

WOONPLAN GEMEENTE OOSTSTELLINGWERF 2011-2020

Vastgesteld door de raad op 19 april 2011, gewijzigd op 24 mei 2011

INHOUD

Inleiding

1. Randvoorwaarden
2. Korte terugblik (kwantitatief) op hoofddoelstellingen Herijking Woonplan 2000
3. Doelstellingen en ontwikkelingsstrategie
4. Kwantitatieve woningbehoefte
5. Kwalitatieve woningbehoefte
6. Woningbouw in de dorpen
7. Bestaande woningvoorraad

Bijlagen:

1. Afstemmingsdocument regionale woningbouwafspraken d.d. 9 april 2009
2. Rapport Arcadis d.d. 17 maart 2011 “ Woningmarktgegevens t.b.v. woonplan gemeente Ooststellingwerf 2010”
3. Reactienota overleg en inspraak

Inleiding

Het huidige woonbeleid is vastgelegd in de “Herijking Woonplan 2000”, vastgesteld door de raad op 20 september 2005. Deze Herijking geldt tot het jaar 2010. Op 15 september 2009 heeft de raad de “Structuurvisie 2010-2020-2030 Ooststellingwerf” vastgesteld. Een van de opdrachten die voortkomt uit de Structuurvisie is het actualiseren van het Woonplan.

Karakter nieuw Woonplan

Hoewel het Woonplan het beleid voor de periode na 2010 zal bevatten en in zoverre dus nieuw is, is het niet de bedoeling om inhoudelijk geheel nieuw beleid te ontwikkelen. De kern van het beleid tot 2010, vastgelegd in de Herijking Woonplan 2000, is:

Het bevorderen van doorstroming op de woningmarkt met name door de bouw van seniorenwoningen, vooral in de huursector. Met de vrijkomende woningen wordt deels voldaan aan de vraag van starters op de woningmarkt, vooral in de sociale huursector. De nieuwbouw dient vooral plaats te vinden op inbreidingslocaties.

Er is geen aanleiding om deze hoofddoelstelling geheel los te laten. Er zijn voldoende signalen in de vorm van landelijke en provinciale woningbehoefteprognoses om te stellen dat de behoefte aan seniorenwoningen, in welke vorm dan ook, groot zal blijven. Voor dit nieuwe Woonplan hebben wij dus niet een woningmarktonderzoek verricht.

Het is (vanzelfsprekend) wel nodig om de woningbehoefte, zowel kwantitatief al kwalitatief, in beeld te brengen voor in elk geval de periode 2020. Op Rijks- en provinciaal niveau komen er elke twee jaar nieuwe prognoses op het gebied van de bevolkings- en woningbehoefteontwikkeling. In de hoofdstukken 4 en 5 vindt een vertaling plaats op gemeentelijk niveau. Even vanzelfsprekend is het dat de uitkomsten van de nieuwe prognoses vertaald worden in de doelstellingen en uitgangspunten. Wat betreft het dorpsniveau: bij het contact dat wij geregeld hebben met de Plaatselijke Belangen van de verschillende dorpen is het punt woningbouw vaak een van de belangrijkste punten. Er is veel behoefte om hierin mee te denken en mee te praten. Daarom besteden wij in dit nieuwe Woonplan betrekkelijk veel aandacht aan het onderwerp “Woningbouw in de dorpen”.

Relatie met gebiedsvisies in Structuurvisie

Het eerste deel van de Structuurvisie beschrijft de visie op hoofdlijnen. Het tweede deel geeft een beschrijving van de ambities, opgaven en grote projecten op gebiedsniveau. Daarvoor is de gemeente ingedeeld in vier gebieden. De uitwerking van de ambities en opgaven per gebied vindt plaats in de zogenaamde gebiedsuitwerkingen. Het effect van de gebiedsvisies moet zijn: het versterken van de leefbaarheid van de dorpen. Daarom worden de gebiedsvisies opgesteld in nauw overleg met de dorpen, in overeenstemming met één van de doelstellingen in het Coalitieakkoord 2010-2014: inwoners worden actiever betrokken bij de voorbereiding van plannen voor wijken en dorpen.

Het opstellen van deze gebiedsuitwerkingen vindt wat betreft de procedure plaats los van het nieuwe Woonplan. Het Woonplan zal echter wel gegevens en stof aanleveren voor de gebiedsvisies, zoals de Structuurvisie aangeeft.

