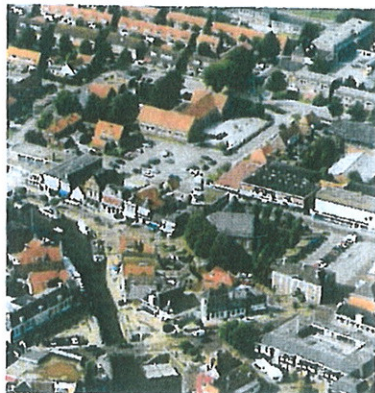


Woonplan gemeente Lemsterland



datum
24 april 2008
in opdracht van
gemeente Lemsterland
uitgevoerd door
KAW architecten en adviseurs

Inhoud

1. Inleiding - pag. 3

2. Kwantitatieve woningbehoefte - pag. 4

2.1 Bevolkingsontwikkeling

2.2 Ontwikkeling woningvoorraad

2.3 Woningbehoefteprognose 2016

3. Kwalitatieve woningbehoefte - pag. 9

3.1 Bevolkingssamenstelling

3.2 Samenstelling woningvoorraad

3.3 Huurwoningvoorraad Lyaemer Wonen

3.4 Vraag en aanbod vergeleken

3.5 De opgave in de woningvoorraad

4. Visie op het wonen - pag. 18

4.1 Ambities en doelstellingen

4.2 Woningbouwprogramma 2008-2016

4.3 Sturing en monitoring

Bijlagen - pag. 22

1. Inleiding

Aanleiding

Het vorige woonplan van de gemeente Lemsterland met een gemeentelijke visie op het wonen dateert uit 2002. Dit woonplan bevat een onderbouwd woningbouwprogramma voor de periode 2002-2010. In 2007 is onderzoek verricht naar de woningmarkt, resulterend in de nota 'De Woningmarkt van Lemsterland 2007-2016'. Deze analyse is gebaseerd op het WOBOF 2007.

Het huidige woningbouwprogramma van de gemeente heeft betrekking op de periode 2008 tot en met 2016. Belangrijk project in de woningbouwplanning is de ontwikkeling van een nieuwbouwlocatie ten noorden van Lemmer: Tramdijk.

De gemeente Lemsterland heeft behoefte aan een herijking van de woningbehoefte (kwantitatief en kwalitatief) en onderbouwing van het woningbouwprogramma. Daartoe is voorliggend Woonplan opgesteld. Voor dit Woonplan is geen aanvullend onderzoek verricht, maar is gebruik gemaakt van reeds uitgevoerde onderzoeken en beschikbare gegevens. Voor de huurwoningvoorraad heeft Lyaemer Wonen ook recente gegevens aangeleverd.

Het Woonplan is een visie van de gemeente Lemsterland. Het concept-woonplan is doorgesproken met Lyaemer Wonen. De gemeente en Lyaemer Wonen maken jaarlijks prestatieafspraken op het gebied van wonen. In februari 2008 zijn nieuwe afspraken gemaakt voor het komende jaar. De overeengekomen afspraken zijn onder andere de basis voor voorliggend woonplan.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 gaat in op de kwantitatieve woningbehoefte in de gemeente. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de kwalitatieve woningbehoefte, resulterend in een overzicht van verwachte tekorten en overschotten op de woningmarkt. Hoofdstuk 4 bevat vervolgens de gemeentelijke visie op het wonen met aandachtspunten van beleid en het streefprogramma voor de komende periode.

2. Kwantitatieve woningbehoefte

2.1 Bevolkingsontwikkeling

In de periode van 1997 tot 2003 was de gemiddelde groei per jaar 192 inwoners per jaar. Opvallend is dat vanaf 2004 de groei van de bevolking minder groot is, met name veroorzaakt door de sluiting van het AZC in de gemeente (zie tabel 1).

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Aantal inwoners	11.999	12.279	12.464	12.610	12.741	12.957	13.241	13.342	13.406	13.405	13.434
Absolute groei	280	185	146	131	216	284	101	64	-1	29	

Tabel 1: Bevolkingsontwikkeling gemeente Lemsterland (bron: CBS, Statline).

De bevolkingsgroei bestaat uit drie hoofdcomponenten: geboorte en sterfte (samen de natuurlijke aanwas genoemd) en migratie (vestiging en vertrek). De migratie wordt opgesplitst in twee typen: de binnenlandse en de buitenlandse migratie. De binnenlandse migratie zijn alle verhuisbewegingen (vestiging en vertrek) van personen tussen de gemeente Lemsterland en andere gemeenten in Nederland. De buitenlandse migratie zijn alle verhuisbewegingen van personen tussen de gemeente Lemsterland en het buitenland.

Natuurlijke aanwas

De afgelopen tien jaar was de natuurlijke aanwas voortdurend positief en redelijk stabiel (zie tabel 1a in bijlage 1). Gemiddeld groeide in deze periode de bevolking met 77 inwoners per jaar door de natuurlijke aanwas.

Binnenlands migratiesaldo

De afgelopen tien jaar was het binnenlands migratiesaldo overwegend positief, er is sprake van een vestigingsoverschot (zie tabel 2). Gemiddeld is het saldo van de binnenlandse migratie in de periode 1997 tot 2006 + 56 bewoners per jaar. Wel is er een sterke fluctuatie in deze migratiecijfers, ze schommelen van -30 tot +162 personen per jaar. De binnenlandse migratie is vanaf 2004 negatief, met name vanwege de sluiting van het AZC.

In het tweede deel van de tabel zijn de migratiegegevens van het AZC weergegeven en is een gecorrigeerd migratiesaldo berekend. Het migratiesaldo was in de periode 2002-2004 negatief, zoals in paragraaf 2.2 zal blijken heeft dit een direct samenhang met de woningbouwproductie. Het migratiesaldo exclusief AZC is sinds 2005 weer positief.

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Vestiging	707	661	539	522	591	609	527	512	607	615
Vertrek	545	552	503	476	462	469	509	531	635	645
Saldo	162	109	36	46	129	140	18	-19	-28	-30
Saldo vestiging en vertrek AZC	-	-	-	-	-	182	31	7	-47	-145
Saldo excl. AZC	162	109	36	46	129	-42	-13	-26	19	115

Tabel 2: Binnenlands migratiesaldo in de gemeente Lemsterland (bron: CBS, Statline)

Het beeld voor de gemeente Lemsterland is compleet anders dan het gemiddelde in de provincie Fryslan. Op het niveau van de hele provincie is al jaren achtereen sprake van een binnenlands vertrekoverschot, waarbij er per saldo meer mensen vertrekken dan dat zich er vestigen. De gemeente Lemsterland wordt gekenmerkt door vestigingsoverschot, waarbij er zich meer mensen vestigen dan er vertrekken.

Herkomst vestigers

In de periode 1997 tot 2006 kwam gemiddeld 37% van de vestigers in Lemsterland elders uit de provincie Fryslan (zie bijlage 1, tabel 2a). Het merendeel van de vestigers kwam echter uit andere delen van Nederland; 63% van de Nederlandse vestigers in Lemsterland. Voor de gehele provincie ligt dit percentage aanzienlijk lager, hier komt 43% van buiten de provincie. Het merendeel van de vestigers verhuisd echter van de ene naar de andere gemeente in de provincie: 57%.

Lemsterland trekt in vergelijking met de hele provincie Fryslan een groot aantal migranten van buiten de regio aan, met name uit Flevoland, Noord- en Zuid- Holland en Utrecht.

Buitenlands migratiesaldo

Sinds 2003 is er sprake van een vertrekoverschot betreffende de buitenlandse migratie. Er vertrekken vanuit de gemeente Lemsterland meer bewoners naar het buitenland dan dat er vanuit het buitenland in de gemeente komt wonen. De laatste jaren is vooral de instroom kleiner geworden, te verklaren door het immigratiebeleid van Nederland.

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Vestiging	61	78	62	53	67	117	91	71	58	59
Vertrek	33	66	34	45	27	29	100	82	114	81
Saldo	28	12	28	8	40	88	-9	-11	-56	-22

Tabel 3: buitenlandse migratiesaldo van en naar de gemeente Lemsterland (inclusief administratieve correctie)
(Bron: CBS, Statline)

Groeisaldo

Het groeisaldo in de gemeente Lemsterland is in de periode 1997 – 2006 circa 12% (ca. 1.400 inwoners). Deze groei wordt bepaald door de natuurlijke aanwas en de binnenlandse en buitenlandse migratie:

- Groei door de natuurlijke aanwas: ca. 680 personen, aandeel van 49% van de totale groei.
- Groei door binnenlandse migratie: ca. 590 personen, 42% van de groei van de bevolking.
- Groei door buitenlandse migratie: ca. 110 personen, 8% van de groei van de bevolking.
(Het kleine verschil met de totale groei wordt waarschijnlijk veroorzaakt door de administratieve correctie)

Het groeisaldo voor de gehele provincie Fryslan over de periode 1997 – 2006 was circa 4,5% (ca. 27.400 personen). De groei werd veroorzaakt door een positieve natuurlijke aanwas en positief buitenlands migratiesaldo (samen een groei van ca. 36.200 personen). In tegenstelling tot Lemsterland kende de provincie een negatief binnenlandse migratiesaldo, waarbij ca. 8.790 personen wegtrokken uit de provincie Fryslan naar andere gemeenten in Nederland.

- Groei door natuurlijke aanwas: ca. 19.230 personen, aandeel van 70% van het totale saldo.
(Als aandeel van alleen de natuurlijke aanwas en buitenlandse migratiesaldo is dit 53%.)
- Krimp door binnenlandse migratie: ca. - 8.790 personen, aandeel van -32% van het totale saldo.
- Groei door buitenlandse migratie: ca. 16.980 personen, aandeel van 62% van de totale saldo.
(Als aandeel van alleen de natuurlijke aanwas en buitenlandse migratiesaldo is dit 47%.)

Uit het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de groei van de bevolking in de gemeente Lemsterland procentueel de afgelopen periode hoger ligt dan in de hele provincie Fryslan. Wanneer gekeken wordt naar de herkomst van de groei dan verschilt Lemsterland ook aanzienlijk met de provincie; vooral wat betreft de binnenlandse en buitenlandse migratie. In Lemsterland bestaat 42% van de groei uit binnenlandse migratie (en dan vooral uit instroom van buiten de provincie), terwijl dit in Fryslan negatief is (-32%). De buitenlandse migratie speelt in Lemsterland een veel kleinere rol (8% van de groei), terwijl in Fryslan een aanzienlijk deel van de groei hierdoor bepaald werd.

2.2 Ontwikkeling woningvoorraad

In de afgelopen jaren is het aantal woningen in de gemeente Lemsterland met gemiddeld 69 woningen per jaar gestegen (zie tabel 4), een groeipercentage van gemiddeld 1,3% per jaar. In de jaren negentig was de groei van de woningvoorraad groter dan begin van deze eeuw. Dit wordt met name verklaard door vermindering van het aantal beschikbare contingenten in de afgelopen jaren. Daarnaast zijn in het kader van herstructurering in deze periode woningen aan de voorraad onttrokken.

De verminderde woningbouw in de afgelopen jaren heeft een directe relatie met de bevolkingsontwikkeling, waarbij het effect met name terug te zien is in de ontwikkeling van het binnenlands migratiesaldo (zie tabel 2): van een vestigingsoverschot in de jaren negentig, naar een vertrekoverschot begin van deze eeuw. In 2005 en 2006 is het migratiesaldo weer positief. Rondom deze periode zijn ook weer meer woningen opgeleverd dan in de jaren daarvoor.

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Aantal woningen	5.151	5.371	5.480	5.526	5.638	5.712	5.686	5.689	5.730	5.763	5.844
Groei	220 (4,3%)	109 (2%)	46 (0,8%)	112 (2%)	74 (1,3%)	-26 (-0,5%)	3 (0,1%)	41 (0,7%)	33 (0,5%)	81 (1,4%)	

Tabel 4: Woningvoorraad 1997 - 2007 gemeente Lemsterland, per 1 januari (Bron: CBS, Statline).

