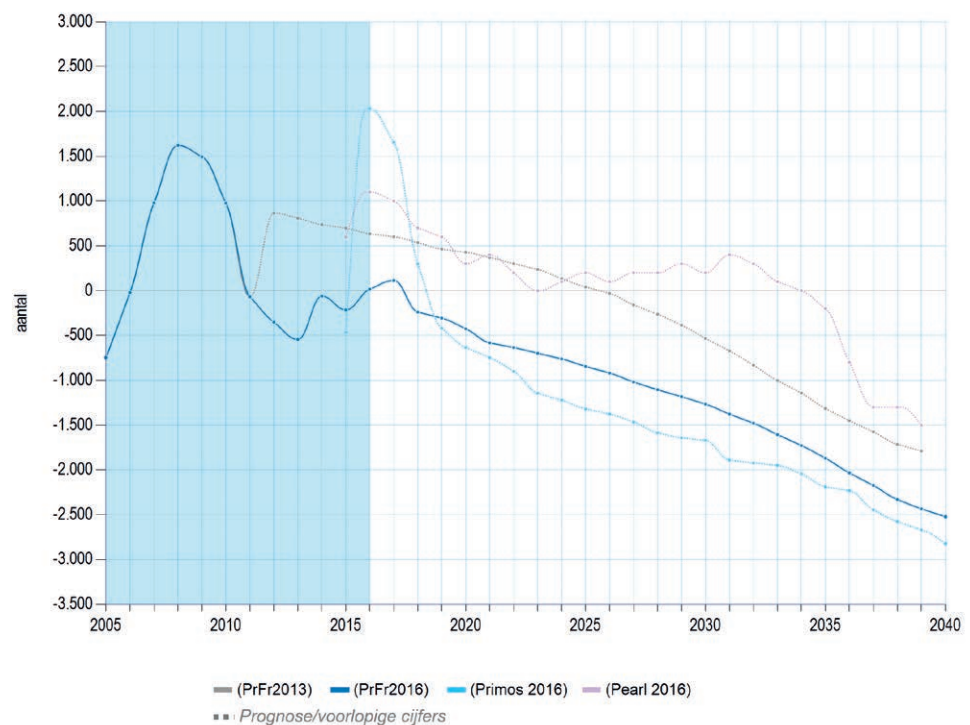
Figuur 4.2 Feitelijk en verwacht inwonertal Fryslân 2005 t/m 2040 volgens 4 prognoses



Bron: Prognose Fryslân 2013, Prognose Fryslân 2016, Primos 2016, Pearl 2016

Daarna zal ook volgens die prognose het inwonertal af gaan nemen. In paragraaf 2.2 is al benoemd dat deze ontwikkeling minder voor de hand ligt gezien ook de feitelijke trend van afgelopen jaren.

Figuur 4.3 Feitelijke en verwachte bevolkingsgroei per jaar Fryslân 2005 t/m 2040 volgens 4 prognoses

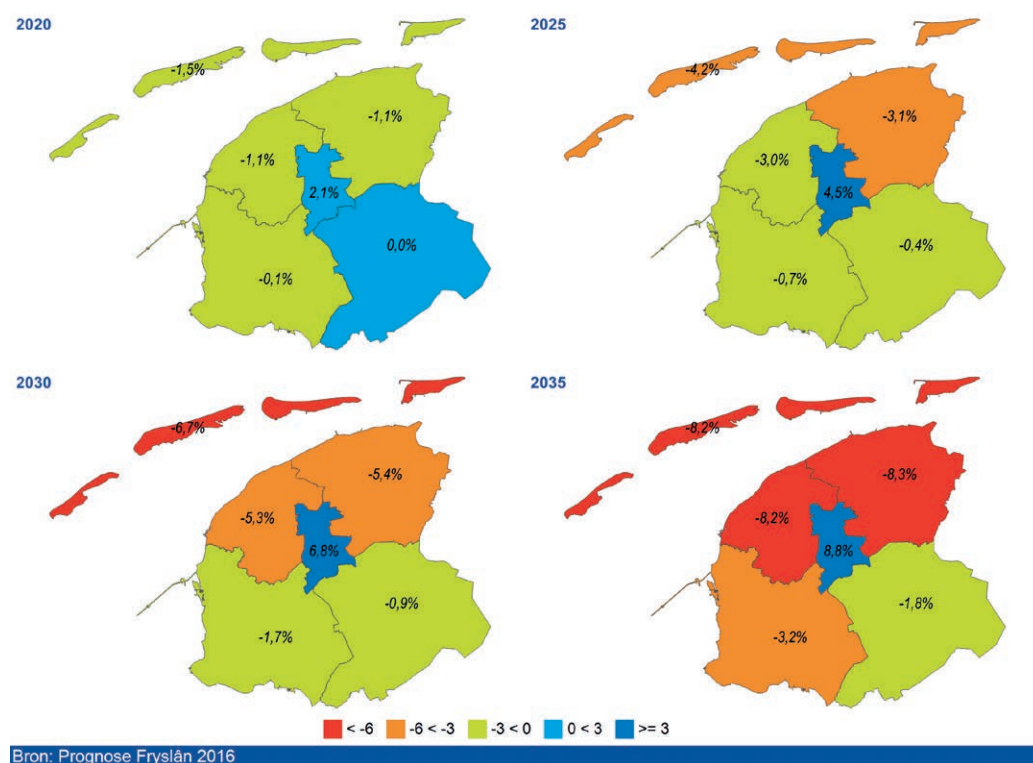


Bron: Prognose Fryslân 2013, Prognose Fryslân 2016, Primos 2016, Pearl 2016

4.3 ■ Regionaal

Op regionaal niveau zijn grote contrasten te zien wat betreft de groeiverwachting. Om dit te illustreren zijn in figuur 4.4 de vijf plattelandsgebieden³ in beeld gebracht, waarbij de gemeente Leeuwarden apart van de regio Noordwest is getoond. Hoewel het aantal inwoners in de provincie als geheel vanaf 2018 af gaat nemen wordt er voor de gemeente Leeuwarden nog langere tijd groei verwacht (4,5% tot 2025 en 8,8% tot 2035). De andere regio's krijgen in meer of mindere mate met een afname van het inwonertal te maken. Voor de zuidelijke regio's is dit beperkt (-0,4% in Zuidoost en -0,7% in de periode 2016-2025), terwijl voor het noorden van de provincie 3% afname tot 2025 wordt verwacht. In figuur 6.7 in bijlage 6 is de absolute groei per jaar per regio in beeld gebracht. Bij een vergelijking met uitkomsten uit de vorige provinciale prognose dient bedacht te worden dat de regio's niet meer exact hetzelfde zijn (als gevolg van de opsplitsing van Boarnsterhim en enige grenscorrecties). Op hoofdlijnen komt het er echter op neer dat de Prognose Fryslân 2016 qua bevolkingsgroei voor alle regio's lager uitvalt dan in de Prognose 2013. Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven, worden in voorliggende rapportage geen prognose uitkomsten op gemeenteniveau (behoudens voor Leeuwarden) getoond vanwege de grotere onbetrouwbaarheid op lager schaalniveau.

Figuur 4.4 Verwachte bevolkingsgroei (in %) regio's 2016-2020, 2016-2025, 2016-2030 en 2016-2035



³ De uitkomsten voor de Wadden-regio zijn slechts indicatief (zie ook hoofdstuk 2).