Wij hebben in de raadsvergadering van 15 maart 2011 voor het opstellen van de gebiedsvisies (die inmiddels gebiedsagenda's heten) een stappenplan vastgesteld.

Twee bepalende tendensen voor de woningmarkt: de gevolgen van de kredietcrisis voor de woningmarkt en de bevolkingskrimp

Op het moment van schrijven van dit nieuwe Woonplan zijn er twee tendensen die zeer bepalend zijn voor de woningmarkt. In de eerste plaats zijn er de gevolgen van de kredietcrisis waardoor de woningmarkt bijna volledig op slot is gegaan. Wij verwachten dat het herstel van de woningmarkt nog minstens 1 of 2 jaar zal duren. Dat maakt het onderzoeken van woningbehoeftes van de inwoners moeilijker. En dat heeft weer gevolgen voor het bepalen van de behoefte aan nieuwbouwwoningen en de behoefte voor de bestaande woningbouwvoorraad.

In de tweede plaats wijzen veel prognoses op een bevolkingskrimp. Die krimp zal zich vooral voordoen (en doet zich in de praktijk al voor!!) in de randregio's van Nederland. Ook voor onze

gemeente waren tot 2010 de bevolkingsprognoses negatief vanaf 2010. De Structuurvisie van september 2009 schenkt aparte aandacht aan het verschijnsel van de bevolkingskrimp in het “Kader: De onvermijdelijke krimp.” Daarin staat onder meer de verwachting dat de komende 15 jaar het aantal inwoners van deze gemeente met ca 2000 personen zal dalen. Intussen hebben het CBS, Primos en de provincie Fryslân nieuwe bevolkingsprognoses gemaakt voor deze gemeente. De prognoses van het CBS laten nog steeds een krimp zien, maar Primos en de provincie voorzien een stabilisatie van het inwoneraantal tot 2020 en daarna een lichte krimp.

Ondanks de veel positievere prognoses door Primos en de provincie zijn er voor ons tekenen genoeg om al vóór 2020 rekening te houden met een krimp van het inwoneraantal. Bovendien zal er voor 2020 reeds sprake zijn van een daling van de jongere en middelbare leeftijdsgroepen (tot 60 jaar) en een stijging van de leeftijdsgroepen boven de 60 jaar. Deze krimp en groei zullen invloed hebben op verschillende voorzieningen. Het zou onverstandig zijn te wachten tot 2020 om het beleid daarop aan te passen.

De prognoses zullen ook hun weerslag hebben op de woningbehoefte, kwantitatief en kwalitatief. Het is dus zaak om de prognoses toe te spitsen op onze gemeente, van tijd tot tijd bij te houden en er ook bij het bepalen van het beleid voor de korte en middellange termijn rekening mee te houden.

Opzet

Het Woonplan bestaat inhoudelijk uit 7 hoofdstukken:

1. Randvoorwaarden
2. Korte terugblik (kwantitatief) op hoofddoelstellingen Herijking Woonplan 2000
3. Doelstellingen en ontwikkelingsstrategie
4. Kwantitatieve woningbehoefte
5. Kwalitatieve woningbehoefte
6. Woningbouw in de dorpen
7. Bestaande woningvoorraad

1. Randvoorwaarden

A. Provinciaal beleid

Het provinciale woonbeleid is vastgelegd in het Streekplan Fryslân 2007 vastgesteld op 13 december 2007. De provincie zet in op concentratie van de woningbouw in de bundelingsgebieden van stedelijke centra Leeuwarden, Drachten, Heerenveen, Sneek, Harlingen en Dokkum. Binnen het uitgangspunt van de concentratie gaat het Streekplan uit van een evenwichtige verdeling van woningen en woningbouw over de regio's van Fryslân. Fryslân is onderverdeeld in 7 woningbouwregio's. Over de verdeling van woningbouw binnen een gemeente over de verschillende kernen zegt het Streekplan: "De regio's en gemeenten krijgen passend binnen de gegeven kaders voor bundelingsbeleid en woningbouwregio's (...) de ruimte om woningen te bouwen voor de woningvraag die voortkomt uit het gebied zelf. (...) Buiten de bundelingsgebieden vangen de regionale centra de woningbehoefte meer dan evenredig op. Daarnaast leggen wij een woonaccent op locaties in/bij kernen die goed met het openbaar vervoer zijn ontsloten. Het accent op de regionale centra betekent dat het aandeel van deze kernen in de woningtoename van de gemeente minimaal een paar procentpunten meer dan evenredig dient te zijn in verhouding tot het huidige aandeel in de woningvoorraad". In deze gemeente is Oosterwolde aangewezen als regionaal centrum. Ooststellingwerf vormt, samen met Weststellingwerf en Lemsterland, de regio Zuidrand. De regio's spelen een grote rol in de provinciale sturing op de woningbouwverdeling. De provincie hanteert namelijk per regio en (daarvan afgeleid) per gemeente woning bouwrichtgetallen. En verder streeft de provincie ernaar om op regionaal niveau afspraken te maken over de kwantitatieve en de kwalitatieve woningbouw. De 3 gemeenten in de Regio Zuidrand hebben in april 2009 woningbouwafspraken gemaakt voor de periode 2010-2015 (zie hierna onder D).