Op het CBS staat de woningvoorraad in 2007 op 5.844 woningen. De gemeente telt in dat jaar circa 5.580 huishoudens. Het verschil wordt vooral verklaard door 2^e woningbezit. In de rest van het rapport gaan we uit van de gegevens uit het rapport 'de woningmarkt van Lemsterland' geschreven door Heins advies. In dat rapport is als uitgangspunt genomen dat in 2007 5.580 woningen in de gemeente Lemsterland staan.

2.3 Woningbehoefte prognose 2016

De provincie Fryslan heeft de hele provincie en de afzonderlijke gemeenten een bevolkings- en huishoudensprognose opgesteld. De huishoudensprognose is tevens ongerekend naar kwantitatieve woningbehoefte.

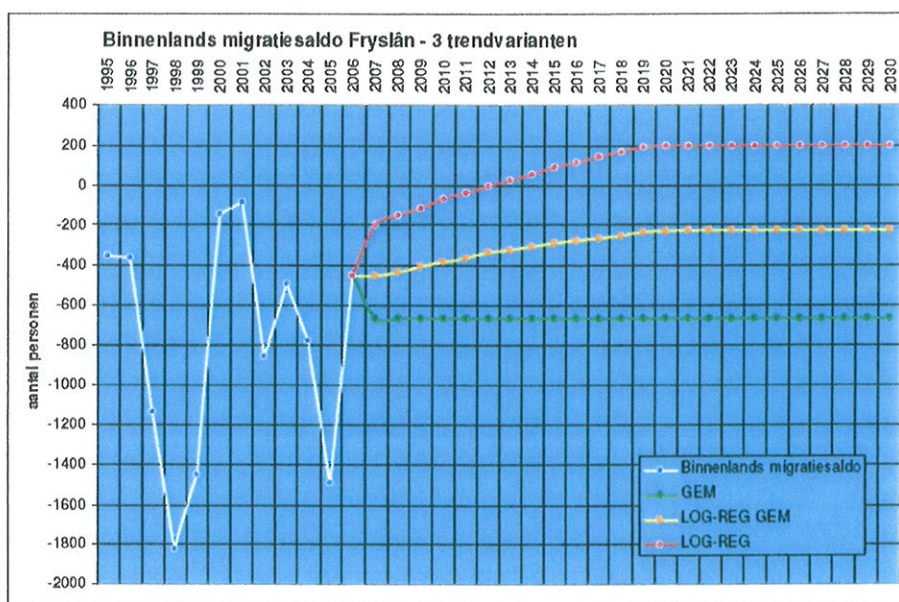
Het prognosemodel is een trendprognose en gaat uit van de volgende invoervariabelen: natuurlijke aanwas, buitenlandse migratie en binnenlandse migratie. Het binnenlands migratiesaldo kent door de jaren heen een (sterk) fluctuerend verloop. Rondom de verwachte migratieontwikkelingen bestaan dan ook relatief grote onzekerheidsmarges.

Mede om deze reden is in de provinciale prognose berekening voor het binnenlands migratiesaldo met

drie varianten gewerkt ¹ (zie grafiek 1). Voor alle scenario's geldt dat de gerealiseerde binnenlandse migratie over de afgelopen tien jaar de basis is. Omdat in een gemeente de sluiting van een asielzoekerscentrum (AZC) grote invloed zal hebben bij het doortrekken van trendlijnen, is voor deze sluitingen een correctie toegepast in de prognose berekening.

In voorgaande jaren werd voor het binnenlands migratiesaldo meestal slechts één variant doorgerekend. Deze kwam qua methodiek overeen met de LOG-REG-berekening (rood). Omdat dit een logaritmische regressielijn betreft en doordat Fryslân rond 1998 een veel negatiever binnenlands migratiesaldo kende dan tegenwoordig (zeker wanneer bedacht wordt dat door de correctie op de sluiting van asielzoekerscentra de getallen vanaf 2001 minder negatief worden), resulteerde het doortrekken van deze trend in een steeds positiever wordend binnenlands migratiesaldo. Omdat de provincie twijfels heeft bij het realisme van die ontwikkeling is nu gezocht naar twee extra varianten die van een meer gematigder ontwikkeling uitgaan.

Bij het maken van woningbouwafspraken met de verschillende gemeenten zal de provincie op regionaal niveau koersen op de middelste variant, de LOG-REG GEM (geel) variant (bron: Provincie Fryslan).



Grafiek 1: Binnenlands migratiesaldo, feitelijke ontwikkeling 1996-2006 en verwachtingen toekomst (bron: provincie Fryslan)

Zoals uit voorgaande paragraaf bleek kent de gemeente Lemsterland ten opzichte van de provincie een andere historie wat betreft het binnenlands migratiesaldo. De LOG-REG prognose (rood) is voor

¹ Toelichting drie prognose varianten:

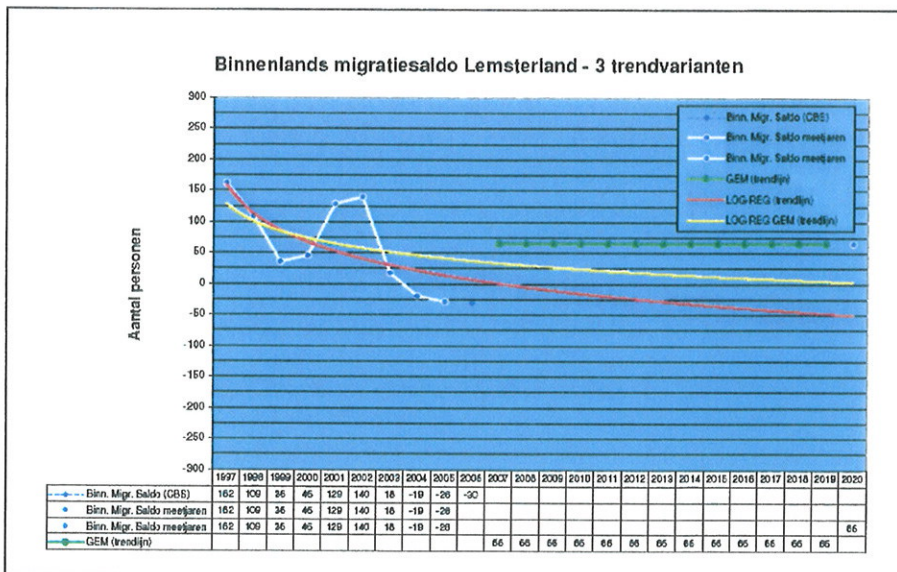
GEM: Ontwikkeling binnenlands migratiesaldo volgens het gemiddelde van 1997-2006 (rechte horizontale lijn naar de toekomst toe, vanaf 2020 constant); gecorrigeerd voor sluiting AZC's.

LOG-REG: Ontwikkeling binnenlands migratiesaldo volgens een logaritmische regressielijn over de periode 1997-2006 (logaritmische lijn die afvlakt naar de toekomst toe, vanaf 2020 constant); gecorrigeerd voor sluiting AZC's.

LOG-REG GEM: Ontwikkeling binnenlands migratiesaldo volgens een logaritmische regressielijn over de periode 1997-2006 die terugbuigt naar het gemiddelde van de periode 1997-2006 (logaritmische lijn die afvlakt naar de toekomst toe, vanaf 2020 constant); gecorrigeerd voor sluiting AZC's.

(Bron: Provincie Fryslan, 2007)

Lemsterland juist de meest gematigde prognose (zie grafiek 2). Omgekeerd is provinciaal de meest gematigde variant (GEM - groen) voor Lemsterland de meest positieve variant. Bijlage 1 grafiek 2a maakt inzichtelijk hoe de binnenlandse migratie verloop na correctie op de in- en uitstroom vanuit het AZC. Zoals reeds uit tabel 2 is het positieve saldo vanaf 2005 opvallend.



Grafiek 2: Binnenlands migratiesaldo, feitelijke ontwikkeling 1996-2006 en verwachtingen toekomst. (bron: provincie Fryslan)

Woningbehoefte prognose 2016

Omgekeerd naar een woningbehoefteprognose verwachten de drie varianten de volgende groei in woningbehoefte voor Lemsterland richting 2016:

Gemeente Lemsterland	2007	2008	2010	2016	2007 tot 2016	2008 tot 2016
Trend Corr GEM	5538	5629	5815	6329	791	700
Trend Corr LOG-REG GEM	5538	5617	5769	6148	610	531
Trend Corr LOG-REG	5538	5608	5722	5973	435	365

Tabel 5: Woningbehoefte prognose Lemsterland 2004P-2016 (bron: Provincie Fryslan / ABF Research)

Conclusie

Gelet op het vestigingsoverschot in de gemeente Lemsterland (de aantrekkingskracht van buiten de provincie) en de remmende werking die de verminderde woningbouw begin deze eeuw heeft gehad op de bevolkingsontwikkeling en instroom van buitenaf is het meest positieve groeiscenario verdedigbaar voor de gemeente Lemsterland, mits de woningvoorraad en woonomgeving passend is bij de vraag van de (toekomstige) bewoners.

3. Kwalitatieve woningbehoefte

3.1 Bevolkingssamenstelling

Leeftijdsopbouw bewoners

Het aantal bewoners is in de periode van 1997 tot 2007 gegroeid met gemiddeld 143 personen per jaar. Vooral de leeftijdsgroepen ouder dan 55 jaar zijn gegroeid. Procentueel gezien is het aantal bewoners harder gegroeid dan het aantal huishoudens.

Jaar	0-17	18-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65-74	75+	Totaal
1997	2908 (24%)	1034 (9%)	1868 (16%)	1869 (16%)	1708 (14%)	1143 (10%)	877 (7%)	592 (5%)	11999 (100%)
2007	3132 (23%)	907 (7%)	1570 (12%)	2174 (16%)	1943 (14%)	1841 (14%)	1099 (8%)	768 (6%)	13434 (100%)
Groei	224 (8%)	-127 (-12%)	-298 (-16%)	305 (16%)	235 (14%)	698 (61%)	222 (25%)	176 (30%)	1435 (12%)

Tabel 6: leeftijdsopbouw bewoners in 1997 en 2007 (Bron: CBS, Statline).

Leeftijdsopbouw hoofdbewoners

Het aantal hoofdbewoners in de gemeente Lemsterland is in de periode van 2000 tot 2007 gegroeid met gemiddeld 70 huishoudens per jaar. De enige leeftijdsgroep die in deze periode niet is gegroeid is de groep 25 – 34 jarigen. De grootste groei heeft plaatsgevonden in de groep 55 – 64 jarigen. De gemeente heeft te maken met een ontgroening en vergrijzing van de bevolking, een landelijke trend.

Jaar	15-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65-74	75+	Totaal
2000	136 (3%)	934 (18%)	1065 (21%)	1051 (21%)	803 (16%)	621 (12%)	478 (9%)	5088 (100%)
2007	148 (3%)	784 (14%)	1203 (22%)	1094 (20%)	1076 (19%)	707 (13%)	565 (10%)	5577 (100%)
Groei	12 (9%)	-150 (-16%)	138 (13%)	43 (4%)	273 (34%)	86 (14%)	87 (18%)	489 (10%)

Tabel 7: Leeftijd hoofdbewoner op 1 januari 2000 en 2007 in de gemeente Lemsterland (Bron: CBS, Statline)

De leeftijdsopbouw in 2007 komt redelijk overeen met het provinciale gemiddelde (zie bijlage 1, tabel 7a). Procentueel gezien is de bevolking in de gemeente Lemsterland in de periode 2000 tot 2007 harder gegroeid dan in de provincie Fryslan. In alle leeftijdsgroepen is de procentuele groei gelijk of hoger in de gemeente Lemsterland dan in de provincie Fryslan. Met name de groep 15 – 24 jarigen is in de gemeente Lemsterland sterker gegroeid. Ook de groep 35 – 44 jarigen en de groep 55 - plussers is in de gemeente Lemsterland harder gegroeid dan in de provincie. De vergrijzing verloopt in de gemeente Lemsterland sneller dan in de provincie Fryslan.