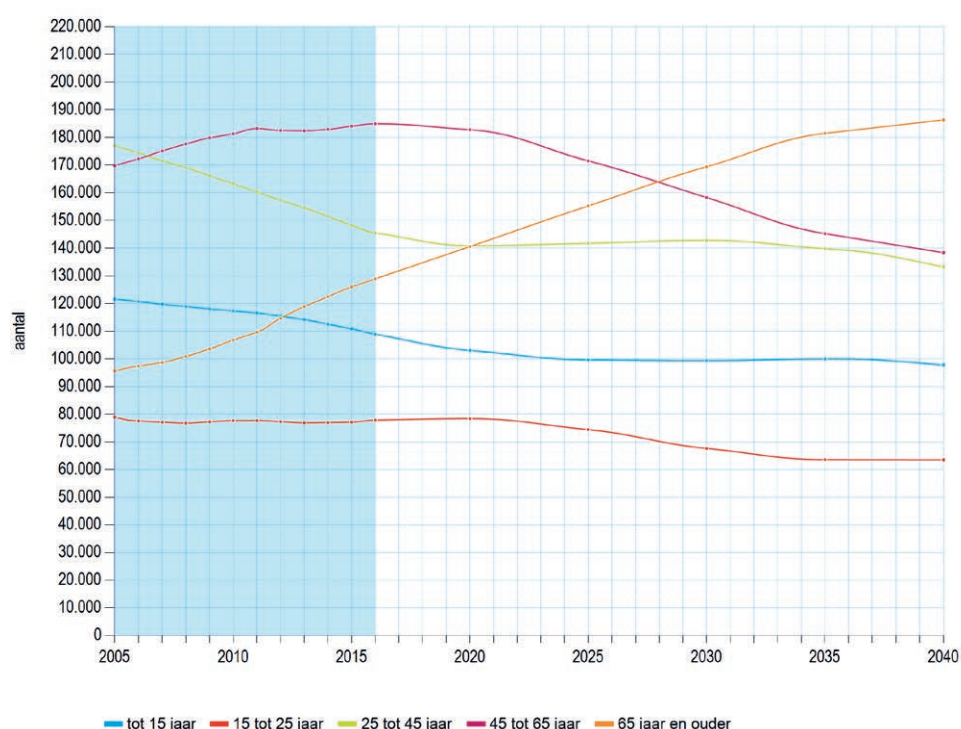
4.4 ■ Vergrijzing en ontgroening

Veranderingen in de omvang van de leeftijdsgroepen zijn een indicatie voor de te verwachten invloeden op de verschillende (beleids)sectoren. Figuur 4.5 geeft de prognose van de bevolking uitgesplitst naar leeftijdsgroepen. Behoudens de leeftijdsgroep van de 65-plussers, krijgen alle leeftijdsgroepen op korte of middellange termijn te maken met een forse afname. De groep 0 tot 15-jarigen is afgelopen jaren al geleidelijk aan kleiner geworden. Deze trend zet zich ook komende 10 jaar nog door waardoor deze groep van 110.000 personen afneemt tot 100.000. De groep jongeren van 15 tot 25 jaar blijft de komende 5 jaar nog enigszins stabiel (mede als gevolg van de asielmigratie), maar zal in de 15 jaar erna een afname kennen van bijna 80.000 in 2020 tot 60.000 in 2035.

De groep 25 tot 45-jaar zal op korte termijn nog wat kleiner worden, maar daarna stabiliseert deze groep zich op 140.000 personen (een kleine 10.000 minder dan nu). De groep 45 tot 65 jaar kent met -24% tot 2040 de grootste afname (zo'n 45.000 minder dan nu). Het aantal 65-plussers zal naar verwachting het sterkst toenemen. Van 125.000 in 2016 tot bijna 190.000 personen in 2040. Daarna zal de groep weer af gaan nemen.

De potentiële beroepsbevolking (mensen in de leeftijd van 15 tot 75 jaar) zal tot 2025 met 3,5% afnemen van ruim 482.500 in 2016 tot 466.500 in 2025. Specifieke prognoses voor beroepsbevolking zijn nu nog niet beschikbaar. Door de toenemende arbeidsparticipatie van vrouwen en 'oudere' werknemers zal de afname van de beroepsbevolking relatief gezien minder groot zijn dan de afname van de potentiële beroepsbevolking.

Figuur 4.5 Feitelijke en verwachte omvang leeftijdsgroepen Fryslân 2005 t/m 2040



Bron: Prognose Fryslân 2016

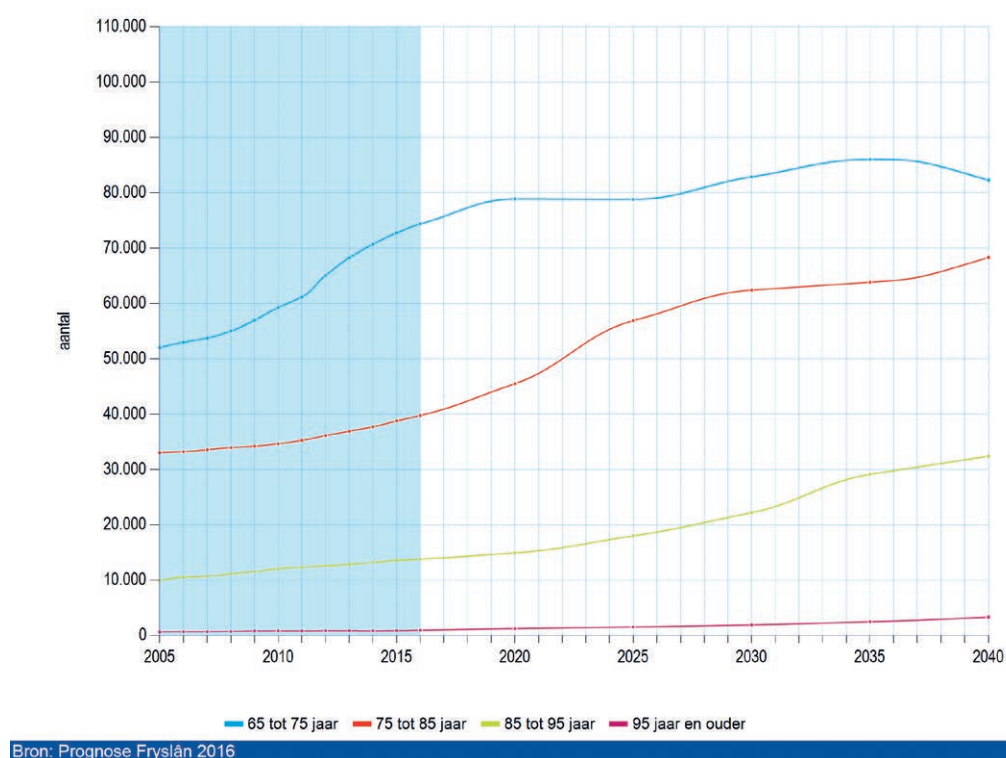
Het aantal 65-plussers is afgelopen decennium gegroeid van 95.000 tot 125.000. Deze trend zet zich komende decennia verder door. Tot 2040 zal het aantal ouderen (65+) nog met circa 45% groeien tot bijna 190.000 personen. Uit figuur 4.6 blijkt dat er binnen de groep 65

plussers verschillen bestaan. De groep 65 tot 75 jarigen zal tot 2040 met circa 10% groeien, terwijl de groep 75 tot 85 jarigen in deze periode met 72% zal toenemen. De groep 85 tot 95 jarigen groeit met 135% en de groep 95-plussers met 250%. Er wordt wel gesproken over de dubbele vergrijzing: naast dat er relatief gezien meer 65 plussers in de samenleving komen, neemt ook het aandeel 85-plussers binnen de groep ouderen toe.

De vergrijzing zal niet in alle regio's en gemeenten even snel gaan. Dit is mede afhankelijk van de leeftijdsopbouw van de huidige bevolking, de geboortecijfers en de migratieontwikkelingen.