B. Structuurvisie

De "Structuurvisie 2010-2020-2030 Ooststellingwerf", vastgesteld door de raad op 15 september 2009, geeft in hoofdstuk 9, Visie op Hoofdlijnen, enkele hoofdlijnen aan voor het toekomstige woonbeleid:

Ooststellingwerf bouwt tussen 2010 en 2020 veel minder woningen dan voorheen. Nieuwbouw wordt niet meer gelijkmatig over de dorpen verdeeld, maar voornamelijk ingezet voor herstructurering, strategische projecten en bijzondere doelgroepen.

De bevolking van Ooststellingwerf verandert, krimpt, ontgroent, en vergrijsst. De dertien dorpen moeten nauwer samenwerken om de voorzieningen in stand te houden en te delen.

De dorpen gaan niet definitief op slot. Waar mogelijk worden dorpsranden met woningbouw afgerond.

Er moet ruimte blijven voor het exclusieve segment in de randen van de dorpen en in het buitengebied.

De Structuurvisie schenkt aparte aandacht aan het verschijnsel van de bevolkingskrimp in het "Kader: De onvermijdelijke krimp." Daarin staat onder meer de verwachting dat de komende 15 jaar het aantal inwoners van deze gemeente met ca 2000 personen zal dalen. Die verwachting was gebaseerd op de prognoses op dat moment. In hoofdstuk 4, kwantitatieve woningbehoefte, komen recentere prognoses voor het voetlicht.

C. Coalitieakkoord 2010-2014

Het Coalitieakkoord geeft in hoofdstuk 6, Wonen, huisvesting en doelgroep, enkele hoofdlijnen aan: *Wat betreft de woningbouw, willen we, met inachtneming van provinciale regelgeving en gemaakte afspraken, aan de slag met een aantal zaken; zo zijn we van mening dat in het nieuwe woonplan ruimte moet zijn voor actieve inbreiding in de dorpen. Dit moet ook daadwerkelijk benut worden. Hiervoor is dan ook duidelijk ruimte voor het particuliere initiatief. Het woonplan op zich moet worden beoordeeld op grond van de demografische ontwikkelingen en zaken zoals b.v. woonbehoefte onderzoek. Ook de structuurvisie geeft richting, dus een woonplan staat in verband met andere plannen.*

D. Woningbouwafspraken met Weststellingwerf en Lemsterland 2010-2015, bekrachtigd door Gedeputeerde Staten.

De afspraken, vastgelegd in het “Afstemmingsdocument regionale woningbouwafspraken” dateren van april 2009. De volledige versie is als **bijlage 1** bijgevoegd. De belangrijkste punten zijn:

1. De erkenning van de meerwaarde van het maken van afspraken. Twee belangrijke constateringingen daarin zijn:

- Uit het rapport “Onderzoek vestigers in zuidrand Friesland” van Arcadis blijkt, dat de aantrekkelijke woonomgeving van de drie gemeenten in de Zuidrand een belangrijk verhuismotief vormt. De drie gemeenten kunnen zich op grond daarvan gezamenlijk profileren als aantrekkelijke woongemeenten.

- Uit het rapport blijkt ook, dat de drie gemeenten elkaar niet beconcurreren op de woningmarkt.

