

Woningbehoefteonderzoek Oldeberkoop



BügelHajema

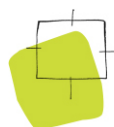
Ruimte voor de leefomgeving

Woningbehoefteonderzoek Oldeberkoop

Inhoud

Rapport

26 september 2017



Ruimte voor de leefomgeving

BügelHajema, adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Leeswijzer	3
2	Beleid	4
2.1	Nationaal beleid	4
2.2	Provinciaal beleid	5
2.2.1	Streekplan Fryslân 2007	5
2.2.2	Verordening Romte Fryslân	6
2.3	Regionaal beleid	7
2.3.1	Regionale afspraken Wonen 2013-2020 Zuid-Oost Fryslân	7
2.4	Gemeentelijk beleid	8
2.4.1	Structuurvisie	8
2.4.2	Vigerend plan	9
2.4.3	Woonplan	10
2.4.4	Woonvisie Ooststellingwerf 2017-2022	11
2.5	Conclusie	12
3	Analyse	13
3.1	Cijfermatige analyse	13
3.1.1	Bevolking en leeftijdsopbouw	13
3.1.2	Geboorte, sterfte en migratie	14
3.1.3	Huishoudens en samenstelling huishoudens	15
3.2	Conclusie	19
4	Prognose	20
4.1	Provinciale prognose	20
4.2	Woningmarktanalyse KAW	22
4.3	Conclusie	25
5	Ladder voor duurzame verstedelijking	26
6	Conclusie	28

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De afgelopen jaren is gebleken dat er in de kern Oldeberkoop behoefte is aan woningbouw. De gemeente heeft dit nader laten onderzoeken. Onderhavig rapport is een weergave van dit onderzoek. In het onderzoek is gebruikgemaakt van gemeentelijke, provinciale en landelijke gegevens, zowel cijfermatig als beleidsmatig. Een belangrijk onderdeel van het onderzoek zijn de gebruikte bevolkings- en huishoudensprognoses, waarop vervolgens de toekomstige woningbehoefte is gebaseerd. De resultaten van het behoefteonderzoek naar woningen zijn getoetst aan de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking.

1.2 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin het relevante nationale, provinciale, regionale en gemeentelijk beleid wordt beschreven. In hoofdstuk 3 worden de demografische- en woningvoorraadontwikkeling van Oldeberkoop (voor zover bekend), de gemeente en de regio geanalyseerd. Daarna komt de bevolkings- en huishoudensprognose met bijbehorende woningbehoefte aan bod. De resultaten van het onderzoek worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Tot slot volgt een conclusie met de toekomstige woningbehoefte in Oldeberkoop.

2 **Beleid**

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan het beleid dat in het kader van de woningbouw en -behoefte relevant wordt geacht. Gestart wordt met het beleid van hogere overheden, waarna tot slot het gemeentelijke beleid aan de orde komt.

2.1 **Nationaal beleid**

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen (afgekort pkb), opgenomen. Deze structuurvisies en pkb's zijn vervangen door de SVIR.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten.

Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los.

DOELSTELLING SVIR

In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In totaal zijn dertien onderwerpen van nationaal belang die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen benoemd. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit,

ruimte voor waterveiligheid, ruimte voor klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur.

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Een van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarvan een gedeelte gelijktijdig met de SVIR in werking is getreden. In de Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Doel is een 'een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden'. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

In de volgende paragrafen wordt nader ingegaan op de Ladder voor duurzame verstedelijking die per 1 juli 2017 is aangepast.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Streekplan Fryslân 2007

Op 13 december 2006 is het Streekplan Fryslân vastgesteld door Provinciale Staten. Het streekplan geeft de visie van Provinciale Staten op het ruimtelijk beleid van de provincie weer. Bij het vaststellen van het Streekplan hebben Provinciale Staten verzocht om een tussentijdse evaluatie van het streekplan. Deze tussentijdse evaluatie heeft in 2012 plaatsgevonden en is in december 2012 aangeboden aan Provinciale Staten. Deze hebben op 23 januari 2013 de uitkomsten van de tussentijdse evaluatie vastgesteld als bouwstenen voor toekomstig ruimtelijk beleid van de provincie.

EVALUATIE

De concentratie van woon- en werkfuncties in de stedelijke en regionale centra is geslaagd. Zorgvuldig ruimtegebruik krijgt invulling; met name het aandeel woningen dat in het bestaand bebouwd gebied is gerealiseerd, is toegenomen.

De provincie ziet een fundamentele omslag: bij een afnemende bevolkingsontwikkeling en een afnemende behoefte, verschuift de aandacht van uitbreiding naar beheer en transformatie van bestaand bebouwd gebied. Dat is nodig omdat de kwaliteit van delen van het bestaand bebouwd gebied achteruitgaat.

De provincie wil overaanbod en als gevolg daarvan onnodig ruimtebeslag voorkomen. Dat kan via goede regionale regie op programma's voor wonen, bedrijventerreinen en kantoren. Zeker in een onderdruksituatie is het risico op leegstand en kwaliteitsverlies groot als te ruim wordt geprogrammeerd. Een goede regionale regie moet er ook voor zorgen dat woon- en werkfuncties terecht komen op plekken waar ze het meest bijdragen aan leefbaarheid en kwaliteitsverbetering. In de Verordening Romte Fryslân wordt dit aspect nader uitgewerkt.

2.2.2 Verordening Romte Fryslân

Op 15 juni 2011 hebben Provinciale Staten de Verordening Romte Fryslân vastgesteld. De Verordening Romte Fryslân regelt die onderwerpen uit het Streekplan waarvan de juridische doorwerking en borging in ruimtelijke plannen van gemeenten noodzakelijk is. Aanpassing van de verordening bleek midden/eind 2011 op grond van een aantal beleidsontwikkelingen reeds nodig. Deze aanpassingen betroffen het nieuwe beleid inzake de veehouderij, intensieve veehouderij, landschap en cultuurhistorie (Grutsk op 'e Romte) en weidevogels. In de 'Tuskentiidske evaluaasje Streekplan Fryslân', van 23 januari 2013, heeft ook een eerste evaluatie van de toepassing van de verordening plaatsgevonden. Daarin is een aantal onderwerpen benoemd waarvan aanpassing in de verordening gewenst werd geacht. Ook op grond van de inwerkingtreding van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) was eveneens aanpassing van de verordening vereist. Omdat al met al veel hoofdstukken zijn aangepast, is deze aanpassing gegoten in de vorm van een integrale herziening van de verordening (vastgesteld 15 april 2014).

De volgende onderwerpen in de Verordening 2014 zijn van toepassing op de woningbouwontwikkeling in Oldeberkoop en in de gemeente als geheel:

Artikel 3.1 Woonplan

3.1.1

1. Een ruimtelijk plan kan mogelijkheden voor woningbouw bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw in overeenstemming zijn met een woonplan, dat de schriftelijke instemming van Gedeputeerde Staten heeft.
2. In afwijking van het eerste lid kan een ruimtelijk plan een woningbouwproject bevatten dat niet is opgenomen in een woonplan, indien:
 - a. het woningbouwproject niet meer dan 3 woningen bevat dan wel, voor zover gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, niet meer dan 11 woningen bevat, en
 - b. in de plantoelichting is gemotiveerd dat en op welke wijze overschrijding van het woningbouwprogramma van het woonplan kan worden voorkomen door uitwisseling of fasering van projecten.