Leeftijdsopbouw thuiswonende kinderen

De leeftijdsopbouw van de thuiswonende kinderen wijkt in de gemeente Lemsterland nauwelijks af van de provincie Fryslan (zie tabel 8). Het aandeel thuiswonende kinderen op de totale bevolking is in de gemeente Lemsterland 30% en in de provincie Fryslan 29%.

	0-15	15-20	20-25	25-30	30-35	35-40	40-65	Totaal
Gemeente Lemsterland	2604 (66%)	747 (19%)	369 (9%)	124 (3%)	40 (1%)	32 (1%)	50 (1%)	3966 (100%)
Provincie Fryslan	118982 (65%)	36453 (20%)	17717 (10%)	5248 (3%)	1924 (1%)	1390 (1%)	2300 (1%)	184014 (100%)

Tabel 8: leeftijdsopbouw thuiswonende kinderen op 1 januari 2007 in de gemeente Lemsterland en in de provincie Fryslan (Bron: CBS, Statline)

Huishoudenssamenstelling

In 2007 is de gemiddelde woningbezetting is 2,3 personen per woning. Ca. 38% van de huishoudens bestaat uit gezinnen met kinderen. De afgelopen jaren is de gezinssamenstelling in de gemeente nauwelijks veranderd.

Jaar	Alleenstaande	Samenwonend zonder kinderen	Gezin met kinderen	Totaal
2007	1576 (28%)	1879 (34%)	2122 (38%)	5577 (100%)

Tabel 9: Gezinsverband, op 1 januari 2007 (Bron: CBS, Statline).

Inkomen

Het gemiddeld besteedbaar inkomen is in de gemeente Lemsterland 3% hoger dan in de provincie Fryslan. Maar ongeveer 6% lager dan het inkomen in heel Nederland.

Nederland	€29.000
Gemeente Lemsterland	€27.400
Provincie Fryslan	€26.500

Tabel 10: Gemiddeld besteedbaar inkomen per huishouden in 2004 (Bron: CBS, Statline).

De gemeente Lemsterland heeft in vergelijking met heel Nederland een iets grotere groep met een middeninkomen en een iets kleinere groep met een hoog inkomen. In vergelijking met de provincie Fryslan zijn er meer hogere inkomens en minder lage inkomens in de gemeente Lemsterland.

Inkomen	Gemeente Lemsterland	Provincie Fryslan	Nederland
tot €20.900 (laag)	2200 (40%)	120400 (43%)	40%
€20.900 - €39.700 (midden)	2300 (42%)	116200 (42%)	40%
€39.700 en meer (hoog)	1000 (18%)	41600 (15%)	20%
Totaal	5500 (100%)	278200 (100%)	100%

Tabel 11: Gemiddeld besteedbaar inkomen naar aantal huishoudens in 2005 (Bron: CBS, Statline)

Doelgroep van beleid

De doelgroep van beleid bestaat uit de huishoudens met een belastbaar jaarinkomen onder de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. Uit de analyse van het WOBOf 2007 blijkt dat 32% van de huishoudens tot de doelgroep van beleid behoort. Iets meer dan de helft van de doelgroep is ouder dan 65 jaar.

Binnenlandse migratie naar leeftijd

Uit de migratie naar leeftijd blijkt dat het grootste vertrekoverschot zich bevindt in de leeftijdscategorie 15 tot 24 jaar. Ondanks sterke fluctuatie in aantallen is dit over al deze jaren negatief. Dit wordt vooral verklaard door kinderen die uit huis gaan om elders te gaan studeren. De sterkste groei door binnenlandse migratie is te vinden in de groep 30 – 40 jarigen. Ook de groep 50 – 64 jarigen is in deze periode gegroeid. Opvallend is het vertrekoverschot in de leeftijdscategorieën vanaf 65 jaar. Naar alle waarschijnlijkheid wordt dit verklaard door het ontbreken van zorg/verpleeghuisvoorzieningen in de gemeente, waardoor deze doelgroep is aangewezen op voorzieningen elders.

In alle leeftijdsgroepen fluctueert het migratiesaldo sterk per jaar (zie bijlage 1, tabel 12a).

	0-14	15-24	25-29	30-40	40-50	50-64	65-84	85+	Totaal
Totaal	171	-383	88	337	129	320	-56	-43	563
Gem. per jaar	17	-38	9	34	13	32	-6	-4	56

Tabel 12: Binnenlandse migratie saldo van de gemeente Lemsterland, over de periode 1997 tot en met 2006 (Bron: CBS, Statline)

Huishoudensprognose naar leeftijd

De prognose van de provincie Fryslan is tevens een prognose van huishoudens naar leeftijdsgroepen. Deze prognose is ook voor de drie scenario's opgesteld. Onderstaande tabellen geven de uitkomsten van de middelste variant weer (LOG REG GEM). Het aantal huishoudens zal in de periode van 2007 tot 2016 naar verwachting met 644 toenemen. Dit is een groei van 11%.

	15-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65-74	75+	Totaal
2007	154 (3%)	805 (14%)	1240 (22%)	1131 (20%)	1089 (19%)	719 (13%)	523 (9%)	5661 (100%)
2010	168 (3%)	763 (13%)	1245 (21%)	1229 (21%)	1135 (19%)	833 (14%)	537 (9%)	5910 (100%)
2016	170 (3%)	723 (11%)	1076 (17%)	1405 (22%)	1232 (20%)	1079 (17%)	620 (10%)	6305 (100%)
2020	161 (2%)	723 (11%)	966 (15%)	1429 (22%)	1353 (21%)	1134 (17%)	761 (12%)	6527 (100%)
Groei 2007 - 2016	16 (10%)	-82 (-10%)	-164 (-13%)	274 (24%)	143 (13%)	360 (50%)	97 (19%)	644 (11%)

Tabel 13: Huishoudensprognose naar leeftijd gemeente Lemsterland (Bron: provincie Fryslan)

De groei van het aantal huishoudens zal met name veroorzaakt worden door de groei van de groep 65 – 74 jarigen. Ook de groep 45 – 54 jarigen zal naar verwachting flink stijgen. Het aandeel huishoudens in de leeftijd 25 tot 44 jaar is relatief laag en zal nog verder dalen.

3.2 Samenstelling woningvoorraad

Naar eigendom en woningtype

Van de 5.580 woningen die in de gemeente Lemsterland staat, bestaat 71% uit koopwoningen en 29% uit huurwoningen (zie tabel 14). Het overgrote deel van de woningvoorraad bestaat uit grondgebonden woningen; rijwoningen in de huur en vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen in de koop. Slechts 2% van de voorraad bestaat op dit moment uit appartementen.

Woningtype	Aantal
Huur rij / hoek woning	1.170 (21%)
Huur (half) vrijstaande woning	240 (4%)
Huur benedenwoning	100 (2%)
Huur flat	20 (0%)
Overige woonvormen in de huur	100 (1%)
Huur totaal	1.620 (29%)
Koop rij / hoekwoning	830 (15%)
Koop twee-onder-één-kapper	1.020 (18%)
Koop vrijstaand	1.810 (33%)
Koop appartement	90 (2%)
Overige woonvormen koop	200 (4%)
Koop totaal	3.960 (71%)
Woningvoorraad	5.580 (100%)

Tabel 14: woningvoorraad gemeente Lemsterland naar woonvorm en eigendom (Bron: De woningmarkt van Lemsterland, Heins advies, 2008)

Naar prijsklassen

Circa 12% van de woningvoorraad bestaat uit goedkope woningen, 32% is betaalbaar en 57% is (middel)duur (zie tabel 15). Opvallend is het beperkte aanbod in het goedkope en betaalbare koopsegment en het grote aandeel dure koopwoningen.

Huur		Koop	
Goedkope huur	385 (7%)	Goedkope koop	270 (5%)
Betaalbare huur	1.215 (22%)	Betaalbare koop	590 (10%)
(Middel)dure huur	30 (1%)	Middeldure koop	930 (17%)
		Dure koop	2.160 (39%)
Totaal huur	1.630 (29%)	Totaal koop	3.950 (71%)

Tabel 15: woningvoorraad naar prijsklasse (bron: Lyaemer Wonen (huur) en Heins advies (koop) 2008) Prijsklassen op basis van de WOZ-waarde ².

3.3 Huurwoningvoorraad Lyaemer Wonen

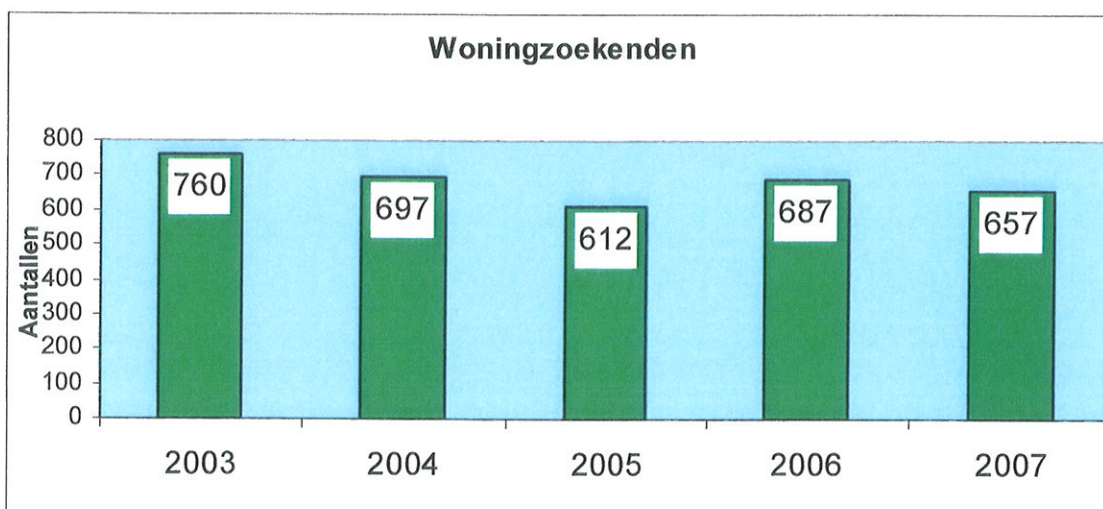
²) De indeling in koop en huurklassen is gebaseerd op provinciale afspraken (peildatum voorjaar 2007)

- Goedkope huur = tot €339,- per maand
- Betaalbare huur = €339,- tot €485,- per maand
- (Middel)dure huur = €485,- per maand of meer
- Goedkope koop = tot €150.000
- Betaalbare koop = €150.00 tot €200.000
- Middeldure koop = €200.00 tot €250.000
- Dure koop = €250.000 en meer

Woningcorporatie Lyaemer Wonen heeft 1.630 huurwoningen in Lemsterland. Circa 24% hiervan (385) heeft een huurprijs tot maximaal € 339,- (prijspeil voorjaar 2007). Deze woningen zijn ook toegankelijk voor jongeren tot 23 jaar (bron: Lyaemer Wonen).

Woningzoekenden

Per 1 januari staan er 657 woningzoekenden voor een huurwoning in de gemeente Lemsterland geregistreerd. De afgelopen jaren fluctueert het aantal woningzoekenden tussen de 600 en 760 (zie grafiek 3). Hieruit blijkt geen duidelijk trend. Niet alle geregistreerde woningzoekenden zijn ook actief. Circa eenderde deel van de woningzoekenden reageert regelmatig op een woning en is 'actief zoekend' te noemen.