2. Bij de uitwerking van de afspraken gaan de drie gemeenten uit van de volgende verdeling van de groeimogelijkheden over de drie gemeenten, zoals vast te stellen / vastgesteld door Gedeputeerde Staten voor de woningmarktregio Zuidrand:

* Lemsterland 25%

* Weststellingwerf 37,5 %

* Ooststellingwerf 37,5 %

3. Naast een aantal gezamenlijk uitgangspunten, hanteren de drie gemeente elk voor zich een aantal uitgangspunten en doelstellingen. Voor onze gemeente zijn dat de volgende:

Uitgangspunten:

De gemeente Ooststellingwerf gaat uit van de systematiek waarbij op inbreidingslocaties onbeperkt mag worden gebouwd, zoals omschreven in de Notitie Regionale Woningbouwafspraken”. Op uitleglocaties mag maximaal 60% van de toegestane uitbreidingsbehoefte worden gerealiseerd.

Doelstellingen:

Deze gemeente legt de nadruk op:

a. Het bouwen van woningen op herstructurerings- en op inbreidingslocaties.

b. Het bouwen van woningen op een beperkt aantal uitleglocaties

c. Duurzaam bouwen

Gedeputeerde Staten hebben op 25 augustus 2009 de woningafspraken bekrachtigd. De kwantitatieve afspraken leiden, zo schrijven zij, voor Ooststellingwerf tot het volgende programmakader:

“Het programma is opgebouwd uit het gemeentelijke restrictiegetal tot 2010 (328 woningen) en een aandeel van 37,5% in de regionale basisruimte vanaf 2010 (198 woningen). Afgeleid van dat totaal van 526 woningen ontstaat er een maximale woningbouwruimte van 60%, zijnde 316 woningen op uitlocaties voor de periode 2008 tot 2016. Daarnaast een plafonddoze woningbouwruimte binnen de bebouwde kom.”

2. Korte terugblik (kwantitatief) op hoofddoelstellingen Herijking Woonplan 2000

De herijking Woonplan 2000 kende twee hoofddoelstellingen:

A. Doorstroming op de woningmarkt bevorderen met name door de bouw van seniorenwoningen, vooral in de huursector.

B. Het bouwen met name op inbreidingslocaties.

Om deze doelstelling te realiseren hebben Gedeputeerde Staten voor de periode 2005-2010 een extra contingent toegekend voor:

- 200 woningen voor zogenaamde “harde” plannen
- 30 woningen maximaal voor een reservepot
- 50 woningen maximaal voor kanslocaties. Het betrof een principetoezegging onder voorwaarden.

Op 1 januari 2005 was nog een restcontingent van 311 woningen aanwezig. Samen met het extra contingent van 200 woningen was er dus tot 2010 een contingent van 511 woningen beschikbaar voor “harde” plannen. Burgemeester en wethouders hebben deze contingenten toegeedeeld aan een groot aantal plannen (uitvoeringsprogramma)

Bij de terugblik kijken we eerst naar het aantal seniorenwoningen in de huursector (A), de verhouding inbreidingslocaties – uitbreidingslocaties (B) en vervolgens naar de stand van zaken van het uitvoeringsprogramma op 1-1-2010 (C)

A. Seniorenwoningen in huursector

Wij hebben gemakshalve bij de inventarisatie alle appartementen onder het begrip seniorenwoningen laten vallen. Uit de lijsten met “harde” plannen en plannen voor de reservepot ontstaat het volgende beeld (stand van zaken 1-1-2010):

	<u>totaal</u>	<u>appartementen</u>	<u>grondgebonden</u>	<u>huur</u>	<u>koop</u>
“harde” plannen:	579	270	309	254	325
plannen reservepot:	28	8	20	5	23
totaal	607	278	329	259	348
percentages	100	45,8	54,2	42,7	57,3

B. Nadruk op inbreidingslocaties

Er zijn slecht 4 uitbreidingslocaties: Oosterwolde-Prandinga U2 (9 woningen), Oosterwolde-Biezenkamp (54 woningen), Langedijk-uitbreiding (6 woningen) en in Haulerwijk, Dr. Beumerstraat (2 woningen, de nrs. 13 en 15). In totaal 71 woningen = 11,6% van het totaal. Deze woningen zijn allemaal gerealiseerd.

Conclusie:

- seniorenwoningen: de verhouding 45% appartementen - 54% grondgebonden woningen lijkt gunstig om de doelstelling te bereiken. Toch vragen wij ons af of een dergelijke verhouding past in wat wij noemen de Ooststellingwerfse wooncultuur. In hoofdstuk 5, kwalitatieve woningbehoefte komt dit punt (nadrukkelijk) terug;

- huur-koop: de verhouding 43% huur - 57% koop vinden wij voldoende. Een verhouding 40% huur - 60% koop komt algemeen voor in woningbouwprogramma's;

- inbreidingslocaties: deze doelstelling is volledig gehaald.