3.1.2

In afwijking van artikel 3.1.1 kan een ruimtelijk plan een woningbouwproject bevatten dat niet past in een woonplan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

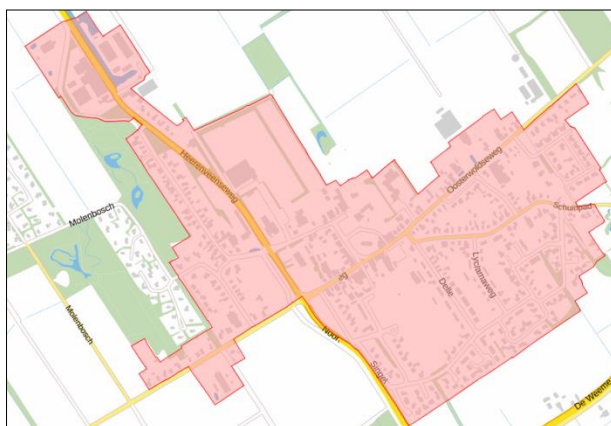
- a. de woningbouwcapaciteit van het ruimtelijk plan wordt ingepast in het regionale woningbouwprogramma, via uitwisseling van woningbouwcapaciteit op gemeentelijk of regionaal niveau, of door fasering van plannen;
- b. indien het gaat om een Waddeneiland, wordt de woningbouwcapaciteit van het ruimtelijk plan ingepast in het gemeentelijke woningbouwprogramma, via uitwisseling van woningbouwcapaciteit op gemeentelijk niveau of door fasering van plannen;
- c. de aantallen en de kwaliteit van de woningbouw passen bij aard en schaal van de overige kern, het regionaal centrum of het stedelijk centrum;

- d. voorafgaand aan het voorgeschreven wettelijk overleg over het ruimtelijk plan, is met Gedeputeerde Staten overleg gevoerd over de noodzaak van toevoeging van het project aan het woningaanbod in de gemeente.

De vorenstaande thema's komen in het regionale en gemeentelijke beleid nader aan de orde.

PROVINCIALE BELEIDSKAARTEN

De provincie heeft het stedelijk gebied nader begrensd in kaarten. Op de kaart behorende bij de verordening wordt het stedelijk gebied van de gemeente Ooststellingwerf en haar kernen aangegeven. De kern Oldeberkoop heeft de volgende stedelijke begrenzing (zie navolgende).



Stedelijk gebied volgens de Verordening Romte 2014

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regionale afspraken Wonen 2013-2020 Zuid-Oost Fryslân

In 2009 zijn voor het eerst regionale woningbouwafspraken gemaakt tussen gemeenten en de provincie Fryslân. De afspraken hadden betrekking op de woningbouwruimte in de periode 2008 tot en met 2015.

In 2012 zijn de afspraken geëvalueerd, resulterend in een voorstel van de provincie voor actualisering van de woningbouwafspraken. Voorgesteld is de huidige woningbouwruimte tot 2016 door te schuiven tot 2020. En om daarbij een nieuwe regio-indeling te hanteren, gelijk aan de indeling van de Plattelânsprojekten. De gemeenten Heerenveen, Ooststellingwerf, Opsterland, Smallingerland en Weststellingwerf vormen de regio Zuidoost.

De gemeente is akkoord met deze voorstellen, met daarbij de opmerking dat als uit de provinciale prognoses blijkt dat er in één of meer gemeenten in de regio spanning ontstaat tussen de resterende woningbouwruimte en de woningbehoefte tot 2020, de gemeente ervan uitgaat dat een plus voor de regio in eerste instantie in die gemeente(n) terecht komt. In de huidige woningbouwafspraken hebben gemeenten een flexibele afspraak met de provincie gemaakt, bestaande uit 30% extra planologische ruimte of een maximum volume aan buitenstedelijke woningbouw met daarbij binnenstedelijk vrije ruimte. Ooststellingwerf heeft gekozen voor de systematiek van de binnenstedelijke vrije ruimte.

De inzet van uit de regio Zuidoost zal zich vooral richten op de kwaliteit van de woningvoorraad. Kwalitatieve aspecten als herstructurering, demografische ontwikkelingen (vergrijzing) en duurzaamheid zijn hierbij belangrijk. Gezamenlijk met de provincie willen de gemeente in de regio Zuidoost hier uitvoering aan geven.

In kwantitatieve zin is de provinciale bevolking- en woningbehoefteprognose voor de regio Zuidoost als leidraad gehanteerd voor het maken van woningbouwafspraken voor de periode 2008 tot en met 2016, met doorloop tot 2020. De woningbouwafspraken 2008-2016, die doorlopen tot 2020, zien er als volgt uit:

Gemeente	Provinciale prognose	Afspraak buitenstedelijk	30% planologische ruimte	Prognose + 30% planologische ruimte
Ooststellingwerf	526	316	-	-
Smallerland	1.831	-	549	2.380
Opsterland	701	-	210	911
Heerenveen	1.232	-	370	1.602
Weststellingwerf	758	381	-	-
Totaal	5.048			

Bron: provincie

Stand van zaken woningbouw

De netto toevoegingen aan de woningvoorraad (nieuwbouw minus sloop) sinds 2008 en de restant woningbouwruimte zien er als volgt uit:

Gemeente	Gerealiseerd 2008 t/m 2011	Gerealiseerd 2008 t/m 2012	Restafspraken 2012 t/m 2015	Restafspraken 2013 t/m 2015
Ooststellingwerf	195	-	331	
Heerenveen	-	364	-	868
Smallerland	-	791	-	1.040
Weststellingwerf	-	246	-	512
Opsterland	342	-	359	-

* De gegevens over de woningbouwproductie in 2012 in de gemeenten Ooststellingwerf en Opsterland zijn niet opgenomen (bron: provincie)