Grafiek 3: Aantal woningzoekenden huurwoningen in de gemeente Lemsterland (bron: Lyaemer Wonen)

Circa 37% van de woningzoekenden (243) is jonger dan 30 jaar (zie tabel 16). De corporatie heeft het beeld dat het overgrote deel van deze groep starters op de woningmarkt betreft. Van de ingeschreven staat 53% alleen ingeschreven en 30% met twee personen.

Leeftijd	Aantal woningzoekenden 31/12/07
Tot 23	73
23-30	170
31-40	118
41-50	84
51-60	68
61-70	78
71-80	49
81- en ouder	17
Totaal	657

Tabel 16: Woningzoekenden naar leeftijd (bron: Lyaemer Wonen)

Op dit moment bedraagt de wachttijd voor een huurwoning gemiddeld circa 11 maanden. De wachttijd voor een woning in het centrum van Lemmer is het langst. In de buitendorpen is de wachttijd het

kortst. De wachttijd is ten opzichte van voorgaande jaren iets korter geworden (bron: Lyaemer Wonen).

Verhuurbaarheid huurwoningen

De weigeringsgraad van de huurwoningen is afgenomen van 35% in 2006 naar 31% in 2007.

In de jaren 2005 tot en met 2007 is het gemiddeld aantal reacties op een vrijgekomen huurwoning 22.

In de jaren 2003 en 2004 lag dit aantal iets hoger: respectievelijk 36 en 32 reacties per woning.

3.4 Vraag en aanbod vergeleken

Huishoudens op dit moment

De afgelopen tien jaar groeide de bevolking met gemiddeld 140 personen per jaar. Het aantal huishoudens groeide met gemiddeld 70 huishoudens per jaar. Alle leeftijdsgroepen zijn in de afgelopen jaren groter geworden, met uitzondering van de groep 25 tot 34 jarigen. Dit zijn de starters op de woningmarkt die mogelijk voor een deel voor de gemeente behouden kunnen worden, mits de juiste woningen beschikbaar zijn. Het gaat dan vooral om goedkope en betaalbare huur- en koopwoningen. Voor een deel zullen ze echter om andere redenen vertrekken uit de gemeente, vooral vanwege een studie.

De groep die het sterkst in omvang is gegroeid is de groep 55-plussers. Deze groep bestaat uit diverse huishoudens met verschillende woonwensen en zorgbehoeften. De jongere senioren (tot maximaal 70 jaar) wonen nu veelal in een eengezinswoning, vooral in het dure koopsegment. De vraag vanuit deze groep zal vooral betrekking hebben op koopwoningen in het duurdere segment. Uit de analyse van het Wobof (Heins, 2007) is gebleken dat een niet onaanzienlijk deel (circa 17%) van de oudere senioren (70 jaar en ouder) in een appartement woont. De vraag vanuit deze groep heeft vooral betrekking op betaalbare huurwoningen. Ook de behoefte aan zorg zal toenemen naarmate men ouder wordt. In het algemeen zullen huishoudens die zorg behoeven zoeken naar mogelijkheden om zo lang mogelijk in de eigen woning te blijven wonen. De vergrijzing verloopt in de gemeente Lemsterland sneller dan in de provincie Fryslân.

Huishoudens in de toekomst

De verwachting is dat in de periode van 2007 tot 2016 het aantal huishoudens volgens het gemiddelde prognoses scenario met circa 11% zal groeien (woningbehoefteprognose provincie Fryslân, 2007). De groei zal met name liggen in de groep 45 – 54 jarigen en de groep 65 – 74 jarigen (een verdergaande vergrijzing van de bevolking). De groep 25 – 44 jarigen zal in deze periode kleiner worden (verdergaande ontgroening van de bevolking).

Hieronder wordt nader ingegaan op een aantal specifieke doelgroepen:

Doelgroep van beleid en kernvoorraad

De voorraad goedkope en betaalbare huurwoningen bedraagt circa 1.600 woningen (ca. 29% van de totale voorraad). De voorraad goedkope koopwoningen bedraagt 270 woningen (ca. 5%).

De doelgroep van beleid bestaat uit circa 1.785 huishoudens (32%). De doelgroep woont voor een belangrijk deel in de betaalbare huursector. Niet de volledige doelgroep is afhankelijk van de huurvoorraad, een deel van de doelgroep woont in / wenst een goedkope koopwoning.

Theoretisch kan gesteld worden dat vraag en aanbod op dit moment in evenwicht zijn. In de praktijk blijkt dat er sprake is van 'scheef wonen', waarbij een deel van de niet-doelgroep ook in de goedkopere voorraad woont en andersom. Uit het onderzoek van Heins (2008) bleek dat slechts een gering aandeel van de doelgroep in de goedkopere koopsector woont. De beperkte voorraad van de goedkoopste koopsegmenten en het hoge aandeel midden en hoge inkomens in deze koop zijn indicaties voor een moeizame doorstroming.

Ouderen

Op dit moment is 42% van de huishoudens 55 jaar of ouder (2.350). De huishoudensprognose van de provincie Fryslân (zie paragraaf 3.1) verwacht dat dit aandeel richting 2016 gestegen zal zijn naar 47%. In absolute zin betekent dit een groei van circa 600 'senioren' huishoudens in de periode 2007 - 2016.

Uit het onderzoek van Heins bleek dat nu ongeveer 22% van de huidige woningvoorraad (1.285) geschikt is voor ouderen, een zogenaamde nultredewoning is. Dit aandeel komt overeen met de

provincie, maar is laag gelet op de verdergaande vergrijzing.

Niet alle huishoudens boven de 55 jaar hebben behoefte aan een dergelijke nulredewoning. Op dit moment woont ongeveer 40% van de jonge senioren en 59% van de oudere senioren (>70 jaar) in een nulredewoning.

Om zicht te krijgen op het benodigd aantal nulredewoningen richting 2016 moet een aanname worden gedaan hoe groot de vraag zal zijn naar specifieke senioren geschikte woningen. Vergelijking met andere woningmarktonderzoeken leert dat richting 2015 een gebruikelijke aanname is dat gemiddeld 39% van de huishoudens boven de 55 jaar een specifieke senioren geschikte woning vraagt, waarbij de vraag oploopt met het toenemen van de leeftijd. Gelet op de huidige bewoning in Lemsterland is deze aanname wellicht aan de lage kant.

Uitgaande van de groei met 600 huishoudens ouder dan 55 jaar zijn naar verwachting richting 2016 circa 250 extra nulredewoningen benodigd, los van de vraag wat voor woningtype dit moet zijn (eengezinswoning of appartement). Realisatie kan plaatsvinden door nieuwbouw én door aanpassing van bestaande woningen. Lyaemer Wonen heeft aangegeven dat aanpassing van de bestaande huurwoningvoorraad niet mogelijk is.

Starters en doorstromers

Uit een onderzoek naar de doorstroming en starters op de woningmarkt van de gemeente Lemsterland komt naar voren dat het voor veel starters lastig is om een woning te vinden die voldoet aan hun eisen (gemeente Lemsterland, 2007). Dit wordt onderschreven door de analyse van het WBOF 2007 (Heins, 2008) waaruit bleek dat het aandeel starters onder de verhuisden de afgelopen jaren flink is gedaald, van 31% naar circa 20%. De starters concentreren zich vooral op de goedkope en betaalbare segmenten in de huursector. Voor starters is het belangrijk dat voldoende goedkope en betaalbare woningen beschikbaar zijn.

Van de verhuisden is 42% een doorstromer uit de eigen gemeente. De doorstroming van huur naar koop is voor velen een moeilijke stap. De rijtjes koopwoning is voor velen een noodzakelijke tussenstap om van een huurwoning naar de gewenste (half)vrijstaande koopwoning te komen. Uit het woonwensen onderzoek komt naar voren dat 80% van deze potentiële doorstromers naar een koopwoning toe wil, voornamelijk in het prijssegment beneden de €200.000. In deze prijscategorie zijn de grootste tekorten voor starters en doorstromers te vinden. De doorstroming verloopt momenteel moeizaam. De laatste jaren zijn minder mensen verhuisd dan dat aangeeft te willen verhuizen. Dit ligt mogelijk aan onvoldoende aanbod, kwaliteit en/of te hoge prijzen in de koopsector. De beperkte voorraad van de goedkoopste koopsegmenten en het hoge aandeel midden en hoge inkomens in deze koop zijn indicaties voor een moeizame doorstroming. Om de doorstroming op gang te houden moeten meer woningen gebouwd worden in de betaalbare en middeldure prijssegmenten.

Uit hoofdstuk 2 is gebleken dat de gemeente een grote instroom van buitenaf kent. In tegenstelling tot de provincie als geheel kent Lemsterland een vestigingsoverschot, met name van binnenlandse migratie uit andere delen van het land. De doorstromers van buiten de gemeente vestigen zich voornamelijk in de dure prijsklassen in de koopsector. Er is meer vraag naar dan aanbod van vrijstaande koopwoningen. Ook is er meer vraag dan aanbod van koop- en huurappartementen (Heins advies, 2008).

3.5 De opgave in de woningvoorraad

Huidige situatie

In de afgelopen jaren is de woningvoorraad met gemiddeld 70 woningen per jaar gestegen. Dit komt redelijk overeen met de gemiddelde groei van het aantal huishoudens in dezelfde periode. De huidige

woningvoorraad bestaat voor 71% uit koop- en voor 29% uit huurwoningen. Slechts 2% van de woningen bestaat uit appartementen. Opvallend is dat een groot deel van de woningen (39%) dure koopwoningen zijn.

Uit de analyse van het WOBOf van Heins (2008) komt naar voren dat de huidige tekorten (uitgaande van de vraag van starters en doorstromers in de gemeente, exclusief de vestigers van elders) vooral in de volgende segmenten te vinden zijn: vrijstaande koopwoningen, koop- en huurappartementen. Naar prijssegmenten zijn de grootste tekorten voor starters en doorstromers van binnen de gemeente te vinden in de goedkopere koopklassen (tot € 200.000). De gewenste doorstroming zit vooral bij bewoners van rijwoningen in de huur (een potentieel overschot) richting grondgebonden koopwoningen.

Toekomstverwachting

Uit de provinciale woningbehoefteprognose (zie paragraaf 2.3, tabel 5) komt naar voren dat de gewenste netto toevoeging aan de woningvoorraad kwantitatief gezien tussen de 365 en 700 woningen ligt voor de periode 2008 tot en met 2016. Deze bandbreedte is afhankelijk van het scenario binnenlandse migratie. Voor alle scenario's geldt dat de gerealiseerde binnenlandse migratie over de afgelopen tien jaar de basis is (bron: provincie Fryslan, 2007).

In het rapport van Heins (2008) worden drie scenario's benoemd betreffende de woningbehoefte in 2016. In alle drie de scenario's wordt uitgegaan van een toenemende behoefte aan woningen van 650. Er zijn echter verschillen in het type en eigendom waar naar verwachting vraag naar zal zijn. Uitgaande van de middelste variant (scenario B) komt de volgende uitbreidingsopgave naar voren voor de periode 2007-2016:

- Naar eigendom bestaat de opgave vooral uit toevoeging in de koopsector: naar verwachting circa 75% van de behoefte, afhankelijk van de koopkrachtontwikkeling wellicht meer.
- Naar type bevindt naar verwachting circa 90% van de opgave zich in de grondgebonden woningen. In de huur is voornamelijk behoefte aan rijwoningen. Dit is opvallend gelet op het huidige potentiële overschot van dit type; hier zit echter een kwaliteitsslag van de bestaande voorraad verborgen – waarbij de toekomstige vraag gericht zal zijn op een betere kwaliteit van rijtjes huurwoningen (bv. isolatie van de woning en locatie van de woning) dan waar nu een (theoretisch) overschot van is. Opgemerkt moet worden dat Lyaemer Wonen de afgelopen jaren reeds veel heeft gedaan aan kwaliteitsverbetering van de bestaande huurvoorraad en dit in de toekomst zal voortzetten. Naast investeringen in de woningen heeft Lyaemer Wonen voor de periode 2007 t/m 2011 jaarlijks € 200.000 gereserveerd voor investeringen in duurzame woonomgeving, zoals tevens vastgelegd in de Prestatieafspraken 2008. Bij de koopwoningen ligt de opgave voor circa 70% in vrijstaande woningen. De vraag naar gestapelde woningen is er wel, maar op beperkte schaal in huur en koop.
- De analyse van het Wobof gaat niet specifiek in op toekomstverwachtingen ten aanzien van prijssegmenten. Ervan uitgaande dat twee-onder-een-kap koopwoningen en vrijstaande koopwoningen vooral tot het middeldure en dure segment behoren ligt de uitbreidingsopgave voor circa 70% in deze prijssegmenten.