C. Uitvoeringsprogramma, stand van zaken op 1-1-2010

“Harde” plannen

Op 1-1-2010 hadden wij medewerking toegezegd aan plannen en was er op grond van rechtsgeldige bestemmingsplannen ruimte voor de bouw van 579 woningen. Daarbij zouden er 72 woningen worden gesloopt, zodat er per saldo plannen/ruimte waren voor 507 woningen ten laste van het contingent voor “harde” plannen. Op 1-1-2010 waren daarvan 244 woningen nog niet gereed. Uit een nadere analyse blijkt dat van 195 woningen is te verwachten dat ze (vrijwel) zeker worden gebouwd. Van 19 woningen is de realisatie onzeker (vooral door de vastzittende woningmarkt) en van 31 woningen is realisatie niet te verwachten.

Reservepot

Op 1-1-2010 hadden wij medewerking toegezegd aan plannen en was er op grond van rechtsgeldige bestemmingsplannen ruimte voor de bouw van 28 woningen. Op 1-1-2010 waren daarvan 13 woningen nog niet gereed. Uit een nadere analyse blijkt dat van 3 woningen is te verwachten dat ze (vrijwel) zeker worden gebouwd, van 8 woningen is de realisatie onzeker (vooral door de vastzittende woningmarkt) en van 2 woningen is realisatie niet te verwachten.

Kanslocaties

Op 1-1-2010 waren daarvoor geen plannen.

Conclusie

In het woningbouwprogramma 2005 - 2010 zaten plannen en bestemmingsplanruimte voor (netto) 535 woningen. Daarvan waren er op 1-1-2010 257 (48%) nog niet gereed. De verwachting is dat er van deze 257 woningen 150 woningen (vrijwel) zeker zullen worden gebouwd. *“Deze 150 woningen maken dus onderdeel uit van de totale uitbreidingsbehoefte van 530-770 woningen in de periode 2010-2020”.*

Van 75 woningen is realisatie onzeker met name door de gevolgen van de kredietcrisis en van 33 woningen is de realisatie niet verwachten.

De realisatie van het uitvoeringsprogramma op 1-1-2010 is dus bij lange na niet gehaald. De oorzaak ligt voor een groot deel in de lange doorlooptijd van de diverse projecten. Voor een geringer deel is het een gevolg van de vastzittende woningmarkt..

3. Doelstellingen en ontwikkelingsstrategie

Doelstellingen

De doelstellingen die wij willen bereiken door middel van dit nieuwe Woonplan komen voort uit het de Herijking Woonplan 2000, de Structuurvisie, het Coalitieakkoord 2010-2014, de woningbouwafspraken met Weststellingwerf en Lemsterland 2010-2015, het Milieubeleidsplan en de prognoses voor de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte zoals verwoord in de hoofdstukken 4 en 5.

HOOFDDOELSTELLING

Stabilisatie inwoneraantal tot 2020 en ruimte voor benodigde uitbreiding woningvoorraad

Wij streven naar een stabilisatie van het inwoneraantal van rond 26.400 in 2020. Om dat doel te bereiken willen wij medewerking en ruimte bieden aan een uitbreiding van de woningvoorraad met minimaal 530 en maximaal 770 woningen; gemiddeld per jaar betekent dat (afgerond) 50-75 woningen.

Overige doelstellingen

A. Doorstroming door de bouw van seniorenwoningen

Wij willen, als voortzetting van de hoofddoelstelling in de Herijking Woonplan 2000, doorstroming op de woningmarkt bevorderen met name door de bouw van seniorenwoningen, vooral in de huursector. Met de vrijkomende woningen wordt deels voldaan aan de vraag van starters op de woningmarkt, vooral in de sociale huursector.

B. Betaalbare woningen; sociale huur- en koopwoningen, starterskoopwoningen

De behoefte aan betaalbare woningen blijft. Het voorzien in die behoefte door de bouw van sociale huurwoningen is een taak van de woningbouwcorporaties. Vanzelfsprekend zullen wij erop toezien hoe zij die taak vervullen. In de nieuwe prestatieafspraken die wij zullen maken met corporaties op basis van dit woonplan, zullen wij aan dit punt aandacht schenken.