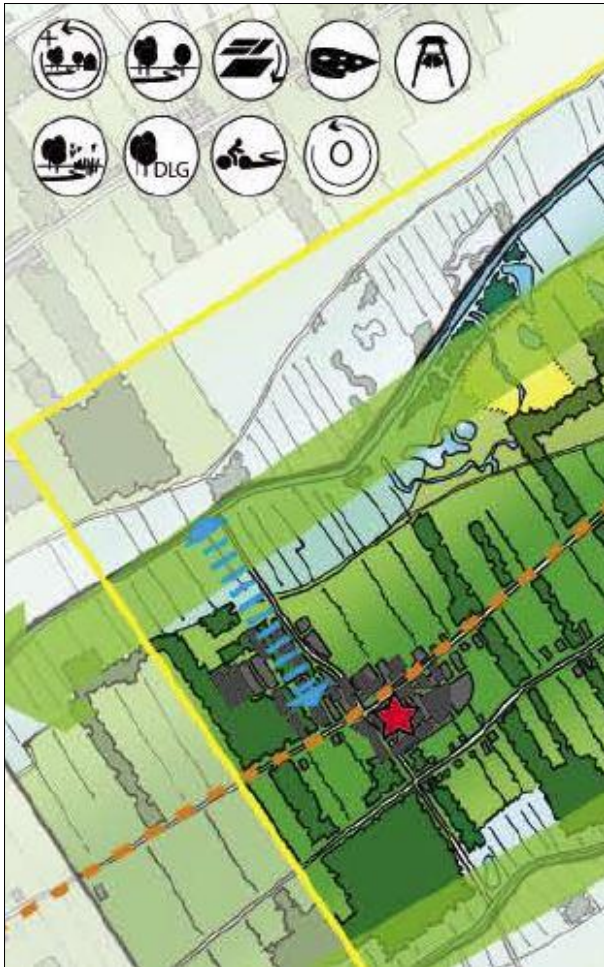
2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie

De gemeenteraad van de gemeente Ooststellingwerf heeft op 15 september 2009 de Structuurvisie 2010-2020-2030 vastgesteld. De structuurvisie geeft op hoofdlijnen richting aan de gewenste ruimtelijke inrichting van de gemeente. Voor de kern Oldeberkoop worden de volgende uitgangspunten gehanteerd, die ook zichtbaar zijn in icoontjes op de navolgende kaart:

- versterken relatie dorpen, buurtschappen en landschappen;
- inzetten op kernkwaliteiten rust en ruimte;

- kavelruil ter verbetering landbouwstructuur;
- inrichten nieuwe natuurgebieden;
- nieuwe functies naast landbouw;
- uitbreiden en verbeteren kwaliteit toeristische infrastructuur;
- herstellen en beleefbaar maken cultuurhistorie;
- DLG Landinrichtingsproject Beekdal De Lende;
- Oldeberkoop als subcentrum recreatie.



Uitsnede kaart 'visie op hoofdlijnen' (bron: Structuurvisie 2010-2020-2030)

2.4.2 Vigerend plan

Het grootste deel van de kern Oldeberkoop valt onder de beheersverordening Overige dorpen 2014 (zie www.ruimtelijkeplannen.nl).

2.4.3 Woonplan

Het Woonplan is op 24 mei 2011 vastgesteld door de gemeenteraad en daarna goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. In 2009 is met de provincie afgesproken dat de gemeente uitgaat van een kwalitatieve benadering van de woningmarkt waarbij speerpunten als doelgroepenbeleid, duurzaam bouwen, maar ook vraaggericht bouwen als uitgangspunt worden gehanteerd.

Het Woonplan biedt inzicht in de woningbehoefte tussen 2011-2020. In het Woonplan is de kwantitatieve en de kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente opgenomen, welke is gebaseerd op het rapport van het bureau Arcadis van 2011, en waarin ook de cijfers van het CBS en de provincie Fryslân zijn verwerkt. Het Woonplan biedt voldoende inzicht in vraag en aanbod van woningen in de gemeente Ooststellingwerf en de dorpen.

DOELSTELLINGEN

De hoofddoelstelling van het Woonplan is dat wordt gestreefd naar een stabilisatie van het inwoneraantal van rond 26.400 inwoners in 2020. Tevens wordt aangegeven dat er ruimte bestaat voor een uitbreiding van de woningvoorraad met minimaal 530 en maximaal 770 woningen. Dit betekent dat er gemiddeld 50-75 woningen per jaar kunnen worden gebouwd. Het bouwen van de woningen zal vooral in de drie grote dorpen (Oosterwolde, Appelscha en Haulerwijk) worden geconcentreerd. In de overige dorpen zullen 145-220 woningen worden gerealiseerd.

Een andere doelstelling van het Woonplan is het bouwen op inbreidingslocaties, wat betekent dat de woningbouw meer binnen het huidige verstedelijkte gebied zal plaatsvinden. Deze hoofddoelstelling is in overeenstemming met het bepaalde in artikel 1.15 en artikel 3.1.1 van de Verordening Romte, waarin is bepaald dat er in principe moet worden gebouwd binnen het bestaand stedelijk gebied. Naast het bouwen op inbreidingslocaties biedt de gemeente ook ruimte voor woningbouw op door de gemeente aangekochte (voormalige) agrarische gronden, de zogenaamde uitbreidingsgebieden.

TOETSINGSCRITERIA

Nieuwbouwplannen moeten voldoen aan de volgende toetsingscriteria, zoals verwoord in het Woonplan:

- Het initiatief moet planologisch aanvaardbaar zijn.
- Het initiatief moet een kwaliteitsverbetering betekenen, zoals de afronding van een dorpsrand.
- Het initiatief moet kwalitatief passen binnen de doelstelling en conclusies zoals de gemeente die heeft genoemd in het Woonplan.
- Het initiatief mag in principe niet concurrerend zijn voor woningbouw op de 'eigen' woningbouwlocaties. Hierbij wordt in elk geval een afweging gemaakt. Daarbij spelen onder meer de volgende factoren rol: het aantal en soort van woningen in het initiatief, de stand van de exploitatie van de gemeentelijke locatie (is er nog een aanpassing mogelijk) en het zicht op winst, dan wel verlies in de exploitatie van de gemeentelijke locatie.

UITVOERINGSPROGRAMMA

Aan het Woonplan is een uitvoeringsprogramma toegevoegd, waarin per locatie een aantal woningcontingenten is toegekend. Deze contingenten zijn door Gedeputeerde Staten op 4 oktober 2011 goedgekeurd. Voor de Blughut in Oldeberkoop is ruimte voor de realisatie van drie woningen.

VERVOLG

In mei 2017 is de Woonvisie verschenen. Deze woonvisie was nodig in verband met de vernieuwde Woningwet en de nieuwe Prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties. In deze Woonvisie is uitgegaan van de meest recente inzichten ten aanzien van de ontwikkeling van de woningmarkt en de specifieke demografische voorspellingen voor de gemeente inzake krimp, ontgroening en vergrijzing.

2.4.4 Woonvisie Ooststellingwerf 2017-2022

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 voor een andere richting moet worden gekozen. Het groeimodel 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. Er ligt een nog te kwantificeren opgave omdat steeds meer inwoners ouder worden, waardoor de vraag naar zorg stijgt en ze langer thuis blijven wonen. Het aantal huishoudens zal tot en met 2025 stijgen naar 11.355 ten opzichte van de 11.110 (peiljaar 2016). Dit komt door de woningverdunding. Daardoor ontstaat een netto woningbehoefte van 190 woningen, aldus de Woonvisie. Vanaf 2026 loopt het aantal huishoudens terug, 11.295 huishoudens in 2030, 11.055 in 2035 en 10.665 in 2040. De behoefte aan 190 woningen bestaat uit 15 sociale huurwoningen en 165 particuliere koopwoningen.