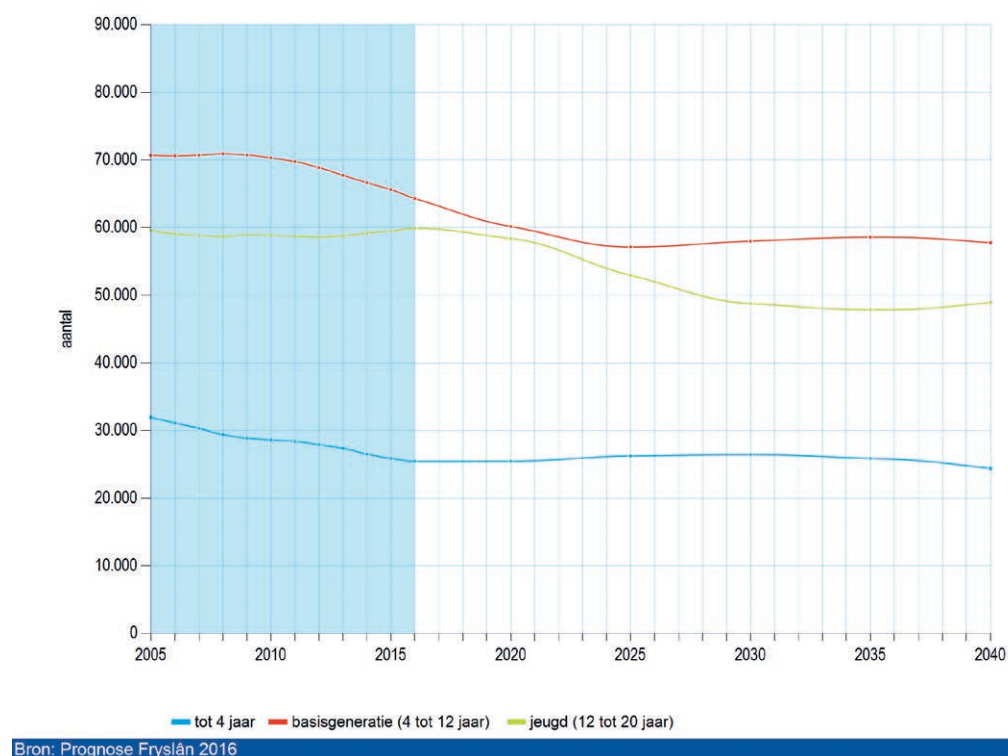
In figuur 6.7 in bijlage 6 is de verwachte groei van de groep 75-plussers per regio in beeld gebracht.

Figuur 4.6 Feitelijk en verwacht aantal ouderen Fryslân 2005 t/m 2040



Naast de vergrijzing is er ook sprake van ontgroening: het aandeel jongeren binnen de totale bevolking neemt af. In figuur 4.7 is voor drie leeftijdsgroepen tot 20 jaar weergegeven welke ontwikkeling verwacht wordt. Het aantal 0 tot 4 jarigen blijft vrijwel stabiel tot 2040. De basisgeneratie van het basisonderwijs (4 tot en met 11 jarigen + 30% van de 12 jarigen) zal van circa 65.000 in 2015 afnemen tot circa 58.000 in 2020. Dit is provinciaal gezien een afname van 11%. Het aantal kinderen in de middelbare school leeftijd (tussen de 12 en 20 jaar) zal komende vijf jaar nog redelijk stabiel blijven, maar daarna met 16% afnemen van circa 59.000 in 2020 tot 49.000 in 2030.

Figuur 4.7 Feitelijk en verwacht aantal kinderen en jongeren Fryslân 2005 t/m 2040



Hoewel alle Friese regio's en gemeenten met ontgroening te maken hebben, is dit proces niet in elke regio en gemeente even sterk. Dit is mede afhankelijk van de leeftijdsopbouw van de huidige bevolking, de geboortecijfers en de migratieontwikkelingen. In figuur 6.9 in bijlage 6 is de verwachte groei van de groep 0 tot 15-jarigen per regio in beeld gebracht.

5

Huishoudens

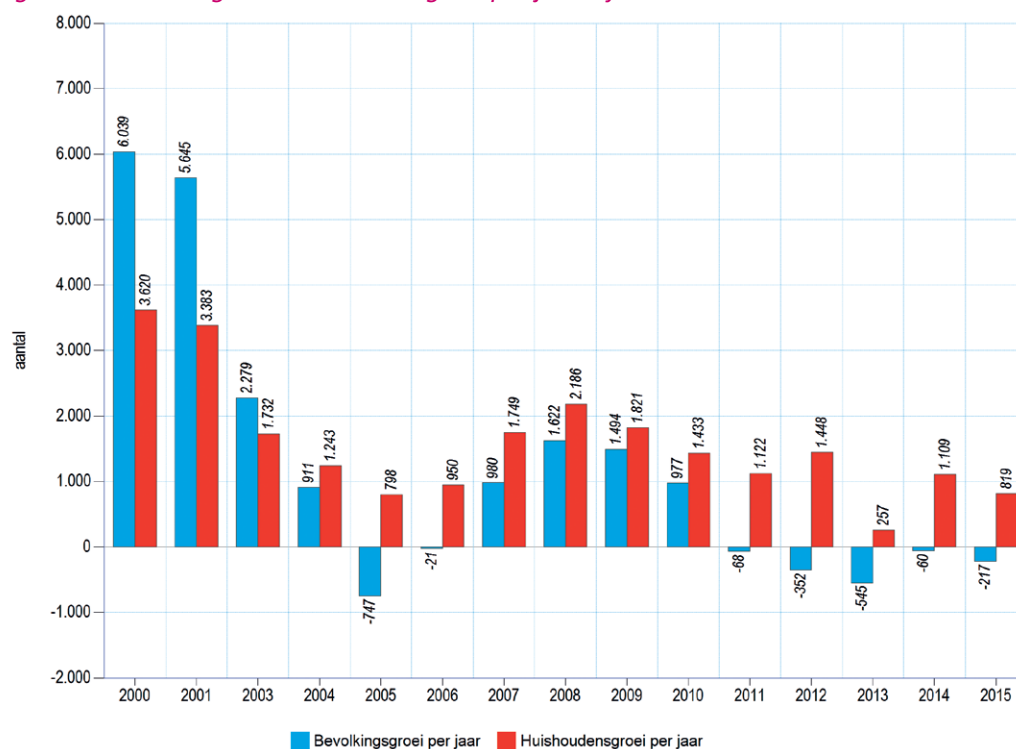
In dit hoofdstuk wordt de verwachte huishoudensontwikkeling volgens de Prognose Fryslân 2016 uiteen gezet. Daarbij worden de uitkomsten vergeleken met de vorige provinciale prognose (Prognose Fryslân 2013) en de recent verschenen prognoses Pearl 2016 en Primos 2016. In hoofdstuk 2 is stil gestaan bij de achtergronden van de verschillende prognoses.

5.1 ■ Terugblik

In figuur 5.1 is de jaarlijkse ontwikkeling van de bevolking en huishoudens in Fryslân te zien voor de periode 2000 tot 2016. Hoewel het inwonertal afgelopen vijf jaar af is genomen, groeide het aantal (zelfstandige wonende) huishoudens wel⁴. Toch is ook in de groei van het aantal huishoudens een neerwaartse trend te zien.

⁴ De relatief lage huishoudensgroei in 2013 wordt verklaard door een herziening van definities in de CBS huishoudensstatistiek.