De laatste jaren hebben zij ook sociale koopwoningen gebouwd, die voorzien in de behoefte aan koopwoningen voor starters. Die behoefte zal, zeker op de korte termijn, groot blijven. De bouw van starterskoopwoningen is zeker wenselijk als we kijken naar de huidige woningmarkt die vrijwel op slot zit. De oorzaak zit vooral in het feit dat men pas een andere woning wil kopen als men de eigen woning heeft verkocht. Voor starters op de koopwoningmarkt geldt dit niet. Daarom willen ons inzetten voor plannen die voldoen aan deze vraag.

C. Bouwen voor strategische projecten en voor economische en recreatieve ontwikkelingen

Naast het gericht bouwen voor met name de doelgroepen senioren en starters, willen wij binnen een paar randvoorwaarden meewerken aan woningbouw om een bepaalde strategische doelstelling te bereiken. Een voorbeeld daarvoor is de komst van het Ecommunitypark in Oosterwolde, het duurzame bedrijventerrein. Wij willen toekomstige werknemers volop mogelijkheden bieden om hier niet alleen te werken maar ook prettig te wonen. Ook willen wij medewerking verlenen aan woningbouw die economische en recreatieve ontwikkelingen steunt. (Mede) om dit doel bereiken geven wij medewerking en ruimte aan de maximale uitbreiding van de woningvoorraad met 770 woningen tot 2020

D. Bouwen vooral op inbreidingslocaties

Woningbouw op inbreidingslocaties heeft prioriteit. Deze keuze heeft als doel het inspelen op de behoefte om functies van gebouwen binnen de dorpen te veranderen en op de behoefte aan herstructurering. Maar de keuze komt ook voort uit de visie omschreven in het Milieubeleidsplan (vastgesteld door de raad op 18 mei 2010) namelijk het streven naar een duurzaam Ooststellingwerf in 2030. De concretisering voor woningbouw betekent prioriteit geven aan inbreidingsplannen: “Door woningbouw meer binnen het huidige verstedelijkte gebied te houden kan de directe omgeving van de dorpen en de buurtschappen beter behouden blijven. Op deze wijze blijft het landelijk gebied open en toegankelijk”.

Bij het verlenen aan medewerking aan woningbouwplannen op inbreidingslocaties willen wij actief inspelen op particuliere initiatieven.

F. Maar ook op uitbreidingslocaties

In het bouwen op inbreidingslocaties zit een zekere toevalstreffer: niet overal doet het zich voor en het valt (dus) niet geheel te sturen. In het kader van de actieve grondpolitiek hebben wij in enkele plaatsen (agrarische) grond aangekocht om toch in een dorp te kunnen bouwen. Deze gronden willen wij in principe ook bebouwen.

G. Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte

In de hoofdstukken 4 en 5 gaan wij in op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Arcadis heeft daarvoor een rapport gemaakt “Woningmarktgegevens t.b.v. Woonplan Gemeente Ooststellingwerf 2010” (**bijlage 2**). Op basis van de resultaten van dit onderzoek hebben wij keuzes gemaakt die wij formuleren in een aantal doelstellingen.

Kwantitatieve woningbehoefte

Op basis van de jongste prognoses hebben wij de stabilisatie van het inwoneraantal tot 2020 en met de benodigde uitbreiding van de woningvoorraad tot HOOFDDOELSTELLING gemaakt van dit nieuwe Woonplan.

De invulling zal door de marktpartijen moeten gebeuren: woningcorporaties, ontwikkelaars, aannemersbedrijven en particuliere opdrachtgevers. Wij zijn ons ervan bewust dat in de in de huidige situatie op de woningmarkt er weinig of geen initiatieven worden ondernomen. Wij voorzien dan ook dat de woningproductie (zeer) schoksgewijs zal plaatsvinden.

Kwalitatieve woningbehoefte

De kwalitatieve woningbehoefte heeft Arcadis berekend voor de maximale uitbreiding van de woningvoorraad met 770 woningen (scenario 1) en de minimale uitbreiding met 530 woningen (scenario 2). Binnen deze scenario's zijn twee varianten berekend; in variant A blijft de woningbehoefte naar soort woning constant, variant B gaat ervan dat ouderen (75-plussers) zich meer op de koopsector gaan richten dan in het verleden.