Doelstellingen ten aanzien van woningbouw zijn de volgende:

- 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;
- nieuwbouwmogelijkheden worden optimaal ingezet om woningen toe te voegen waaraan ook in de toekomst behoefte is.

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. 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).

2.5 Conclusie

Uit het vorenstaande blijkt dat er beleidsmatig mogelijkheden zijn voor nieuwbouw van woningen in Oldeberkoop. De actuele Woonvisie geeft hierbij ook cijfermatige aanknopingspunten op basis van de woningmarktanalyse, welke in de volgende hoofdstukken aan de orde komt.

3 Analyse

3.1 Cijfermatige analyse

In deze paragraaf wordt inzicht geboden in een aantal demografische ontwikkelingen in (de regio), de gemeente en in de kern Oldeberkoop. Allereerst komt het verloop van het inwonertal en de bevolkingsopbouw aan de orde. Vervolgens wordt inzicht geboden in het aantal geboortes/sterfgevallen en recente migratiecijfers. Ook wordt ingegaan op de huishoudenssamenstelling. Daarna wordt de ontwikkeling van de woningvoorraad behandeld.

3.1.1 Bevolking en leeftijdsopbouw¹

In 2016 woonden er in Oldeberkoop 1.540 inwoners. In de gehele gemeente was dit 25.571 inwoners (per 1 januari 2017 betreft dit 25.538 inwoners). In Oldeberkoop woonde bijna 6% van het totale inwonertal van de gemeente. Om een beeld te geven van de inwonertallen van de andere kernen, zijn deze eveneens opgenomen in de navolgende tabel. Sinds meerdere jaren is de gemeentelijke bevolking in aantal afgenomen. De afname betreft zowel een overwegend negatief geboortesaldo als een negatief migratiesaldo.

	2004	2012	2015	2016
Appelscha	5.352	4.706	4.695	4.713
Donkerbroek	1.873	1.851	1.848	1.839
Elsloo	687	627	566	579
Fochteloo	459	423	408	407
Haule	615	606	608	595
Haulerwijk	3.369	3.238	3.199	3.207
Langedijk	298	291	285	296
Makkinga	1.061	1.037	1.043	1.038
Nijeberkoop	294	282	275	267
Oldeberko...	1.539	1.507	1.521	1.540
Oosterwolde	9.873	10.032	9.906	9.850
Ravenswoud	410	419	407	394
Waskemeer	851	852	859	849

Inwoners per dorp in 2004, 2012, 2015 en 2016 (bron: CBS Statline)¹

¹ Gegevens uit 2017 (en deels 2016) zijn via CBS Statline (nog) niet beschikbaar.

	Bevolkingsgroei totaal (CBS)	Natuurlijke aanwas (CBS)	Buitenlands migratiesaldo (CBS)	Binnenlands migratiesaldo (CBS)
2001	488	32	378	75
2002	35	26	174	-108
2003	-78	14	103	-103
2004	-192	24	41	-194
2005	-366	-2	11	-301
2006	99	18	81	76
2007	174	77	287	-232
2008	-110	-21	410	-504
2009	-53	4	345	-393
2010	-231	5	133	-366
2011	-146	-37	-9	-17
2012	-22	-47	18	17
2013	-164	-42	-3	-110
2014	-55	-51	-1	8
2015	-46	-112	-11	67

Loop van de bevolking gemeente 2001-2015 (bron: CBS Statline)¹

De bevolking is de afgelopen jaren in de gemeente verouderd (vergrijsd). Vanaf de leeftijd van circa 50 jaar is er een kentering; de hoeveelheid inwoners jonger dan 50 jaar is de afgelopen jaren vermindert (ontgroening), de oudere inwoners (vanaf 50 jaar) is in omvang vergroot. Dit is zichtbaar in de navolgende tabel (groene- en grijze druk²).

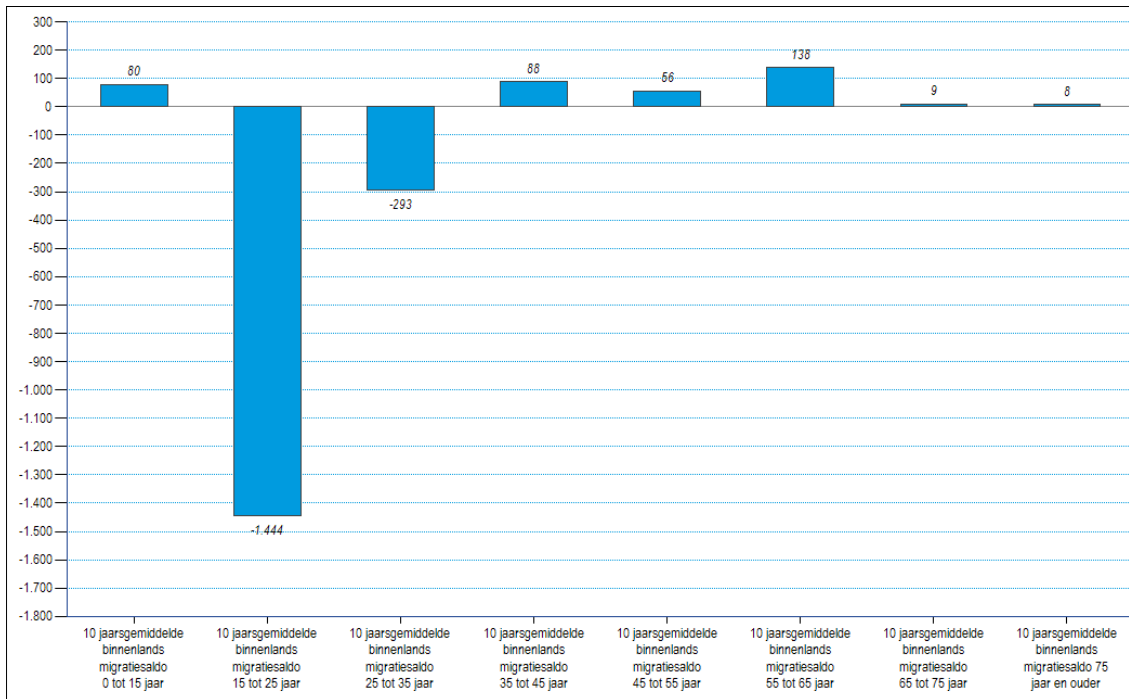
	2005	2010	2014	2015	2016	2017
Groene druk (-19 t.o.v. 20-64 jaar)	41,6%	39,7%	39,1%	38,7%	38,9%	38,6%
Grijze druk (65+ t.o.v. 20-64 jaar)	27,6%	30,4%	36,9%	38,4%	39,7%	40,7%

Groene en grijze druk (bron: CBS Statline, bewerkt door ABF)¹

3.1.2 Geboorte, sterfte en migratie

Uit de vorige paragraaf wordt duidelijk dat er in de gemeente de afgelopen jaren sprake is van een afnemend geboortesaldo ten opzichte van het sterftesaldo. Dit heeft zijn invloed op de bevolkingsgroei. De migratie heeft eveneens invloed op de bevolkingsgroei. De migratie is overwegend negatief in de gemeente, zoals dit ook blijkt uit de navolgende grafiek en in de tabel in de vorige paragraaf. Opvallend is dat vanaf de leeftijd van 35 jaar (en met name vanaf 55 jaar) de migratiesaldi weer enigszins positief zijn. In de leeftijdscohorten vanaf 15 tot 35 jaar vertrekt een groot aantal mensen naar elders vanwege studie en werk.