4. Visie op het wonen

4.1 Ambities en doelstellingen

De gemeente Lemsterland werd de afgelopen jaren gekenmerkt door zowel een positieve natuurlijke aanwas als een positief migratiesaldo. De gemeente heeft een grote aantrekkingskracht op vestigers van elders die naar de provincie Fryslan willen verhuizen. De doorstroming op de woningmarkt laat echter te wensen over, waardoor bepaalde doelgroepen niet naar een door hen gewenste woning kunnen verhuizen.

Met dit Woonplan wil de gemeente inzetten op '*goed wonen voor iedereen*'. Doel is enerzijds voorzien in de woningbehoefte (zowel kwantitatief als kwalitatief) van *de huidige inwoners van Lemsterland*, zodat zij op maat gehuisvest kunnen worden en de gemeente niet hoeven te verlaten vanwege het ontbreken van passend woningaanbod. Anderzijds is het doel om een aantrekkelijke vestigingsgemeente te blijven voor *instromers van elders* door ook voor deze groep het juiste aanbod te creëren.

In dit Woonplan worden de volgende doelstellingen geformuleerd ten aanzien van de verschillende doelgroepen;

- Lagere inkomens: behoud van voldoende goedkope en betaalbare woningen in aantal en in kwaliteit (zowel in huur en koop – al dan niet met koopconstructies), ten behoeve van huisvesting van de doelgroep van beleid.
- Ouderen: stimuleren van de realisatie van nultradewoningen en zorgvoorzieningen, zodat voorzien wordt in de woon- en zorgbehoefte van de groeiende groep oudere huishoudens. De realisatie kan plaatsvinden door nieuwbouw en eventueel door aanpassing van bestaande woningen.
- Starters: creëren van aanbod voor startende huishoudens, vooral door middel van het stimuleren van de doorstroming van huishoudens uit de goedkopere voorraad zodat deze woningen beschikbaar komen voor startende huishoudens (zie doelstelling ten aanzien van de doorstromers). Op kleine schaal worden woningbouwprojecten in de goedkopere prijssegmenten gestimuleerd.
- Doorstromers: creëren van nieuw aanbod in de middensegmenten van de markt, met name door realisatie van betaalbare en middeldure koopwoningen.
- Nieuwe vestigers: aantrekken van instromers van buiten de regio, met name door het realiseren van aanbod in het dure koopsegment.

Kenmerkend voor het wonen in Lemsterland is de rust en ruimte. In het Ontwikkelingsperspectief Lemsterland (juni 2006) is reeds geformuleerd dat deze kernkwaliteiten ook de basis zijn voor ontwikkelingen op het gebied van wonen. Concreet betekent dit dat de gemeente bij het realiseren van woningbouw kiest voor een beperkt aantal (grote) uitbreidingslokaties in de gemeente en dat daarnaast veelal ingezet zal worden op inbreidingslokaties binnen de bestaande kernen.

De gemeente stimuleert duurzame woningbouwprojecten, qua typologie (levensloopbestendig of flexibele plattegronden) en materialisatie (energiezuinige woningen – de ambities op dit vlak zijn vastgelegd in het getekende Energieakkoord van maart 2008)

4.2 Woningbouwprogramma 2008 - 2016

De gemeente Lemsterland formuleert met dit Woonplan voor de periode richting 2015 een forse groeiambitie. Deze groeiambitie komt voort uit de huidige spanning op de woningmarkt (waar de doorstroming te wensen overlaat) én de aantrekkingskracht die de gemeente heeft op potentiële vestigers van buitenaf.

Uit de analyse (hoofdstuk 2) bleek dat Lemsterland een groot aantal migranten van buiten de regio aantrekt, met name uit het westen - Flevoland, Noord- en Zuid- Holland en Utrecht. Deze binnenlandse migratie is verantwoordelijk voor circa 42% van de groei in de afgelopen jaren. De gemeente laat op dit moment, samen met de twee andere Zuidrandgemeenten, een onderzoek uitvoeren naar de vestigingsmotieven van deze instromers. Doel is om de instroom van buiten de regio nader in beeld te brengen (kwantitatief en kwalitatief) en meer inzicht te krijgen in de vestigingsplaatskwaliteiten van de gemeente en de woonwensen van de instromers. Het onderzoek is naar verwachting medio 2008 gereed.

Het nieuwbouwprogramma van de gemeente Lemsterland voor de periode 2008 tot en met 2016 beslaat in totaal een netto toevoeging van circa 1.400 woningen (zie tabel 17, de totale projectenlijst is weergegeven in bijlage 2). In deze periode worden naar verwachting circa 40 bestaande woningen aan de voorraad onttrokken.

De afgelopen tien jaar groeide de woningvoorraad met gemiddeld 70 woningen per jaar, een groei van gemiddeld 1,3% per jaar. Het gewenste woningbouwprogramma voor de periode 2008 – 2016 voorziet in een gemiddelde groei van circa 170 woningen per jaar, oftewel een groei van ruim 3% per jaar. De groeiambitie bevindt zich op het bouwproductieniveau van eind jaren negentig.

	2008 t/m 2009	2010 t/m 2015	Totaal
Harde plannen in uitvoering	51	4	55
Harde plannen nog uit te voeren	56	85	141
<i>Subtotaal harde plannen</i>	<i>107</i>	<i>89</i>	<i>196</i>
Plannen in ontwikkeling	19	699	718
Plannen (nog) niet in ontwikkeling	8	501	509
<i>Subtotaal (mogelijke) ontwikkelingen</i>	<i>27</i>	<i>1.200</i>	<i>1.227</i>
Totaal	134	1.289	1.423

Tabel 17, bron: projectenlijst gemeente Lemsterland, d.d. 22 april 2008 (zie tevens bijlage 2)

Het nieuwbouwprogramma bestaat voor circa 14% uit harde plannen die reeds in uitvoering zijn of binnen circa drie jaar in uitvoering worden genomen.

Circa 86% van de projecten betreffen plannen die in ontwikkeling zijn en initiatieven die nog niet in ontwikkeling zijn. Deze projecten zijn hoofdzakelijk gepland voor de periode vanaf 2010. De categorie plannen in ontwikkeling bestaat hoofdzakelijk uit de plannen voor de uitbreidingslokaties bij de kern Lemmer - Tramdijk en de Noordelijke afronding:

	2008 -2009	2010 - 2015	Totaal
Tramdijk Oost	0	301	301
Noordelijke afronding	0	300	300
Totaal	0	601	601

Tabel 18, bron: projectenlijst gemeente Lemsterland, 3 april 2008 (zie tevens bijlage 2)

Woningbouwprogramma naar samenstelling

Conform de verwachte tekorten en overschotten (paragraaf 3.5) voorziet het bouwprogramma voor het merendeel in toevoegingen aan de koopsector (circa 86%). Circa 21% van de productie staat gepland in de appartementensfeer. Ondanks de verdergaande vergrijzing lijkt dit, gelet op de geraamd woningbehoefte (paragraaf 3.5), aan de forse kant. Dit woningtype zal gefaseerd op de markt gebracht worden waarbij regelmatige inschatting van te verwachten afzetmogelijkheden erg belangrijk is. Uit de analyse bleek het vertrekoverschot van de afgelopen jaren van ouderen van 65 jaar en ouder, naar alle waarschijnlijkheid verklaard door het ontbreken van zorg/verpleeghuisvoorzieningen in de gemeente. De komende periode zal circa 3% van de nieuwbouw bestaan uit zorgwoningen.

	2008 t/m 2009	2010 t/m 2015	Totaal	%
Huur	41	162	203	14%
Koop	135	1127	1262	86%
Totaal	176	1289	1465	
Grondgebonden	99	1017	1116	76%
Appartementen	50	262	312	21%
Zorg	19	18	37	3%
Totaal	168	1297	1465	

Tabel 19, bron: projectenlijst gemeente Lemsterland, 3 april 2008 (zie tevens bijlage 2)
Deze tabel betreft de bruto toevoeging; exclusief de sloop

Wat betreft de toevoegingen in Tramdijk zal 30 % van de woningen worden gebouwd in het goedkope en betaalbare segment (huur en koop). Naar prijspeil 1 januari 2008 gaat het bij huurwoningen om een bovengrens van € 527, bij koopwoningen gaat het om een bovengrens van € 220.000,-.

Naast nieuwbouw en sloop wordt ook in de komende jaren voorzien in een kwaliteitsslag in de bestaande woningvoorraad en woonomgeving. Lyaemer Wonen voornemens om in de periode 2008 tot en met 2012 in circa 250 bestaande huurwoningen een kwaliteitsslag te maken. Wat betreft de woonomgeving heeft Lyaemer Wonen voor de periode 2007 t/m 2011 jaarlijks € 200.000 gereserveerd voor investeringen in duurzame woonomgeving, zoals tevens vastgelegd in de Prestatieafspraken 2008.

4.3 Sturing en monitoring

De totale projectenlijst uit bijlage 2 met bijbehorende planning en programma is een momentopname van de situatie april 2008. De projecten zijn zoveel mogelijk voorzien van een realisatieplanning en een programma (naar woningtype, eigendomssituatie en prijssegment). Voor de harde projecten die op het punt van uitvoering staan is de planning en het programma bekend, maar voor de projecten die nog niet in ontwikkeling zijn betreft het een inschatting op basis van de huidige kennis.

Een dergelijke projectenlijst is geen statische lijst, maar een dynamisch proces. Projecten kunnen in de tijd naar voren of naar achteren geschoven worden, afhankelijk van kansen en belemmeringen in de markt. Dit zou in de praktijk kunnen betekenen dat een project dat nog niet in ontwikkeling is eerder uitgevoerd wordt dan een project waarvoor de planontwikkeling is afgerond.

De gemeente gaat in 2008 een extra sturingsinstrument instellen waarmee een nadere prioritering in de projecten wordt gemaakt. Dit zal gedaan worden door projecten te beoordelen op een aantal nader te

bepalen toetsingscriteria. Reden hiervoor is om te voorkomen dat een te grote hoeveelheid (soortgelijke) projecten in korte tijd ontwikkeld worden, waardoor de woningmarkt overvoerd kan raken. Tevens zullen de ontwikkelingen op de woningmarkt en de ambities uit dit woonplan regelmatig gemonitord worden.