Wij houden er rekening mee dat variant B zich op gemeentelijk niveau zal ontwikkelen. Per dorp zullen er echter verschillen zijn. Op dat niveau moeten marktpartijen maatwerk verrichten.

De uitkomsten van het onderzoek naar de kwalitatieve woningbehoefte vormen de basis voor het medewerking verlenen aan particuliere initiatieven en het maken van prestatieafspraken met de woningcorporaties.

H. Duurzaam bouwen

Het Milieubeleidsplan vermeldt twee hoofddoelstellingen ten aanzien van de woningbouw:

1. Prioriteit voor inbreidingslocaties, zoals beschreven in doelstelling D.
2. Het terugdringen van het energieverbruik en het ontwikkelen van duurzame vormen van energie: “*De gemeente zet in op het terugdringen van het energieverbruik en het ontwikkelen van duurzame vormen van energie*” Het Milieubeleidsplan noemt voor de woningbouw enkele projecten waarbij de doelstelling moet worden gehaald:

- Advisering duurzame nieuwbouw woningen
- Verbeteren energetische kwaliteit bestaande woningen.

Naast en in aanvulling op hetgeen er in het Milieubeleidsplan staat, willen wij bevorderen dat de uitstoot van CO₂ door bestaande en nieuw te bouwen woningen wordt beperkt. Duurzaamheid is namelijk een integraal beleid van deze gemeente. Ook bij de uitvoering van het Woonplan willen wij het duurzaam bouwen stimuleren, waar dat binnen ons vermogen ligt. Daarbij denken wij aan:

- alternatieve energiebronnen
- het gebruik van FSC-hout in de woningbouw
- het opschalen van energielabels, ook voor bestaande woningen
- onderzoeken of er subsidiemogelijkheden zijn voor energiebesparende maatregelen

- het geven van voorlichting aan inwoners over de mogelijkheden van het gebruik van FSC-hout, energiebesparing en duurzaam bouwen”

I. De bestaande woningvoorraad; afspraken met corporaties

Ten aanzien van de bestaande woningvoorraad werken wij mee aan herstructurering en transformatie. Wij zullen daarover met de woningcorporaties afspraken maken.

Ontwikkelingsstrategie

Het gaat hierbij om de vraag: hoe willen wij onze doelstellingen bereiken? Daarbij spelen de volgende organisaties en personen een rol.

1. De gemeente

De gemeente is, anders dan hierna te noemen organisaties, geen opdrachtgever in een bouwproces. De gemeente stelt het beleid vast. Als de gemeente eigenaresse is van de grond kan zij via de grondverkoop haar beleid uitvoeren.

Ook als initiatiefnemers plannen willen realiseren in strijd met een bestemmingsplan, heeft de gemeente in het planologisch instrumentarium op grond van de Wet ruimtelijke ordening een instrument om haar doelstellingen te bereiken.. Wij willen echter via overleg komen tot afspraken met initiatiefnemers.

2. Ontwikkelaars /aannemers

Daarvoor geldt: vooral via overleg komen tot afspraken met initiatiefnemers.

3. De woningcorporaties

Met de beide woningcorporaties Actium en WoonFriesland, de corporaties die bezit hebben in deze gemeente, hebben wij in juli 2007 over een aantal onderwerpen prestatieafspraken gemaakt. Deze gelden tot 2010. In het laatste artikel staat: “*Op basis van een volgende actualisatie van het woonplan in 2009-2010 zullen in 2010 nieuwe prestatie-afspraken worden gemaakt voor de volgende bestuursperiode.*” Hieraan zullen wij uitvoering geven na de vaststelling van het Woonplan 2011-2020.

4. Particulieren

Ook hiervoor geldt: vooral via overleg komen tot afspraken met initiatiefnemers.

5. De verenigingen van plaatselijk belang

Hun rol zien wij in de volkshuisvesting vooral overlegpartners over de vraagstukken die spelen in het betrokken dorp. Daarbij gaan wij in op initiatieven van hun kant.

4. Kwantitatieve woningbehoefte

Ten behoeve van de raming van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte heeft Arcadis in november 2010 een rapport gemaakt “Woningmarktgegevens t.b.v. Woonplan Gemeente Ooststellingwerf 2010” (**bijlage 2**).