Figuur 5.1 Bevolkings- en huishoudensgroei per jaar Fryslân 2000 t/m 2015

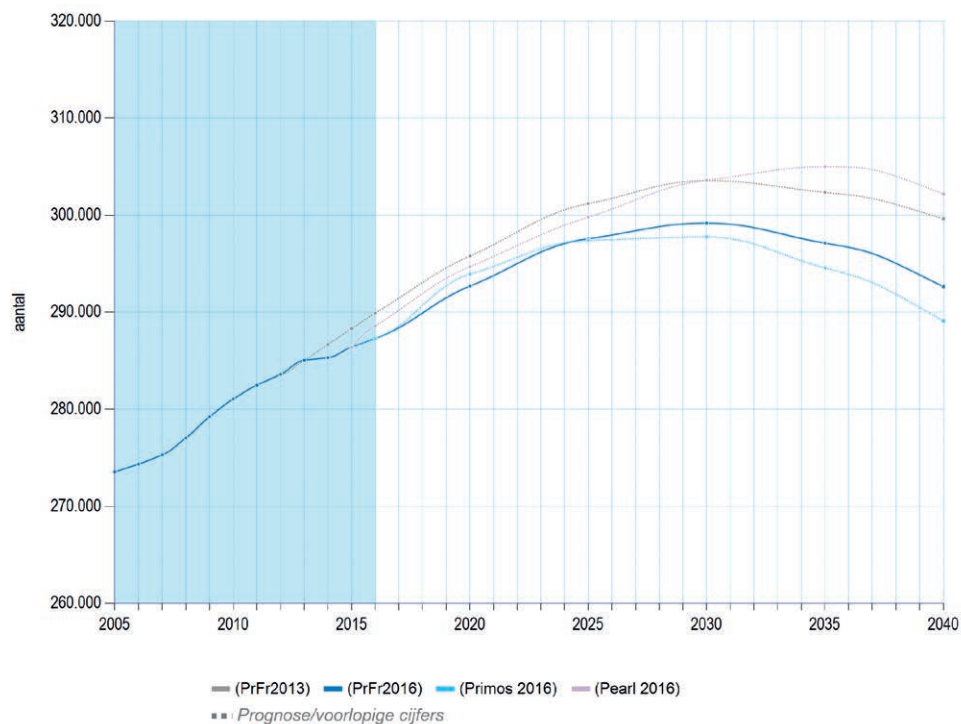


Bron: CBS/BRP - bewerking ABF Research, CBS - Statistiek huishoudens

5.2 ■ Toekomst

Het aantal (zelfstandig wonende) huishoudens zal nog met 4,1% toenemen van 287.500 in 2016 naar bijna 300.000 in 2030. Daarna zal het aantal huishoudens gaan afnemen tot een aantal van circa 293.000 in 2040 (-2,2,% ten opzicht van 2030). De Prognose 2016 ligt hiermee iets onder de verwachtingen van de Prognose 2013 die uitging van 303.500 huishoudens in 2030. De jaarlijkse verwachte groei vanaf 2016 wijkt echter nauwelijks af. Het absolute verschil in aantal huishoudens tussen beide prognose is met name in achterliggende jaren al ontstaan. De feitelijke ontwikkeling bleef achter bij de Prognose 2013. Enerzijds betrof dit een overschatting van het aantal nieuwe jonge huishoudens. Als gevolg van de langer aanhoudende trend van laagconjunctuur zijn jongeren langer bij hun ouders blijven wonen dan gemiddeld. De invoering van het sociale leenstelsel kan hier recent ook een rol bij hebben gespeeld. Anderzijds wordt een deel van het verschil verklaard door de herziening in de huishoudensstatistiek. Zo worden de inwoners van asielzoekerscentra per 1-1-2014 niet meer als zelfstandig wonende huishoudens geteld maar tot de (intramurale) tehuisbevolking gerekend.

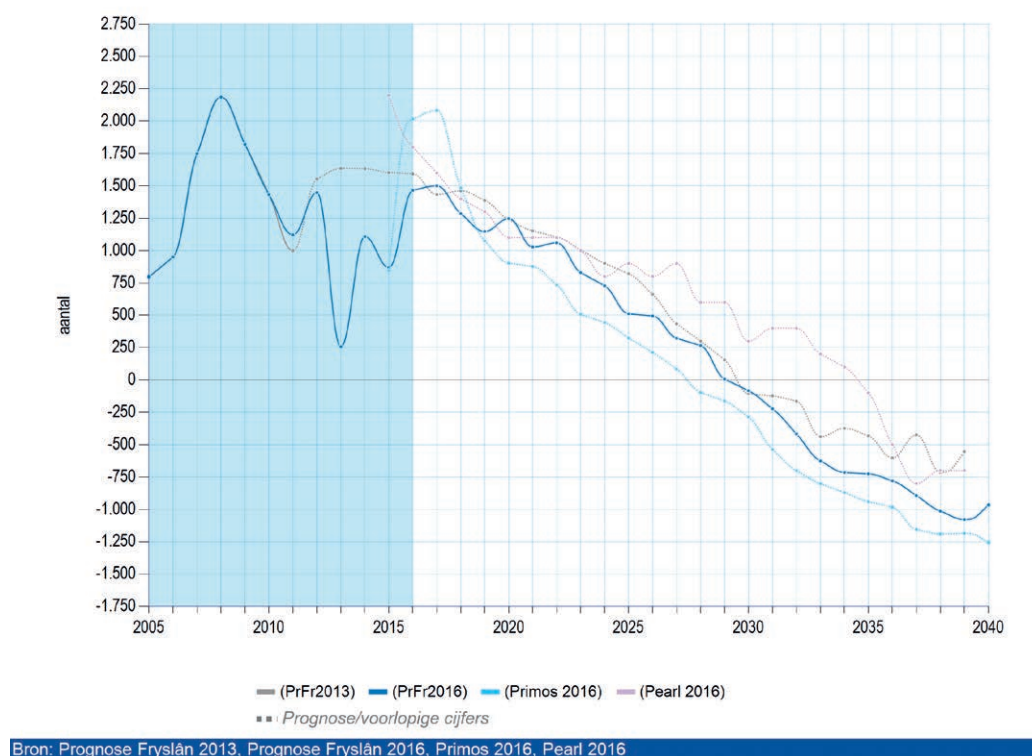
Figuur 5.2 Feitelijk en verwacht aantal huishoudens Fryslân 2005 t/m 2040 volgens 4 prognoses



In figuur 5.3 is de jaarlijkse toename van het aantal huishoudens weergegeven. Dit is ook relevant in relatie tot de ontwikkeling van de woningvoorraad. Indien het aantal huishoudens groeit, zal ook de woningvoorraad verder moeten groeien om ieder huishouden te kunnen huisvesten. De huishoudensgroei kent een neerwaartse trend en zal de komende 10 jaar terug lopen van 1.500 per jaar in 2016 en 2017 naar 500 per jaar in 2025. Vanaf 2030 zal het aantal huishoudens per saldo af gaan nemen.

De Prognose 2016 wijkt provinciaal gezien beperkt af van de Primos 2016. Voor de eerste drie jaar verwacht Primos circa 500 huishoudens per jaar meer dan de Provinciale Prognose, maar vanaf 2019 juist zo'n 500 huishoudens per jaar minder. Hierdoor ligt het omslagpunt van huishoudensgroei naar -krimp bij Primos al in 2028 in plaats van 2030. De Pearl 2016-prognose ligt iets boven de provinciale en Primos prognose. Met name na 2025 wordt een sterkere groei van het aantal huishoudens verwacht.

Figuur 5.3 Feitelijke en verwachte huishoudensgroei per jaar Fryslân 2005 t/m 2040 volgens 4 prognoses