Bijlage 1 Achtergrond tabellen

Tabellen hoofdstuk 2

Natuurlijke aanwas: geboorte en sterfte

Jaar	Geboorte	Sterfte	Saldo
1997	162	66	96
1998	148	82	66
1999	159	77	82
2000	173	97	76
2001	151	99	52
2002	160	106	54
2003	185	101	84
2004	182	91	91
2005	182	99	83
2006	175	93	82

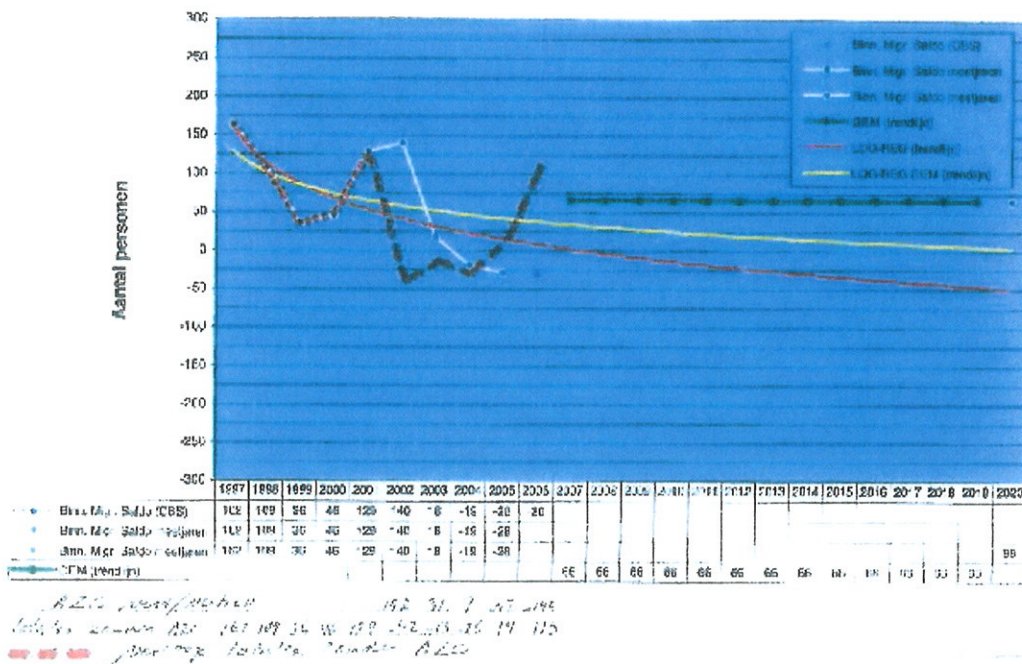
Tabel 1a: geboorte en sterfte cijfers gemeente Lemsterland 1997 tot 2007 (bron: CBS, Statline).

Binnenlandse migratie: herkomst vestigers

Herkomst vestigers	Vestiging in Fryslan	Vestiging in Lemsterland
Groningen	8%	4%
Fryslan	57%	37%
Drenthe	4%	2%
Overijssel	4%	6%
Flevoland	3%	13%
Gelderland	4%	6%
Utrecht	3%	7%
Noord Holland	8%	11%
Zuid Holland	6%	9%
Zeeland	0%	0%
Noord Brabant	2%	2%
Limburg	1%	1%

Tabel 2a: herkomst vestigers in de provincie Fryslan en de gemeente Lemsterland, van de vestigers vanuit gemeenten in Nederland, gemiddeld over de periode 1997 tot 2006 (Bron: CBS, Statline).

Binnenlands migratiesaldo Lemsterland - 3 trendvarianten



Grafiek 2a:

Binnenlands migratiesaldo met correctie voor in- en uitstroom AZC (rode stippellijn)

Tabellen hoofdstuk 3

Leeftijdsofbouw hoofdbewoners provincie Fryslan

Jaar	15-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65-74	75+	Totaal
2000	13612 (5%)	46363 (18%)	51663 (20%)	50665 (19%)	38396 (15%)	31388 (12%)	28593 (11%)	260680 (100%)
2007	13430 (5%)	38215 (14%)	55297 (20%)	52634 (19%)	49400 (18%)	34382 (12%)	31946 (12%)	275304 (100%)
Groei	-182 (-1%)	-8148 (-18%)	3634 (7%)	1969 (4%)	11004 (29%)	2994 (10%)	3353 (12%)	14624 (6%)

Tabel 7a: Leeftijd hoofdbewoner op 1 januari 2000 en 2007 in de provincie Fryslan (Bron: CBS, Statline)

Binnenlandse migratie naar leeftijd

	0-14	15-24	25-29	30-40	40-50	50-64	65-84	85+	Totaal
Vestigen 1997	139	104	90	165	67	105	35	2	707
Vertrek 1997	88	160	88	91	32	51	26	9	545
Subtotaal	51	-56	2	74	35	54	9	-7	162
Vestiging 1998	92	100	84	134	61	149	39	2	661
Vertrek 1998	103	139	81	95	51	54	27	2	552
Subtotaal	-11	-39	3	39	10	95	12	0	109
Vestiging 1999	86	93	103	110	58	69	18	2	539
Vertrek 1999	73	136	69	90	49	56	25	5	503
Subtotaal	13	-43	34	20	9	13	-7	-3	36
Vestiging 2000	85	96	88	115	46	70	22	0	522
Vertrek 2000	57	120	71	88	46	49	37	8	476
Subtotaal	28	-24	17	27	0	21	-15	-8	46
Vestiging 2001	107	119	79	120	51	93	20	2	591
Vertrek 2001	73	123	65	78	41	37	36	9	462
Subtotaal	34	-4	14	42	10	56	-16	-7	129
Vestiging 2002	129	111	69	143	66	70	17	4	609
Vertrek 2002	82	117	62	84	42	52	27	3	469
Subtotaal	47	-6	7	59	24	18	-10	1	140
Vestiging 2003	102	99	58	117	67	61	21	2	527
Vertrek 2003	87	151	45	101	59	37	25	4	509
Subtotaal	15	-52	13	16	8	24	-4	-2	18
Vestiging 2004	82	115	55	112	54	71	20	3	512
Vertrek 2004	79	159	79	86	45	47	27	9	531
Subtotaal	3	-44	-24	26	9	24	-7	-6	-19
Vestiging 2005	108	128	87	129	74	64	16	1	607
Vertrek 2005	108	188	60	116	54	66	37	6	635
Subtotaal	0	-60	27	13	20	-2	-21	-5	-28
Vestiging 2006	97	121	63	140	73	76	38	7	615
Vertrek 2006	106	176	68	119	69	59	35	13	645
Subtotaal	-9	-55	-5	21	4	17	3	-6	-30
Totaal	171	-383	88	337	129	320	-56	-43	563
Gem. per jaar	17	-38	9	34	13	32	-6	-4	56

Tabel 12a: Migratie van en naar de gemeente Lemsterland, in de periode van 1997 tot en met 2006, naar leeftijd (Bron: CBS, Statline)

Bijlage 2 Woningbouwprogramma 2008-2016



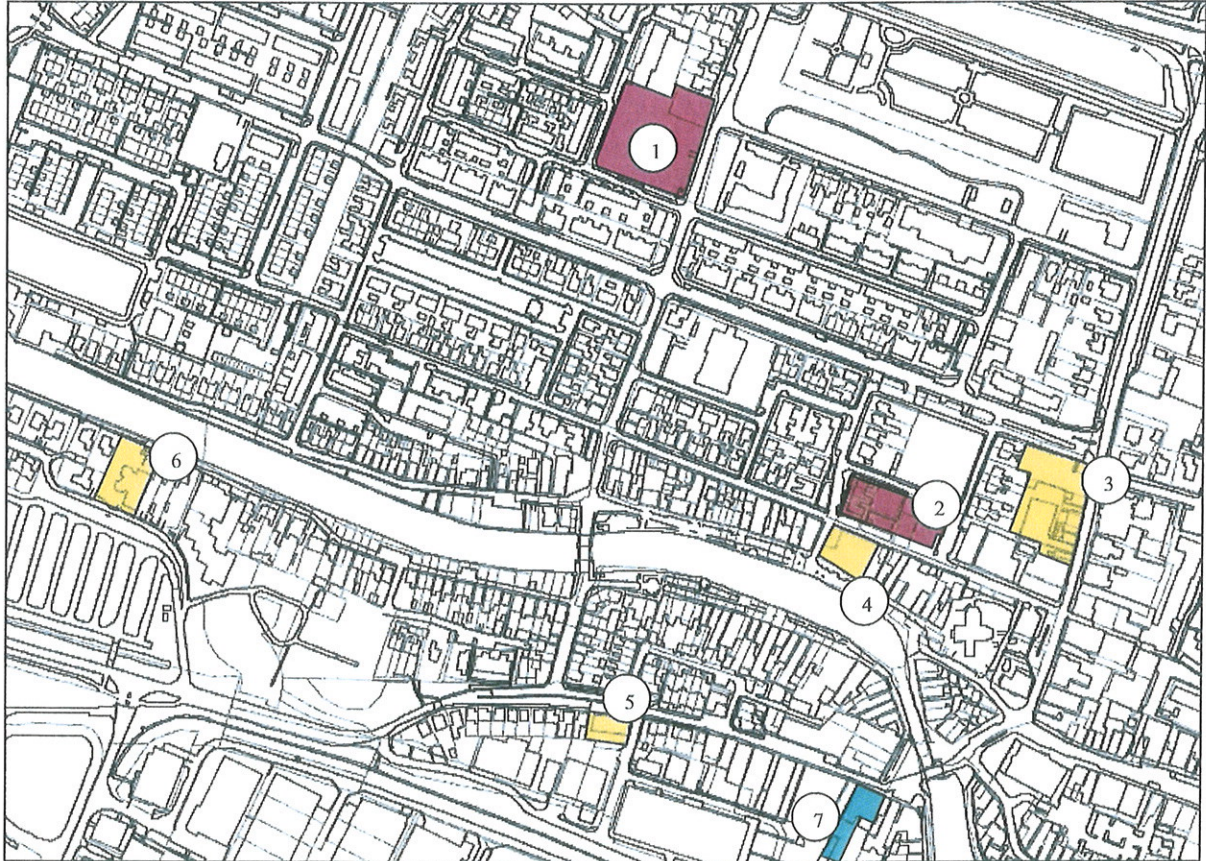
LEMSTERHOEK

Herstructurering

1. Terug te bouwen woning Kadijk 23

Uitbreiding

2. De Boonen



LEMMER CENTRUM / WEST

Herstructurering

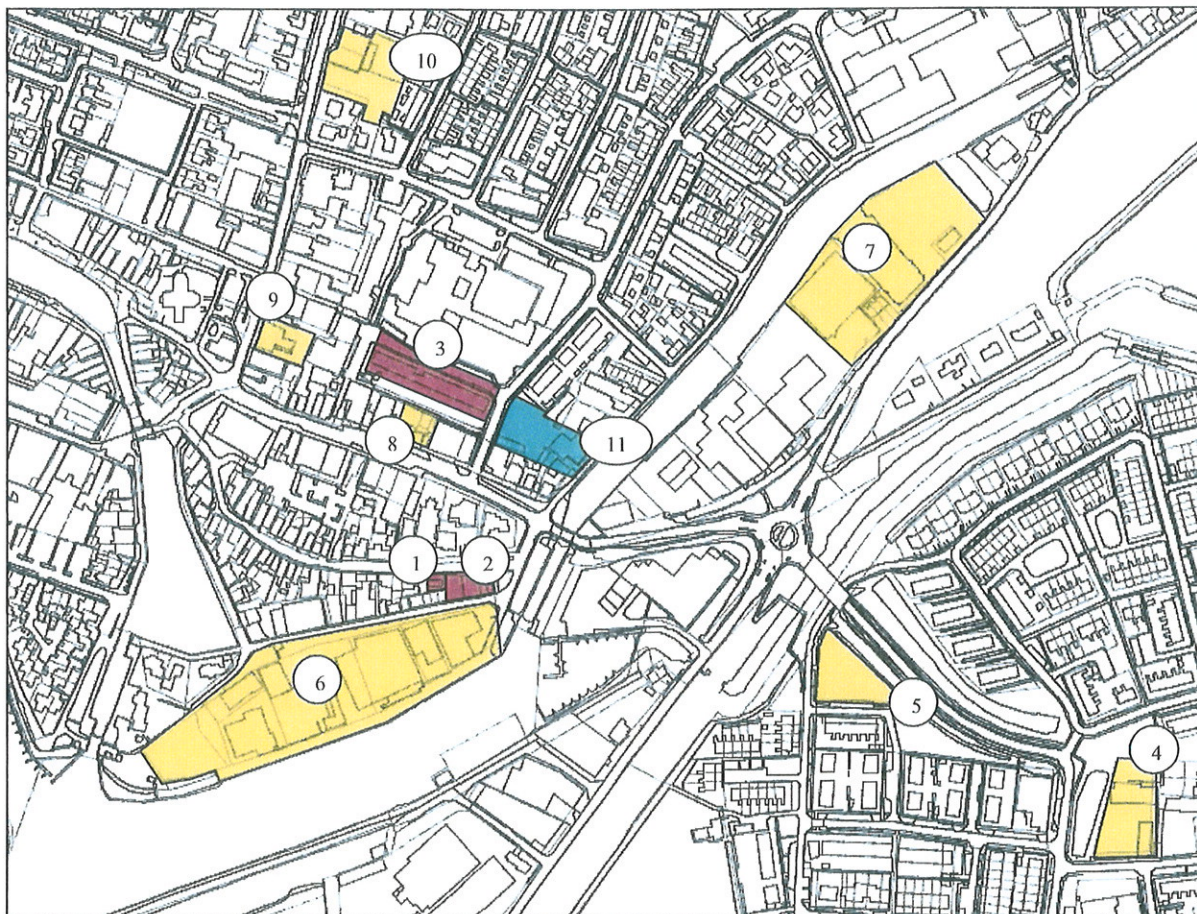
1. Schoklandstraat / Flevostraat
2. Bantegaplein