² Groene druk: de verhouding tussen het aantal personen van 20 jaar of jonger en het aantal personen van 20 tot 65 jaar. Dit cijfer geeft inzicht in de verhouding van de jeugd tot het werkende deel van de bevolking. Grijze druk: de verhouding tussen het aantal personen van 65 jaar of ouder en het aantal personen van 20 tot 65 jaar. Dit cijfer geeft inzicht in de verhouding van de ouderen tot het werkende deel van de bevolking



Migratiesaldo gemeente (tienjaarsgemiddelde) per leeftijdscategorie ten opzichte van 2016

(bron: CBS Statline)¹

3.1.3 Huishoudens en samenstelling huishoudens

Hierna is weergegeven dat in de gemeente en in Oldeberkoop het aantal huishoudens de afgelopen jaren overwegend is gestegen. Deze huishoudens zijn (in aantal bewoners) kleiner geworden, zowel in de gemeente als in de kern Oldeberkoop. Dit hangt samen met de vergrijzing en ontgroening, zoals is af te leiden uit navolgende tabellen en de resultaten uit vorenstaande paragrafen. Het aantal oudere huishoudens blijkt de afgelopen jaren te zijn toegenomen, het aantal jonge huishoudens is afgenomen. Hierbij is eveneens zichtbaar het relatief lage aantal personen per huishouden in Oldeberkoop.

	2005	2010	2014	2015	2016
Ooststellingwerf: Appelscha	2.295	2.300	2.055	2.060	2.075
Ooststellingwerf: Donkerbroek	775	760	765	770	770
Ooststellingwerf: Elsloo	260	260	250	245	250
Ooststellingwerf: Fochteloo	150	165	175	170	155
Ooststellingwerf: Haule	225	230	230	240	230
Ooststellingwerf: Haulerwijk	1.315	1.345	1.350	1.350	1.355
Ooststellingwerf: Langedijke	105	110	105	105	110
Ooststellingwerf: Makkinga	415	425	440	445	415
Ooststellingwerf: Nijeberkoop	110	105	115	110	110
Ooststellingwerf: Oldeberkoop	640	630	665	665	660
Ooststellingwerf: Oosterwolde	4.205	4.370	4.440	4.470	4.460
Ooststellingwerf: Ravenswoud	160	160	155	155	155
Ooststellingwerf: Waskemeer	310	320	320	320	320

Huishoudensontwikkeling per kern 2005, 2010, 2014, 2015 en 2016

(bron: CBS Statline)¹

	2005	2010	2014	2015	2016
Huishoudens leeftijd 15-24 jaar	320	353	251	224	210
Huishoudens leeftijd 25-34 jaar	1.406	1.229	1.095	1.120	1.100
Huishoudens leeftijd 35-44 jaar	2.153	1.966	1.721	1.618	1.579
Huishoudens leeftijd 45-54 jaar	2.191	2.302	2.247	2.277	2.220
Huishoudens leeftijd 55-64 jaar	1.960	2.216	2.238	2.226	2.230
Huishoudens leeftijd 65-74 jaar	1.506	1.612	1.917	1.993	2.070
Huishoudens leeftijd 85-94 jaar	306	371	395	414	410
Huishoudens leeftijd 75-84 jaar	1.104	1.115	1.191	1.215	1.225
Huishoudens leeftijd 95+ jaar	11	15	16	17	18

Percentage huishoudens naar leeftijdscohort in de gemeente 2005, 2010, 2014, 2015 en 2016 (bron: CBS Statline)¹

	Huishoudens totaal [huishoudens]	Huishoudensgrootte [personen per huishouden]
Appelscha	2.075	2,28
Donkerbroek	770	2,39
Elsloo	250	2,27
Fochteloo	155	2,61
Haule	230	2,59
Haulerwijk	1.355	2,38
Langedijke	110	2,68
Makkinga	415	2,48
Nijeberkoop	110	2,30
Oldeberko...	660	2,32
Oosterwolde	4.460	2,21
Ravenswoud	155	2,55
Waskemeer	320	2,70

Aantal huishoudens en huishoudensgrootte per kern 2016
(bron: CBS Statline)¹

Woningvoorraad

De woningvoorraad is de afgelopen jaren (2012 tot 2016) in Oldeberkoop enigszins gegroeid. In de gemeente in totaal is eveneens sprake van een kleine stijging, alhoewel dit niet in elke kern het geval is. In 2015 stonden er in de gemeente 11.154 woningen en in de kern Oldeberkoop 644 woningen. Dit houdt in dat in 2015 bijna 6% van de totale woningvoorraad in de kern Oldeberkoop stond.

	2012	2013	2014	2015
Appelscha	2.046	2.053	2.054	2.047
Donkerbroek	782	782	780	784
Elsloo	257	257	257	259
Fochteloo	144	145	145	145
Haule	229	230	230	229
Haulerwijk	1.375	1.379	1.381	1.382
Langedijke	108	108	108	109
Makkinga	423	425	426	425
Nijeberkoop	116	116	116	114
Oldeberko...	642	643	643	644
Oosterwolde	4.529	4.539	4.541	4.535
Ravenswoud	159	159	157	159
Waskemeer	326	324	319	322

Woningvoorraad per kern in 2012, 2013, 2014, 2015 (bron: CBS Statline)¹

WONINGVOORRAAD NAAR EIGENDOM/HUUR

In de kern Oldeberkoop is ten opzichte van gemeentelijke cijfers een relatief hoog percentage koopwoningen. Het percentage huurwoningen betreft met name de sociale huursector. Het gemeentelijk percentage huurwoningen is 35%, in Oldeberkoop bedraagt dit percentage ruim 25%. Zie hiervoor ook de navolgende tabel.

	Voorraad koopsector	Voorraad huursector	Voorraad particuliere huursector	Voorraad sociale huursector
Appelscha	62,1%	37,9%	7,3%	30,5%
Donkerbroek	75,6%	24,4%	7,9%	16,5%
Elsloo	81,5%	18,5%	10,4%	8,1%
Fochtelloo	93,1%	6,9%	5,5%	1,4%
Haule	90,4%	9,6%	7,9%	1,7%
Haulerwijk	67,3%	32,7%	5,6%	27,1%
Langedijke	90,8%	9,2%	1,8%	7,3%
Makkinga	77,4%	22,6%	6,8%	15,8%
Nijeberkoop	73,7%	26,3%	17,5%	8,8%
Oldeberko...	74,4%	25,6%	7,0%	18,6%
Oosterwolde	55,7%	44,3%	6,2%	38,2%
Ravenswoud	80,5%	19,5%	5,7%	13,8%
Waskemeer	80,7%	19,3%	5,9%	13,4%

Percentage woningvoorraad per kern 2016 (bron: CBS Statline)¹

Het aandeel eengezinswoningen ligt in zowel de gemeente als Oldeberkoop relatief hoog ten opzichte van het landelijk gemiddelde. In de gemeente bedraagt het aandeel eengezinswoningen 90,5%, in Oldeberkoop ligt dit nog hoger op ruim 96% (zie navolgende tabel).