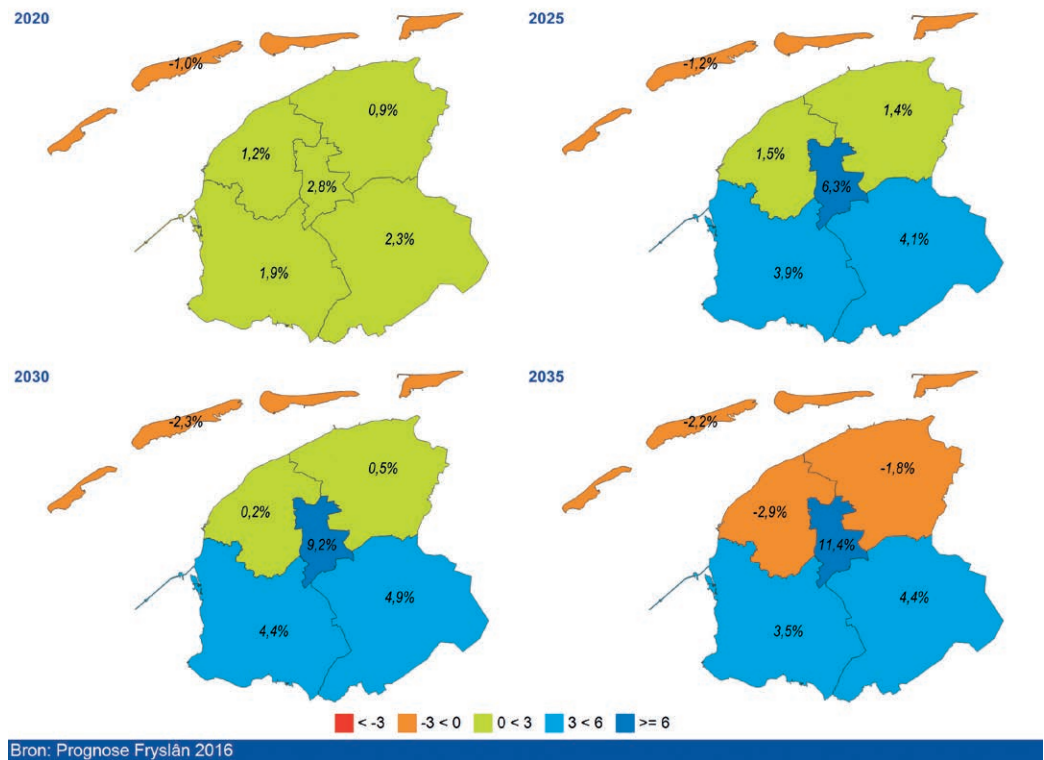


5.3 ■ Regionaal

De ontwikkeling van het aantal huishoudens verschilt (net als het inwonertal) per regio en gemeente. Dit hangt samen met verschillen in huishoudenssamenstelling en te verwachten bevolkingsontwikkelingen. In figuur 5.4 is weergegeven welke relatieve ontwikkeling verwacht wordt voor de verschillende regio's. De komende 10 jaar wordt in alle regio's op het vaste land nog een toename van het aantal huishoudens verwacht. In de periode 2016 tot 2025 ligt voor het Noorden van de provincie rond de 1,4% groei, voor de zuidelijke regio's op 4% en voor Leeuwarden op 6,3%. Zo rond 2022-2023 krijgen Noordwest en Noordoost met een krimp van het aantal huishoudens te maken. Voor Zuidwest en Zuidoost wordt het omslagpunt rond 2030 verwacht, terwijl het aantal huishoudens in Leeuwarden nog tot na 2040 blijft toenemen. In figuur 6.10 in bijlage 6 is de absolute huishoudensgroei per jaar per regio in beeld gebracht. Bij een vergelijking met uitkomsten uit de vorige provinciale prognose dient bedacht te worden dat de regio's niet meer exact hetzelfde zijn (als gevolg van de opsplitsing van Boarnsterhim en enige grenscorrecties). Op hoofdlijnen komt het er echter op neer dat de Prognose Fryslân 2016 qua huishoudensgroei voor Noordwest en Zuidwest lager uitvalt dan in de Prognose 2013. Leeuwarden en Zuidoost zijn vergelijkbaar met vorige prognose en Noordoost komt nu zelfs hoger uit.

Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven, worden in voorliggende rapportage geen prognose uitkomsten op gemeenteniveau (behoudens voor Leeuwarden) getoond vanwege de grotere onbetrouwbaarheid op lager schaalniveau.

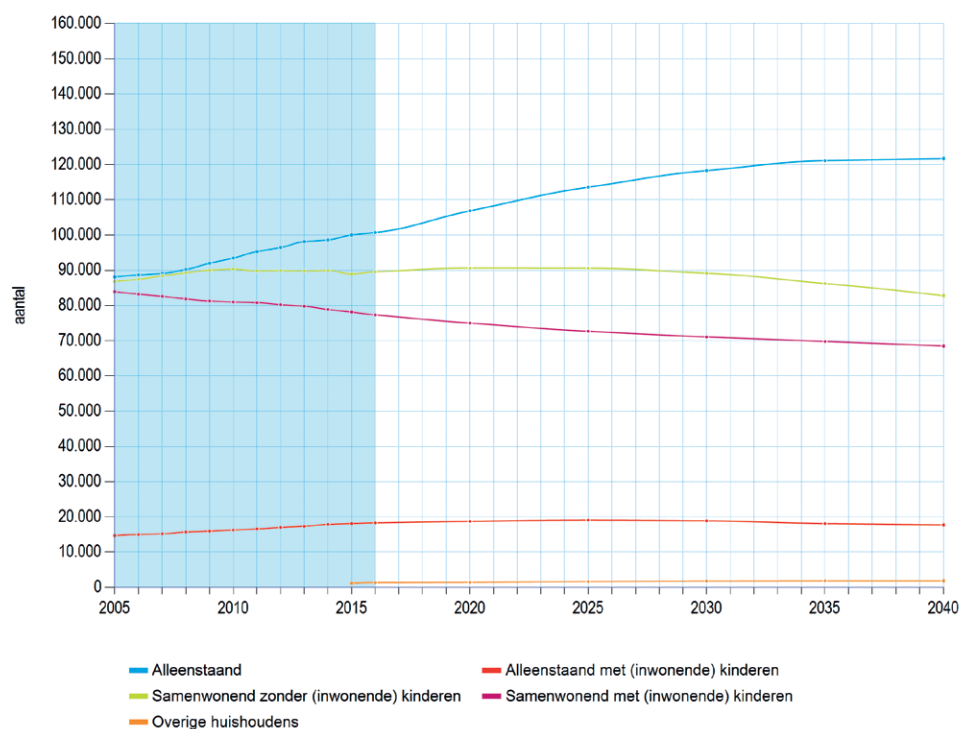
Figuur 5.4 Verwachte huishoudensgroei (in %) regio's 2016-2020, 2016-2025, 2016-2030 en 2016-2035*



5.4 ■ Individualisering

Zoals bij een verouderende bevolking mag worden verwacht, neemt hoofdzakelijk het aantal alleenstaande huishoudens toe (zie figuur 5.5). De totale groei van het aantal huishoudens in Fryslân komt vrijwel alleen voor rekening van de groei van het aantal alleenstaanden. Het aantal alleenstaanden zal groeien van 100.000 huishoudens nu tot 121.000 huishoudens in 2040 (+21%). Het aantal samenwonende huishoudens zonder kinderen zal komend decennium nog redelijk stabiel rond 90.000 huishoudens blijven, maar daarna krijgt deze groep tot 2040 met een afname van zo'n 10% huishoudens te maken. Het aantal traditionele gezinnen (samenwonend met kinderen) is al een tijd aan het afnemen en deze trend zal zich nog tot 2030 doorzetten en daarna zal stabilisatie intreden. De afname tot 2030 zal zo'n 10% zijn en komt enerzijds voort uit echtscheidingen en anderzijds doordat kinderen van de babyboomgeneratie het ouderlijk huis verlaten. Echtscheidingen zorgen er mede voor dat het aantal alleenstaande huishoudens met kinderen (1-ouder gezinnen) licht groeit.

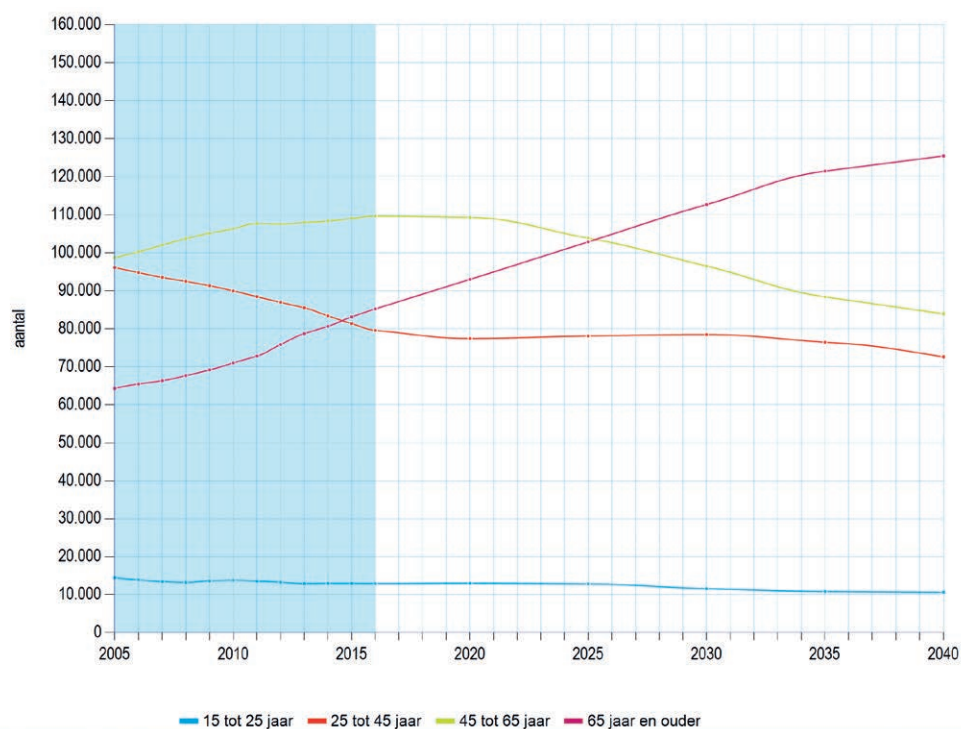
Figuur 5.5 Feitelijk en verwacht aantal huishoudens naar type Fryslân 2005 t/m 2040



Bron: Prognose Fryslân 2016

In figuur 5.6 is de leeftijdsverdeling van de huishoudens weergegeven. Analoog aan de verwachtingen rondom de leeftijdsopbouw van de bevolking is er met name groei te verwachten in de huishoudens van 65 jaar en ouder. De jongere leeftijdsgroepen stabiliseren zich of nemen verder af.