Functieverandering

3. Terrein Witteveen
4. De Helling
5. Plan Sprik
6. Heeres Villa Novalaan

Inbreiding

7. Wildeman



LEMMER RIENPLAN / LEMSTERVAART

Herstructurering

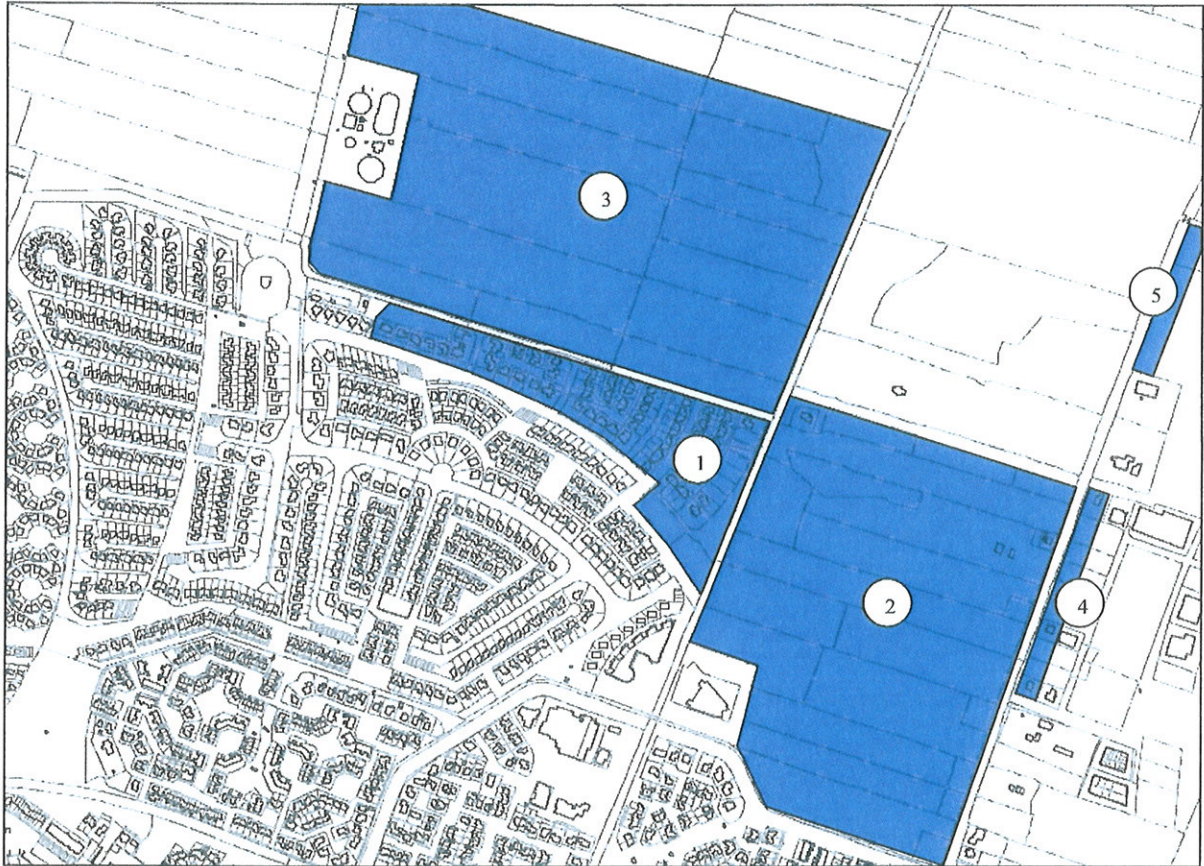
1. Schans
2. 't Leeg
3. Christiaan de Vriesstraat

Funcieverandering

4. De Aak
5. Tjalk
6. Willemskade
7. Zeedijk / Poppen / Polle
8. Jan Gort
9. Postkantoor
10. ZWH terrein

Inbreiding

11. Van der Neut



LEMMER TRAMDIIK OOST / NOORDELIJKE AFRONDING

Uitbreiding

1. Tramdijk West noordelijk plandeel fase 2
2. Tramdijk Oost
3. Noordelijk afronding
4. Bedrijventerrein Lemsterpark
5. Bedrijventerrein Lemsterpark fase 2