	Voorraad ééngesinswoning	Voorraad meergesinswoning
Appelscha	87,8%	12,2%
Donkerbroek	98,0%	2,0%
Elsloo	100,0%	0,0%
Fochteloo	100,0%	0,0%
Haule	99,1%	0,9%
Haulerwijk	91,8%	8,2%
Langedijke	97,2%	2,8%
Makkinga	98,4%	1,6%
Nijeberkoop	100,0%	0,0%
Oldeberkoop	96,3%	3,7%
Oosterwolde	85,8%	14,2%
Ravenswoud	98,7%	1,3%
Waskemeer	99,1%	0,9%

Woningvoorraad naar type woning per kern 2015 (bron: CBS Statline)¹

3.2 Conclusie

Uit de vorenstaande analyse blijkt dat de gemeente en de kern Oldeberkoop de afgelopen jaren een vergrijzende bevolking kent. Dit vertaalt zich vervolgens naar een groei in het aandeel kleinere huishoudens, zowel in de gemeente als in Oldeberkoop. Eveneens zichtbaar is de absolute groei in aantallen huishoudens. Dit is echter niet herleidbaar naar een positief migratiesaldo ofwel geboorteoverschot. Immers migratiesaldo en geboortesaldo zijn de afgelopen jaren overwegend negatief geweest. Het hangt met name samen met het verkleinen van de huishoudens. Overigens zij hierbij opgemerkt dat vanaf 35 jaar en ouder het migratiesaldo weer positief is. Het aantal woningen is de afgelopen jaren in zowel gemeente als Oldeberkoop gegroeid. Opvallend is het hoge percentage koopwoningen in Oldeberkoop, zo ook de lage woningbezetting hiervan. Deze onderzoeksresultaten worden nader beschouwd in het volgende hoofdstuk.

4 Prognose

In dit hoofdstuk wordt een inschatting gemaakt van de toekomstige woningbehoefte in de gemeente, zo ook in de kern Oldeberkoop. Van grote invloed hierop is uiteraard de te verwachten bevolkingsontwikkeling. Voor de inschatting daarvan is gebruikgemaakt van de provinciale bevolkingsprognose 2016. Eveneens is de provinciale huishoudens- en woningbehoefte uit 2016 gebruikt. Overigens zijn deze regionale gegevens door KAW geëxtrapoleerd naar gemeenteniveau. Daarnaast zullen de gegevens met de woningmarktanalyse uit de Woonvisie Ooststellingwerf (mei 2017, KAW) worden vergeleken.

Vooraf de ontwikkeling en samenstelling van de huishoudens is cruciaal voor de toekomstige woningbehoefte, zoals hierna aan de orde komt.

4.1 Provinciale prognose

Uit de provinciale bevolkingsprognose 2016 blijkt dat het aantal inwoners in de gemeente tussen tot 2040 zal dalen. De daling vindt met name plaats in de periode na 2020 tot 2039. In de eerste jaren (tot 2019) is er sprake van een geringe daling van het inwonertal. Verwacht mag worden dat het aantal inwoners in Oldeberkoop ook conform het gemeentelijke gemiddelde zal dalen. Daarbij is zichtbaar dat het aantal oudere inwoners flink groeit tot 2040.

Uit de huishoudens- en woningbehoefteprognose blijkt dat het aantal huishoudens zal toenemen en dat er de komende jaren dan ook behoefte is aan extra woningen (in totaal 174 woningen tussen 2016 en 2020, zie hiervoor navolgende tabel). Verondersteld wordt dat deze met name bedoeld moeten zijn voor de kleinere huishoudens.

	2015	2016	2020	2025	2026	2030	2035	2040
Bevolking (PrFr2016)	25.617	25.571	25.280	24.857	24.762	24.337	2.693	22.870
<i>verschil</i>		-46	-291	-423	-95	-425	-644	-823
Huishoudens (PrFr2016)	11.104	11.124	11.293	11.354	11.358	11.296	11.057	10.664
<i>verschil</i>		20	169	61	4	-62	-239	-393
Woningbehoefte (PrFr2016)	11.136	11.158	11.332	11.381	11.383	11.309	11.061	10.664
<i>verschil</i>		22	174	49	2	-74	-248	-397

Prognose bevolking, woningbehoefte en huishouden gemeente 2015-2040 (bron: provincie 2016, bewerking door KAW)

	2015	2016	2020	2025	2026	2030	2035	2040
Bevolking tot 15 jaar	4.081	3.987	3.721	3.564	3.531	3.492	3.425	3.279
Bevolking 15 tot 25 jaar	2.719	2.727	2.589	2.311	2.255	2.054	1.909	1.877
Bevolking 25 tot 45 jaar	5.433	5.316	5.143	5.161	5.184	5.138	4.943	4.603
Bevolking 45 tot 65 jaar	7.827	7.839	7.598	6.918	6.765	6.122	5.539	5.284
Bevolking 65 jaar en ouder	5.557	5.702	6.229	6.903	7.027	7.531	7.877	7.827

Percentage huishoudens naar leeftijd gemeente 2015-2040 (bron: provincie, 2016, bewerkt door KAW)

	2015	2016	2020	2025	2026	2030	2035	2040
Alleenstaand	3.457	3.478	3.763	3.987	4.035	4.176	4.249	4.163
Alleenstaand met (inwonende) kinderen	723	725	723	688	688	647	594	578
Samenwonend zonder (inwonende) kinderen	3.814	3.843	3.903	3.906	3.902	3.825	3.636	3.427
Samenwonend met (inwonende) kinderen	3.080	3.038	2.846	2.701	2.665	2.572	2.485	2.420
Overige huishoudens	30	40	58	72	68	76	93	76
Tehuisbevolking (PrFr2016)	572	564	570	617	627	677	749	816

Percentage huishoudens naar type gemeente 2015-2040 (bron: provincie, 2016, bewerkt door KAW)

Op basis van voorgaande gegevens uit de verschillende hoofdstukken (waaronder paragrafen 3.1.1 en 3.1.3) kan ervan worden uitgegaan dat in de toekomst in de kern Oldeberkoop 6% van het gemeentelijk inwonertal woont, en dat de kern Oldeberkoop daarmee ook 6% van de gemeentelijke woningvoorraad en huishoudens zal moeten hebben. Dit zal vervolgens inhouden dat er tussen 2016 en 2020 in Oldeberkoop circa 10 woningen extra beschikbaar moeten zijn (6% van 174 te bouwen woningen tussen 2016 en 2020, op basis van de provinciale woningbehoefteprognose).