Figuur 5.6 Feitelijk en verwacht aantal huishoudens naar leeftijdsgroep Fryslân 2005 t/m 2040



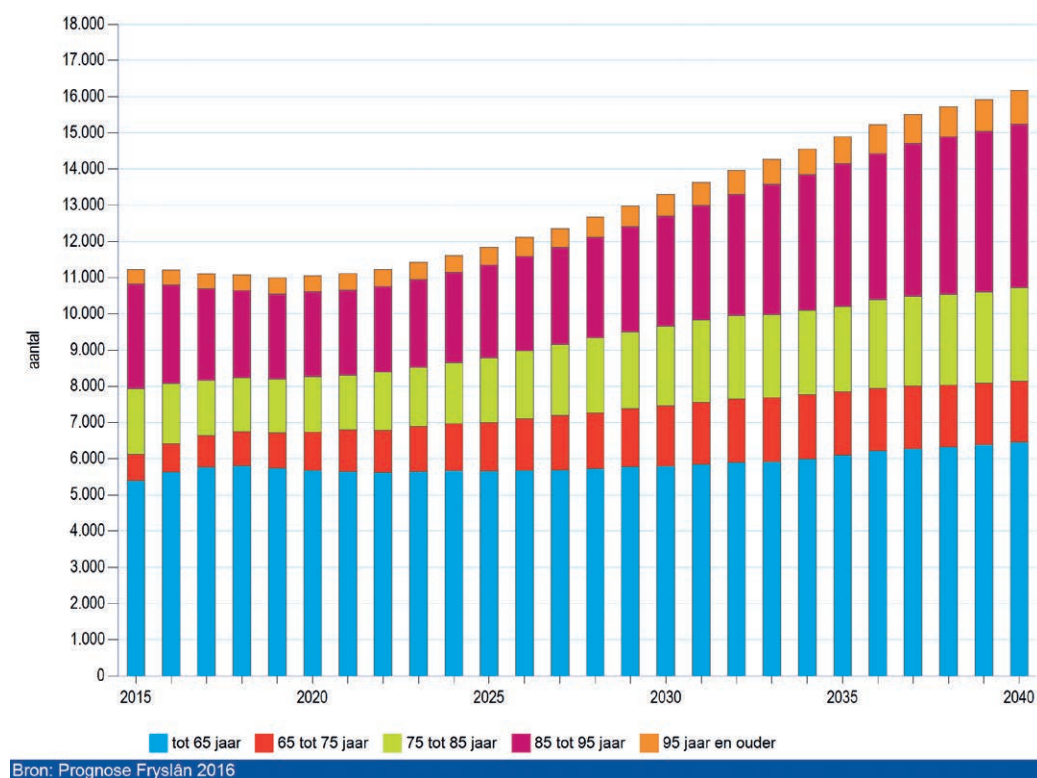
Bron: Prognose Fryslân 2016

5.5 ■ Tehuisbevolking

Een bijzondere categorie huishoudens vormt de zogenaamde tehuisbevolking. Deze huishoudens worden niet gezien als zelfstandig wonende huishoudens maar huishoudens die in groepsverband in (intramurale) instellingen wonen (ook wel institutionele huishoudens). Het gaat dan om personen die in verpleegtehuizen of instellingen voor begeleid groepswonen (gezinsvervangende tehuizen) wonen, maar ook om gevangenen en internaten. Als gevolg van de herziening van de huishoudensstatistiek worden vanaf 2014 ook de bewoners van asielzoekerscentra, die ingeschreven staan in het gemeentelijke bevolkingsregister, tot de institutionele huishoudens gerekend.

Fryslân kent ruim 11.000 institutionele huishoudens. Dit aantal stijgt tot 2025 relatief gering (+600), maar zal daarna sterker toenemen tot 16.000 personen in 2040. In figuur 5.7 is de verwachte ontwikkeling van de tehuisbevolking uitgesplitst naar leeftijdsgroepen weergegeven. Tot 2025 zit de groei vooral in de jongere tehuisbevolking (vooral asielzoekers) en de 65 tot 75-jarigen. De tehuisbevolking van 75 jaar en ouder kent enige afname. De vraag naar verpleeghuisplaatsen neemt daarmee ook tijdelijk af, nog eens versterkt door het extramuraliseringsbeleid. Na 2025 zit de groei vooral in de oudere tehuisbevolking van 75 jaar en ouder. Tussen 2025 en 2040 zal deze groep met 67% groeien (+ 3.250 personen). De vraag naar verpleeghuisplaatsen zal daarmee in dezelfde orde van grootte weer toenemen.

Figuur 5.7 Verwachte omvang tehuisbevolking naar leeftijd Fryslân 2015-2040



6

Bijlage uitkomsten detail

Figuur 6.1 Bevolkings- en huishoudensaantal op 1 januari

		2016	2020	2025	2030	2035	2040
Bevolking (PrFr2016)	Gem. Leeuwarden	107.897	110.150	112.750	115.200	117.350	119.000
	Noordwest Fryslân	81.154	80.250	78.750	76.800	74.450	71.550
	Noordoost Fryslân	124.543	123.150	120.700	117.750	114.200	109.900
	Zuidwest Fryslân	135.313	135.150	134.350	132.950	131.000	128.300
	Zuidoost Fryslân	186.650	186.600	185.950	184.950	183.300	180.850
	Waddeneilanden	10.485	10.350	10.050	9.800	9.650	9.550
	Fryslân	646.042	645.650	642.550	637.450	630.000	619.150
Huishoudens (PrFr2016)	Gem. Leeuwarden	55.024	56.600	58.450	60.100	61.300	62.200
	Noordwest Fryslân	35.107	35.500	35.650	35.200	34.100	32.600
	Noordoost Fryslân	51.896	52.400	52.600	52.150	50.950	49.200
	Zuidwest Fryslân	58.532	59.650	60.800	61.150	60.600	59.450
	Zuidoost Fryslân	81.507	83.400	84.900	85.500	85.100	84.000
	Waddeneilanden	5.231	5.200	5.150	5.100	5.100	5.150
	Fryslân	287.297	292.700	297.600	299.200	297.150	292.650

Figuur 6.2 Bevolkings- en huishoudenstoename absoluut naar periode
 (* betreft 4 jaar i.t.t. 5 jaar)

		2016-2020*	2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040
Bevolking (PrFr2016)	Gem. Leeuwarden	2.250	2.600	2.450	2.150	1.650
	Noordwest Fryslân	-900	-1.500	-1.950	-2.350	-2.900
	Noordoost Fryslân	-1.400	-2.450	-2.950	-3.550	-4.300
	Zuidwest Fryslân	-150	-800	-1.400	-1.950	-2.700
	Zuidoost Fryslân	-50	-650	-1.000	-1.650	-2.450
	Waddeneilanden	-150	-300	-250	-150	-100
	Fryslân	-400	-3.100	-5.100	-7.450	-10.850
Huishoudens (PrFr2016)	Gem. Leeuwarden	1.600	1.850	1.650	1.200	900
	Noordwest Fryslân	400	150	-450	-1.100	-1.500
	Noordoost Fryslân	500	200	-450	-1.200	-1.750
	Zuidwest Fryslân	1.100	1.150	350	-550	-1.150
	Zuidoost Fryslân	1.900	1.500	600	-400	-1.100
	Waddeneilanden	-50	-50	-50	0	50
	Fryslân	5.400	4.900	1.600	-2.050	-4.500