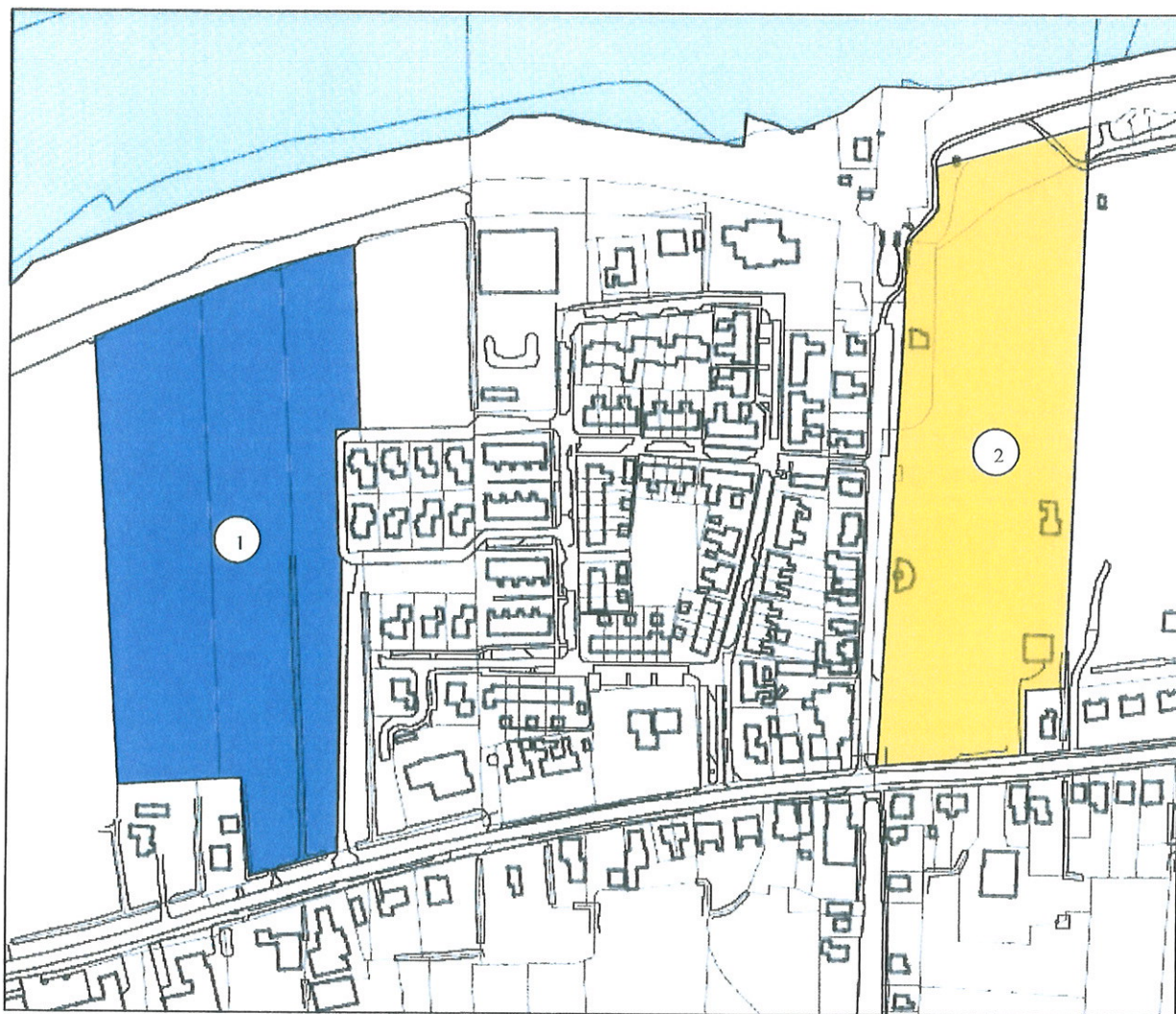
OOSTERZEE BUREN

Uitbreiding

1. Molenweg

Inbreiding

2. Buren



OOSTERZEE GIETERSEBRUG

Uitbreiding

1. Oosterzee West

Functieverandering

2. Voormalig NOVAC-terrein



ECHTEN

Herstructurering

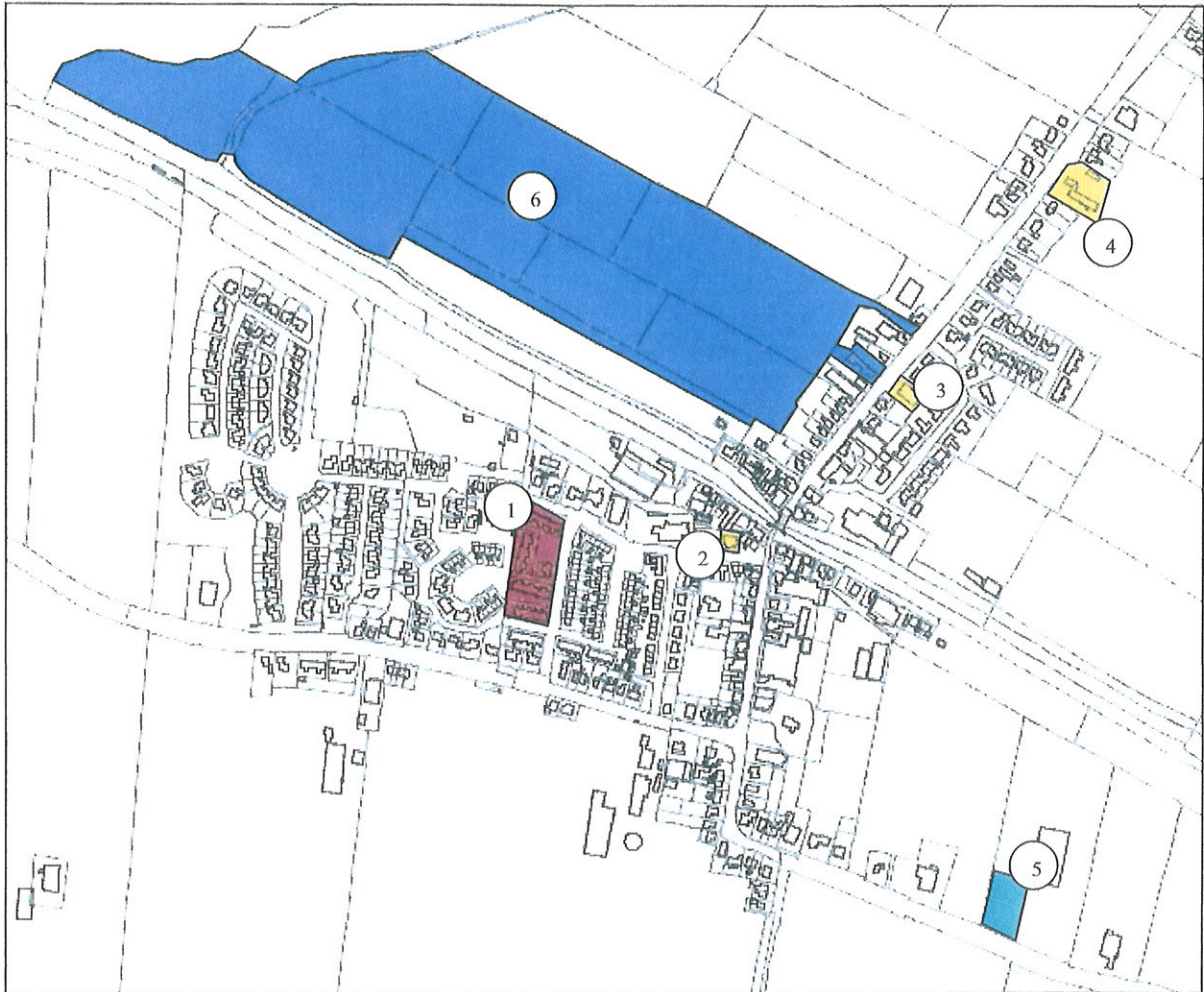
1. Terug te bouwen woning Hoofdweg 17

Inbreiding

2. Voormalig hoveniersbedrijf
3. Invulling open plekken
4. Middenweg

Functieverandering

5. Woonzorgcomplex



DELFSTRAHUIZEN / ECHTENERBRUG

Herstructurering

1. De Splitting

Functieverandering

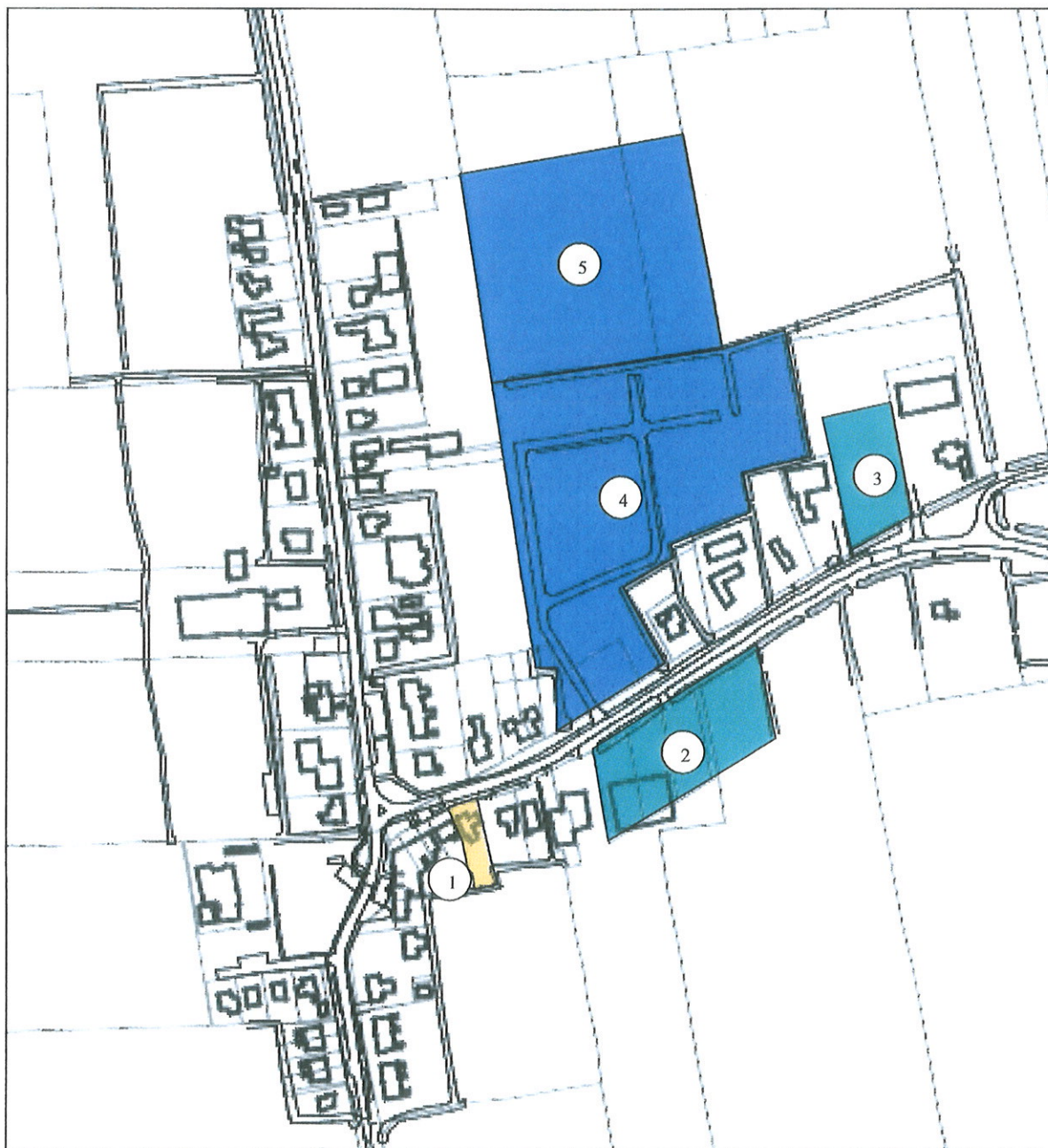
2. Veenscheiding Rabobank
3. Marwei 30 Koster
4. Marwei 60 Danen

Inbreiding

5. Krompad Toering

Uitbreiding

6. Delfstrahuisen Noord



BANTEGA

Funcieverandering

1. Kerkje

Inbreiding

2. Bandsloot zuidzijde
3. Bandsloot noordzijde

Uitbreiding

4. Jachtkamp eerste fase
5. Jachtkamp tweede fase

WONINGBOUWPROGRAMMA LEMSTERLAND 2008 tot 2016

VROM 29april 2008

Plaats	Locaties	I/U/F/H	Koopw.	Huurw.	Grondg.	Appart.	Zorg	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Totaal
HARDE PLANNEN IN UITVOERING																
Bantega	Jachtkamp	Uitbr.	7	0	7	0		6	1							7
Bantega	Bandsloot + kerkje	Inbr.	4	0	4	0		4								4
Oosterzee	Voormalig NOVAC terrein	Func.	5	0	5	0		3	2							5
Lemmer	Tramdijk-West, noordelijk plandeel, fase 2	Uitbr.	26	0	11	15		16	10							26
Lemmer	Lemsterpark bedrijventerrein	Uitbr.	5	0	5	0		3	2							5
Lemmer	Lemsterhoek	Uitbr.	7	0	7	0		2	2	2	1					7
Lemmer	Terugt te bouwen woning Kadijk 23	Herstr.	1	0	1	0				1						1
			55	0	40	15	0	34	17	3	1	0	0	0	0	55
HARDE PLANNEN (NOG UIT TE VOEREN)																
Buitengebied	incidenteel	Inbr.	4	0	4	0		2	1	1						4
Bantega	Bandsloot (Vaartjes)	Inbr.	2	0	2	0			1	1						2
Bantega	Terug te bouwen Otterweg 26	Herstr.	1	0	1	0		1								1
Oosterzee	Buren (Hoekstra v.d. Berg)	Inbr.	6	0	6	0			4	2						6
Echtenerbrug	Veenscheiding Rabobank	Func.	1	0	1	0			1							1
Echtenerbrug	Krompad Toering	Inbr.	1	0	1	0			1							1
Echten	Terug te bouwen woning Hoofdweg 17	Herstr.	2	0	2	0		2								2
Lemmer	Mudsert 3	Inbr.	1	0	1	0		1								1
Lemmer	Kortestreek / Lijnbaan (De Helling)	Func.	8	0	0	8		8								8
Lemmer	Schans (F. Berg)	Herstr.	2	0	2	0		2								2
Lemmer	t Leeg (Wind)	Herstr.	7	0	7	0			7							7
Lemmer	Bantegaplein	Herstr.	27	0	0	27			-4	13	14					23
Lemmer	De Aak	Func.	0	6	6	0			6							6
Lemmer	Schoklandstraat / Flevostraat fase 2	Herstr.	7	20	7	20			27							27
Echten	Woonzorgcomplex Lucie Hartman	Func.	19	0	0	0	19		19							19
Lemmer	Plan Sprik Nieuwedijk	Func.	6	0	6	0				6						6
Lemmer	Christiaan de Vriesstraat	Herstr.	0	22	4	0	18	-13		22						9
Echtenerbrug	De Splitting	Herstr.	0	26	0	26			-25	26						1
Lemmer	Wildeman	Inbr.	0	15	0	15		15								15
			94	89	50	96	37	18	38	71	14	0	0	0	0	141
PLANNEN IN ONTWIKKELING																
Echten	Invulling open plekken	Inbr.	8	0	8	0			5	3						8
Echten	Middenweg	Inbr.	8	0	8	0			6	2						8
Lemmer	Terrein Witteveen	Func.	54	0	0	54					54					54
Lemmer	Locatie Van der Neut	Inbr.	0	12	12	0				12						12
Lemmer	Vissersburen (Jan Gort)	Func.	8	0	8	0			8							8
Lemmer	Lemsterpark bedrijventerrein fase 2	Uitbr.	6	0	6	0				1	1	1	1	1	1	6
Lemmer	Tjalk	Func.	21	0	0	21				10	11					21
Lemmer	Tramdijk Oost	Uitbr.	211	90	286	15				76	75	75	75			301
Lemmer	Noordelijke afronding	Uitbr.	300	0	300	0				75	75	75	75			300
			616	102	628	90	0	0	19	179	216	151	151	1	1	718
PLANNEN (NOG) NIET IN ONTWIKKELING																
Lemmer	Terrein ZWH-garage	Func.	30	0	15	15							30			30
Lemmer	Poppen / Zeedijk / Polle	Func.	90	0	9	81				45	45					90
Lemmer	Willemskade	Func.	150	0	150	0							50	50	50	150
Echten	Vml. Hoveniersbedrijf	Inbr.	6	0	6	0				2	2	2				6
Lemmer	Locatie voormalige Postkantoor	Func.	15	0	0	15				15						15
Lemmer	Heeres Langestreek/Villa Novalaan	Func.	4	0	4	0			4							4
Delfstrahuizen	Marwei Danen	Func.	2	0	2	0		1	1							2
Delfstrahuizen	Terrein Koster Marwei 30A	Func.	2	0	2	0		1	1							2
Bantega	Jachtkamp 2e fase	Uitbr.	20	0	20	0					10	10				20
Oosterzee	Oosterzee West	Uitbr.	28	12	40	0						10	10	10	10	40
Delfstrahuizen	Delfstrahuizen Noord	Uitbr.	150	0	150	0				30	30	30	30	30	30	150
			497	12	398	111	0	2	6	62	87	52	120	90	90	509

Lemsterland			1262	203	1116	312	37	54	80	315	318	203	271	91	91	1423
	Sloopwoningen		-42		-42											
	Totaal				1423		1423									

Provinciale Richtgetallen 2002 tot 2010 peildatum 1 januari 2002 + 413
 Gebouwd in 2002 t / m 7 maart 2008 - 244

Provinciale Richtgetallen 2002 tot 2010 peildatum 7 maart 2008 169
 Woningtekort over periode 2008 tot 2016 1254