Indien men uitgaat van de bouw van 223 woningen (periode van 2015 tot 2025, 174 woningen in 2020 en 49 in 2025 bedraagt 223 woningen, daarvan 6%), bedraagt het aantal te bouwen woningen in Oldeberkoop 13 stuks.

Daarenboven is duidelijk geworden dat de bestaande woningvoorraad in de gemeente uit relatief veel eengezinswoningen bestaat. Dit leidt ertoe dat de huidige woningvoorraad in 2020 kwantitatief en kwalitatief niet voldoende overeenkomt met de prognose. Immers, er zal op basis van vorenstaande analyse meer behoefte zijn aan woningen voor de oudere inwoners (50+-ers, waarbij de kinderen het huis uit zijn). Een nuancering ten aanzien van de positieve migratie van 35+-ers (gezinswoningen) is hierbij op zijn plaats. Dit zal ook blijken uit het volgende hoofdstuk.

Vanwege de range in aantallen te bouwen woningen is de zeer recent uitgevoerde woningmarktanalyse van KAW (als onderdeel van de Woonvisie Ooststellingwerf 2017) erop nageslagen. De resultaten van deze analyse zijn hierna beschreven.

4.2 Woningmarktanalyse KAW

In mei 2017 is de woningmarktanalyse van KAW, als onderdeel van de Woonvisie Ooststellingwerf 2017, verschenen. In de woningmarktanalyse is gebruikgemaakt van provinciale en landelijke prognoses. Kort samengevat geeft de woningmarktanalyse het volgende beeld voor de regio en de gemeente:

REGIO

- Koopsector

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,-). 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

Behoeft aan appartementen, zij het niet in grote aantallen omdat de doelgroep in de praktijk grotendeels blijft wonen in de huidige woning.

- Koopkrachtontwikkeling

Bij een gunstige koopkrachtontwikkeling: kans op een overschot aan gezinshuurwoningen. Inmiddels wijst actueel onderzoek steeds nadrukkelijker op overschotten in dit segment.

GEMEENTE

De regionale marktopgaven zijn vertaald in een woningbehoefteprognose voor de gemeente Ooststellingwerf. Bij de woningbehoefteprognose is uitgegaan van het zogenaamde midden-scenario (zie de tabel hierna), omdat dit als het meest waarschijnlijk model wordt beschouwd. Eventuele uitschieters in de Pearl en Primos-prognose en de provinciale prognose zijn hierin uitgemiddeld.

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.

Bron: woningmarktanalyse 2017, KAW

Wanneer de vorenstaande gegevens worden vertaald 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:

1. naar rato (de behoefte verdelen in verhouding met het totale aandeel woningen in de desbetreffende kern);
2. rekening houdend met gedrag: huishoudens kiezen in de praktijk voor voorzieningenkernen boven woonkernen. In dat geval wordt uitgegaan van een naar ratoverdeling over alleen de kernen Oosterwolde, Appelscha, Donkerbroek, Oldeberkoop en Haulerwijk.

De aantallen worden verdeeld over beide perioden, waarbij wordt opgemerkt dat de behoefte naar verwachting vooral in de eerste vijf jaar tot uiting zal komen.

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.						

Bron: Woningmarktanalyse 2017, KAW

Uit de vorenstaande tabel blijkt dat de woningbehoefte in Oldeberkoop tussen de 10 en 15 woningen ligt. Omdat huishoudens in de praktijk meestal voorzieningenkernen boven woonkernen verkiezen, wordt uitgegaan van 15 woningen. Oldeberkoop wordt beschouwd als een voorzieningenkern. Opvallend is dat uit de tabel blijkt dat er met name behoefte is aan eengezinskoopwoningen. Dit wordt hieronder middels de landelijke trends verklaard.

LANDELIJKE TRENDS

In landelijke optiek heeft KAW nog een aantal trends en ontwikkelingen beschreven, die hierna aan de orde komen. Verwacht wordt dat deze trends ook zichtbaar zijn of worden in de gemeente Ooststellingwerf.

– Roltrap

De metafoer van 'de roltrap' verbeeldt de 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 jon-

geren 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 (zie hiervoor ook paragrafen 3.1.1 en 3.1.2). Ook 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 centra, 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 voorzieningskernen.

– Vergrijzing en toch behoefte aan gezinswoning

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 verhuist. 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. 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 inkomensgroep en (langer gezond) en lagere inkomensgroepen (eerder een zorgvraag, gericht op veilig wonen).

– 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 circa twee ton) en in kleine hoeveelheden vrijesectorhuurwoningen en appartementen. Na 2025 zal ook in andere segmenten dan eengezinshuur vraaguitval ontstaan, in de minst gewilde delen van de voorraad, in huur én koop. Dat begint naar verwachting bij kleine, vroeg naoorlogse rijenwoningen, oude vrijstaande woningen op het platteland en oude, kleine panden in de dorpskernen.

– Dilemma: gezinskoopwoningen

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.

4.3 Conclusie

Uit het voorgaande is gebleken dat op basis van de prognoses het aantal inwoners in de gemeente tussen 2010 en 2040 zal dalen. Verwacht wordt dat het aantal inwoners in Oldeberkoop ook conform het gemeentelijk gemiddelde zal dalen.

Uit het voorgaande blijkt dat het aantal huishoudens in de gemeente de komende jaren toeneemt en daarna afneemt. Verwacht wordt dat het hierbij met name gaat om de kleinere huishoudens voor senioren of anderszins kleinere gezinnen (gescheiden, eenouder). Daarnaast neemt het aantal 25- tot 40-jarigen (starters/jonge gezinnen) als gevolg van migratie de komende jaren ook toe volgens het woningmarktonderzoek van KAW. Dit zal ook - gezien het voorgaande hoofdstuk - in de kern Oldeberkoop het geval zijn.

Door deze ontwikkeling wordt er in 2020 een tekort van 10 tot 15 woningen in Oldeberkoop verwacht. Dit valt af te leiden uit de provinciale prognoses en de KAW-prognose, zoals hiervoor beschreven. Dit komt eveneens overeen met de gegevens van de Woonvisie uit paragraaf 2.4.4 (190 woningen voor de gehele gemeente, circa 11 voor Oldeberkoop op basis van de 6%-norm).

Er is meer behoefte aan woningen voor de oudere inwoners (50+-ers, waarbij de kinderen het huis uit zijn). Overigens kent de senior een uiteenlopende woningbehoefte, zoals blijkt uit de landelijke trends. Het komt regelmatig voor dat senioren in hun eengezinswoning blijven wonen, waardoor gezinnen niet meer over een passende woning kunnen beschikken. De doorstroming stagneert, ook al is duidelijk geworden dat de bestaande woningvoorraad in zowel de gemeente als in Oldeberkoop uit relatief veel eengezinswoningen bestaat. Omdat senioren een uiteenlopende woningbehoefte hebben, is het noodzakelijk woningtypen te realiseren die zowel voor ouderen als andere (kleine) huishoudens geschikt zijn, zoals levensloopbestendige woningen met een goede plattegrond.