Figuur 6.3 Bevolkings- en huishoudenstoename relatief naar periode
 (* betreft 4 jaar i.t.t. 5 jaar)

		2016-2020*	2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040
Bevolking (PrFr2016)	Gem. Leeuwarden	2,1%	2,4%	2,2%	1,9%	1,4%
	Noordwest Fryslân	-1,1%	-1,9%	-2,5%	-3,1%	-3,9%
	Noordoost Fryslân	-1,1%	-2,0%	-2,4%	-3,0%	-3,8%
	Zuidwest Fryslân	-0,1%	-0,6%	-1,0%	-1,5%	-2,1%
	Zuidoost Fryslân	0,0%	-0,3%	-0,5%	-0,9%	-1,3%
	Waddeneilanden	-1,4%	-2,9%	-2,5%	-1,5%	-1,0%
	Fryslân	-0,1%	-0,5%	-0,8%	-1,2%	-1,7%
Huishoudens (PrFr2016)	Gem. Leeuwarden	2,9%	3,3%	2,8%	2,0%	1,5%
	Noordwest Fryslân	1,1%	0,4%	-1,3%	-3,1%	-4,4%
	Noordoost Fryslân	1,0%	0,4%	-0,9%	-2,3%	-3,4%
	Zuidwest Fryslân	1,9%	1,9%	0,6%	-0,9%	-1,9%
	Zuidoost Fryslân	2,3%	1,8%	0,7%	-0,5%	-1,3%
	Waddeneilanden	-1,0%	-1,0%	-1,0%	0,0%	1,0%
	Fryslân	1,9%	1,7%	0,5%	-0,7%	-1,5%

Figuur 6.4 Gemiddelde bevolkings- en huishoudenstoename absoluut per jaar naar periode

		2016-2020	2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040
Bevolking (PrFr2016)	Gem. Leeuwarden	550	520	490	430	330
	Noordwest Fryslân	-250	-300	-390	-470	-580
	Noordoost Fryslân	-350	-490	-590	-710	-860
	Zuidwest Fryslân	-50	-160	-280	-390	-540
	Zuidoost Fryslân	0	-130	-200	-330	-490
	Waddeneilanden	-50	-60	-50	-30	-20
	Fryslân	-100	-620	-1.020	-1.490	-2.170
Huishoudens (PrFr2016)	Gem. Leeuwarden	400	370	330	240	180
	Noordwest Fryslân	100	30	-90	-220	-300
	Noordoost Fryslân	150	40	-90	-240	-350
	Zuidwest Fryslân	300	230	70	-110	-230
	Zuidoost Fryslân	450	300	120	-80	-220
	Waddeneilanden	0	-10	-10	0	10
	Fryslân	1.350	980	320	-410	-900

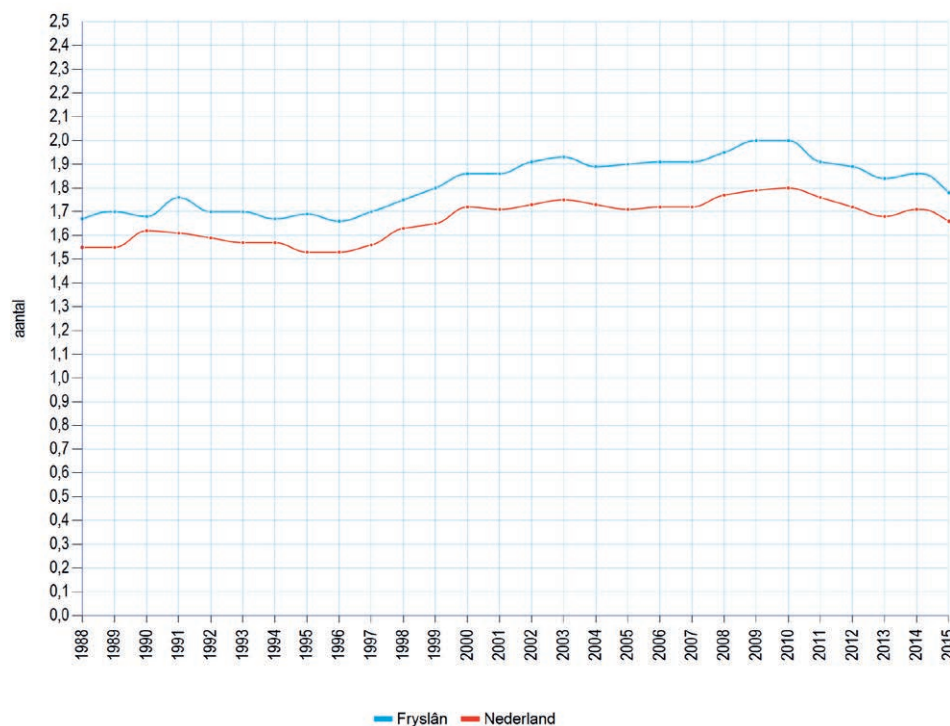
Figuur 6.5 Gemiddelde bevolkings- en huishoudenstoename relatief per jaar naar periode

		2016-2020	2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040
Bevolking (PrFr2016)	Gem. Leeuwarden	0,5%	0,5%	0,4%	0,4%	0,3%
	Noordwest Fryslân	-0,3%	-0,4%	-0,5%	-0,6%	-0,8%
	Noordoost Fryslân	-0,3%	-0,4%	-0,5%	-0,6%	-0,8%
	Zuidwest Fryslân	0,0%	-0,1%	-0,2%	-0,3%	-0,4%
	Zuidoost Fryslân	0,0%	-0,1%	-0,1%	-0,2%	-0,3%
	Waddeneilanden	-0,5%	-0,6%	-0,5%	-0,3%	-0,2%
	Fryslân	0,0%	-0,1%	-0,2%	-0,2%	-0,3%
Huishoudens (PrFr2016)	Gem. Leeuwarden	0,7%	0,7%	0,6%	0,4%	0,3%
	Noordwest Fryslân	0,3%	0,1%	-0,3%	-0,6%	-0,9%
	Noordoost Fryslân	0,3%	0,1%	-0,2%	-0,5%	-0,7%
	Zuidwest Fryslân	0,5%	0,4%	0,1%	-0,2%	-0,4%
	Zuidoost Fryslân	0,6%	0,4%	0,1%	-0,1%	-0,3%
	Waddeneilanden	0,0%	-0,2%	-0,2%	0,0%	0,2%
	Fryslân	0,5%	0,3%	0,1%	-0,1%	-0,3%

**Figuur 6.6 Bevolkings- en huishoudenstoename (80% van inwoners) als gevolg van
asielmigratie absoluut naar periode (* betreft 4 jaar i.t.t. 5 jaar)**

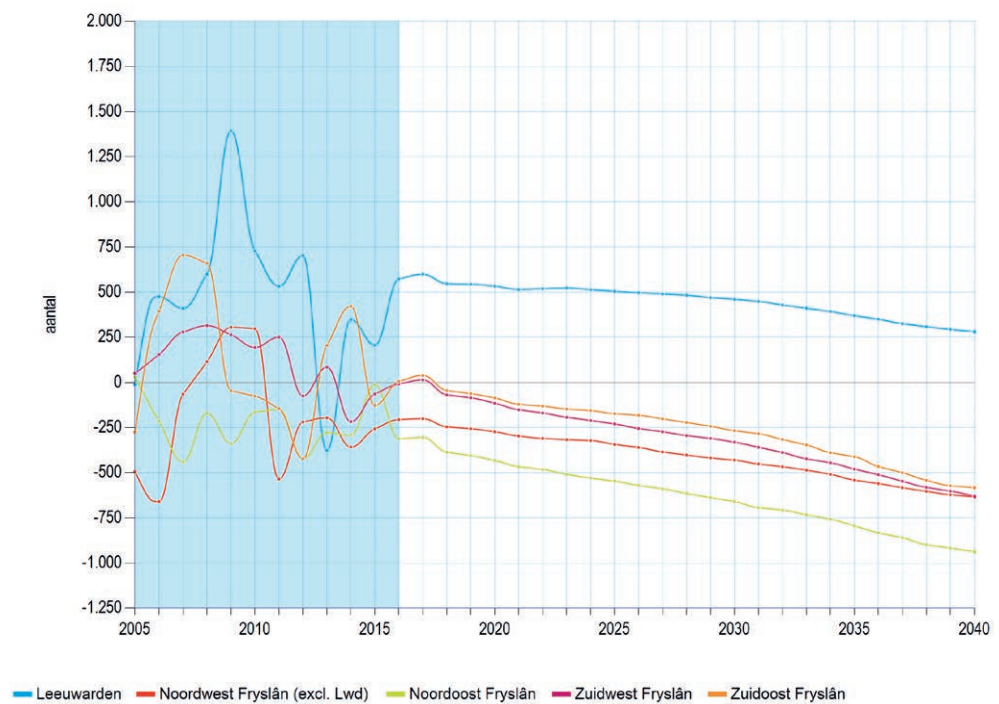
		2016-2020*	2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040
Bevolking (PrFr2016)	Gem. Leeuwarden	542	254	230	230	230
	Noordwest Fryslân	367	167	150	150	150
	Noordoost Fryslân	563	256	230	230	230
	Zuidwest Fryslân	622	292	265	265	265
	Zuidoost Fryslân	850	393	355	355	355
	Waddeneilanden	0	0	0	0	0
	Fryslân	2.944	1.362	1.230	1.230	1.230
Huishoudens (PrFr2016)	Gem. Leeuwarden	434	203	184	184	184
	Noordwest Fryslân	294	134	120	120	120
	Noordoost Fryslân	450	205	184	184	184
	Zuidwest Fryslân	498	234	212	212	212
	Zuidoost Fryslân	680	314	284	284	284
	Waddeneilanden	0	0	0	0	0
	Fryslân	2.355	1.090	984	984	984

**Figuur 6.7 Feitelijke ontwikkeling vruchtbaarheidscijfer Fryslân en Nederland 1998
t/m 2015**



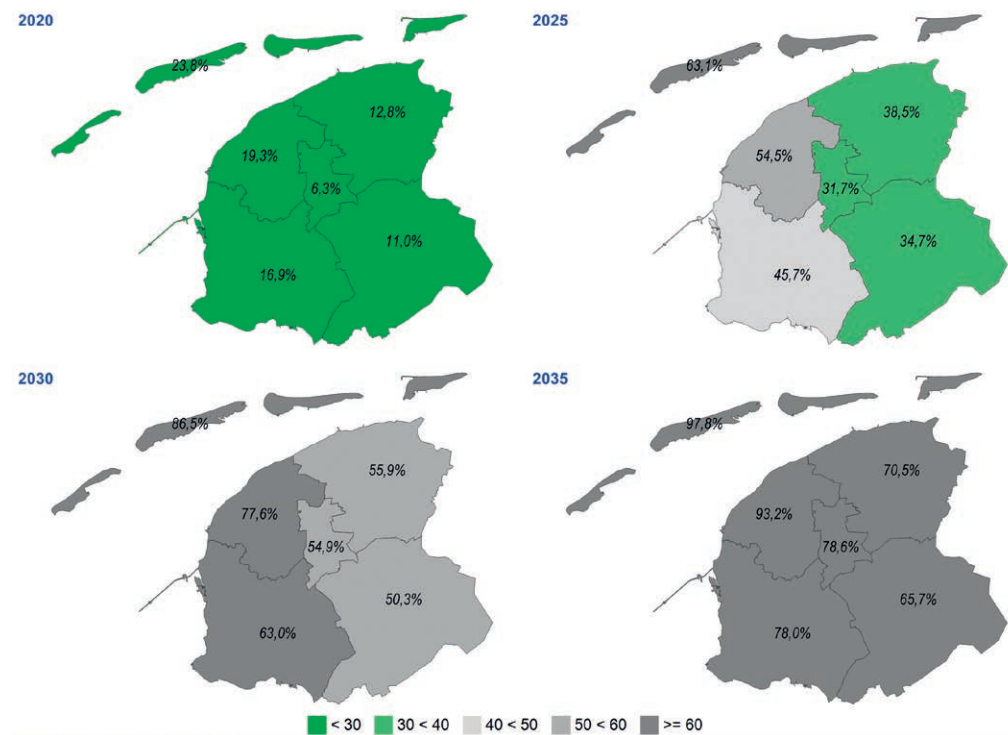
Bron: CBS - Centraal Bureau voor de Statistiek

Figuur 6.8 Feitelijke en verwachte bevolkingsgroei per jaar regio's 2005 t/m 2040



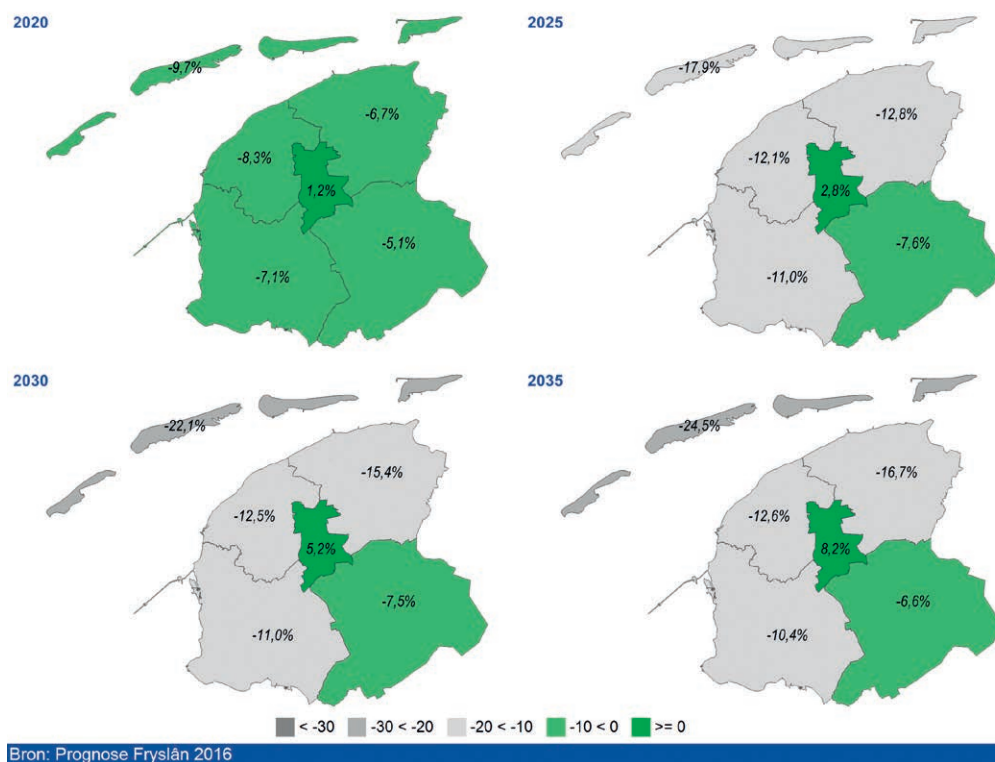
Bron: Prognose Fryslân 2016

Figuur 6.9 Verwachte toename aantal 75-plussers (in %) regio's 2016-2020*, 2016-2025, 2016-2030 en 2016-2035



Bron: Prognose Fryslân 2016

Figuur 6.10 Verwachte toename aantal kinderen tussen 0 en 15 jaar (in %) regio's 2016-2020, 2016-2025, 2016-2030 en 2016-2035*



Figuur 6.11 Feitelijke en verwachte huishoudensgroei per jaar regio's 2005 t/m 2040