Tot slot blijkt uit het rapport van KAW en de cijfermatige analyse uit hoofdstuk 3 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, een trend die ook landelijk zichtbaar is. Dit pleit ervoor om ook woningen geschikt voor starters/jonge gezinnen te realiseren.

5 Ladder voor duurzame verstedelijking

Nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De oorspronkelijke Ladder uit 2012 (met een drietal treden –vragen- waaraan voldaan moest worden) leidde tot een constante stroom jurisprudentie. In de praktijk werd de toepassing van de Ladder als lastig ervaren en bleef vaak achterwege. Het Rijk heeft met alle partijen in het veld verkend wat mogelijke oplossingen zijn voor de geconstateerde knelpunten. Mede aan de hand van deze verkenning is de Ladder gewijzigd.

Het betreft de volgende wijzigingen:

- de begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt;
- de nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt;
- voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht;
- er is een nieuw artikellid toegevoegd voor de Laddertoets bij uitwerkings- en wijzigingsplannen. De Laddertoets kan dan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.

De huidige definities behorende bij de Ladder worden niet gewijzigd. De uitgezette lijn in de jurisprudentie blijft hiermee in stand.

Woningbouwplannen

De Ladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bij het bepalen of en hoe de Ladder moet worden toegepast, zijn de volgende aspecten van belang:

- Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
- Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
- Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
- Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
- Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?
- De stedelijke ontwikkeling ligt buiten bestaand stedelijk gebied, wat nu?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling hangt af van het aantal te bouwen woningen. Als het aantal minder is dan twaalf woningen, is dit niet het geval. De woningbehoefte in de kern Oldeberkoop bedraagt 10 tot 15 woningen. In de kern is een tweetal locaties in beeld voor woningbouw, dit

betreft de locatie Blughut (locatie Wolvegasterweg) zoals reeds opgenomen in het woonplan en de locatie 't Hooge.

De locatie Blughut is een herstructureringslocatie in de bebouwde kom van Oldeberkoop. Het betreft bestaand stedelijk gebied. De locatie 't Hooge is aan de rand van het dorp gelegen en is indertijd door de gemeente aangekocht. In het woonplan en de woonvisie van de gemeente is aangegeven dat ontwikkeling van particuliere locaties niet ten koste mag gaan van gemeentelijke nieuwbouwlocaties. Impliciet heeft ontwikkeling van gemeentelijke bouwlocaties dan ook de voorkeur.

De locatie Blughut kan prima voorzien in kleinere (levensloopbestendige) woningen. De locatie aan 't Hooge is meer geschikt voor ruime (gezins)woningen. In beide gevallen is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Van belang is te bezien of de locaties in een behoefte voorzien, die regionaal is afgestemd en daarmee een verzorgingsgebied heeft. Uit onderhavig behoefteonderzoek blijkt dit het geval te zijn. Oldeberkoop voorziet in een gemeentelijke woningbehoefte, maar ook van buiten de gemeente komen 25- 40-jarigen (terug) naar de gemeente en Oldeberkoop. De regionale afstemming heeft in het kader van de afspraken tussen de regio Zuidoost met vijf gemeenten (formeel) plaatsgevonden.

Extra aandacht heeft de locatie 't Hooge, omdat deze niet in bestaand stedelijk gebied valt. Deze bijzondere nieuwbouwbehoefte kan niet binnen bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd. Redenen hiervoor zijn de specifiek aangetoonde behoefte aan gezinswoningen, die ruimte behoeven en de afwezigheid van eventuele geschikte inbreidingsgebieden, met uitzondering van de aangewezen locatie Blughut.

6 Conclusie

Uit de voorgaande hoofdstukken is gebleken dat het aantal huishoudens in de gemeente en Oldeberkoop de komende jaren nog zal groeien, alhoewel de totale bevolking afneemt. Dit hangt samen met de vergrijzing en daarmee met het verkleinen van de huishoudens. Daarnaast is een positieve migratietrend van (terugkerende) 35 jarigen en ouder waarneembaar. De woningbehoefte in de voorzieningenkern Oldeberkoop zal de komende jaren dan ook met circa 10 tot 15 woningen moeten groeien.

Deze woningen zullen geschikt moeten zijn voor zowel senioren als gezinnen. Opvallend is dat de senior een uiteenlopende woningbehoefte heeft en niet per se in een 'seniorenappartement' wil wonen. De realisatie van levensloopbestendige woningen is dan ook een belangrijke toekomstige bouwopgave.

De bouwopgave van levensloopbestendige (eengezins)woningen kan in zowel inbreidings- als uitbreidingsgebied plaatsvinden. In het woonplan en woonvisie is aangegeven dat het de voorkeur heeft woningen te bouwen op inbreidingslocaties. Naast het bouwen op inbreidingslocaties biedt de gemeente ook ruimte voor woningbouw op gemeentelijke uitbreidingsgebieden. Met name de realisatie van woningen voor de gezinnen (35 jarigen en ouder) zal in de uitbreidingsgebieden plaats kunnen vinden.

Over het algemeen zullen senioren eerder binnen de bebouwde kom (bij de voorzieningen) willen wonen, alhoewel hun woonwensen uiteenlopend zijn.

Op basis van de gemeentelijke visie is een inbreidingslocatie in beeld; de Blughut ofwel Wolvegasterweg. Omdat er verder geen geschikte inbreidingslocaties zijn, is voor de eengezinswoningen de gemeentelijke bouwlocatie 't Hooge in beeld. Beide locaties zijn (positief) getoetst aan de Ladder Duurzame Verstedelijking. Het heeft hierbij de voorkeur om fasegewijs gedurende een langere looptijd te ontwikkelen.

De vorenstaande beleidsafweging en fasegewijze ontwikkeling zal plaatsvinden in het kader van de nog op te stellen bestemmingsplannen.

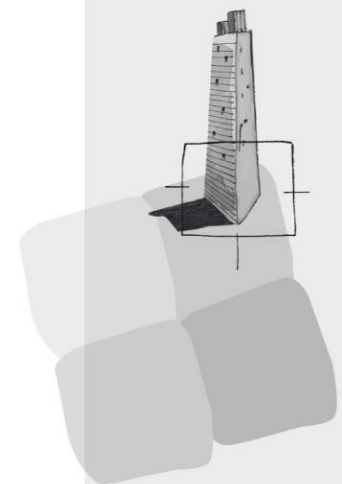
Colofon

Rapport

**Mevrouw drs. H.H. Kerperien
BügelHajema Adviseurs**

Projectleiding

**De heer drs. R.H. Schipper
BügelHajema Adviseurs**



BügelHajema Adviseurs bv
Adviseurs voor
leefomgeving en
omgevingsrecht BNSP
Vaart NZ 50
9401 GN Assen
T 0592 316 206
F 0592 314 035
E info@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en
Amersfoort