Voor de kwantitatieve woningbehoefteaming heeft Arcadis eerst een analyse gemaakt van de ontwikkeling van de bevolking en de woningbouw in periode 2000-2010. Het rapport toont de volgende trends:

Bevolkingsontwikkeling

- De bevolkingsgroei 2000-2009: gemiddeld 45 personen per jaar, natuurlijke aanwas 24 per jaar en migratie 22 per jaar.
- De migratieontwikkeling wordt sterk beïnvloed door opening/sluiting AZC's. Bij instroom in een AZC trekt de buitenlandse vestiging aan, bij uitstroom neemt het binnenlands vertrek sterk toe. Hierdoor geeft de binnenlandse migratie geen goed beeld van de marktpotentie van Ooststellingwerf. Prognoses die zonder correctie de binnenlandse migratietrend als vertrekpunt nemen dienen met de nodige voorzichtigheid te worden gehanteerd en zullen door de jaren heen sterk wisselende uitkomsten laten zien.
- De natuurlijke aanwas is de afgelopen 5 jaar gehalveerd van gemiddeld 32 personen per jaar naar 15 personen per jaar. Dit is in z'n geheel bepaald door de terugval in het aantal geboorten, de sterfte is licht gedaald in deze periode.
- Na de dip in 2002-2005 is de bevolkingsgroei de afgelopen jaren in rustiger vaarwater gekomen. De migratiebalans is 2006-2009 licht positief en de natuurlijke aanwas loopt langzaam terug, maar is nog positief. De dip in de bevolkingsgroei loopt parallel met de sterke terugval in de uitbreiding van de woningvoorraad in 2002-2005 door stagnerende nieuwbouw en forse sloop in het kader van de herstructurering.

Minstens zo belangrijk, zo niet belangrijker is de ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling. Binnen de verschillende levensfasen zijn de woonwensen veelal verschillend. Het rapport signaleert de volgende trends:

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

Woningbouwontwikkeling

- De gemiddelde uitbreiding woningvoorraad 2000-2009 is 48 woningen per jaar. Woningproductie 63 woningen per jaar, onttrekking 20 woningen per jaar (administratieve correctie 5 per jaar).
- De samenstelling van de nieuwbouw is de afgelopen 5 jaar sterk veranderd:
 - 35% huur: 65% koop (was in de periode 2000-2005 bijna 100% koop);
 - meer inbreiding. Dit is ten koste gegaan van 117 huurwoningen en 64 koopwoningen die aan de voorraad zijn onttrokken.
- In 2002-2005 was sprake van een sterke terugval in de productie. De uitbreiding was in die jaren gemiddeld circa 10 woningen per jaar door stagnerende planontwikkeling. Deze terugval heeft ertoe geleid dat binnenlandse vestiging is afgenomen en het vertrek toegenomen.

De behoefte-raming heeft plaatsgevonden aan de hand van de jongste prognoses van het CBS, Primos en de provincie Fryslân voor de bevolkingsontwikkeling en de huishoudensontwikkeling.

De CBS-prognose voorziet een daling van het inwoneraantal met rond 600 personen tot 2020.

De Primos-prognose en de prognose van de provincie Fryslân voorzien een stabilisatie van het inwoneraantal rond 26.400 inwoners in 2020.

Arcadis merkt op dat de prognoses van Fryslân het meest overeenkomt met de trends van de afgelopen jaren en het meest transparant is. Arcadis vergelijkt de trends met de uitgangspunten van de provinciale prognoses en concludeert:

- De daling van de natuurlijke aanwas vlak af. Geboorte en sterfte zijn rond 2020 vrijwel gelijk. Tot die tijd is sprake van een lichte natuurlijke groei.
- De natuurlijke aanwas gaat pas na 2020 krimpen met name door vergrijzing/oplopende sterfte als gevolg van sterke groei 75-plussers.
- Bij de migratie gaat de provincie uit van een beperkt binnenlands vertrek dat even groot is als de buitenlandse vestiging, per saldo is migratiebalans in evenwicht. Dit betekent dat het herstel van de afgelopen 4 jaar als een structurele ontwikkeling wordt gezien.
- Dit betekent ook dat de tot nu toe door de gemeente gehanteerde ambitie (Woonplan 2000 en herijking in 2006) van migratiesaldo + 130 personen per jaar niet meer in lijn is met de huidige demografische ontwikkelingen.
- Het scenario in de Structuurvisie dat uitgaat van forse krimp van het inwonertal lijkt op middellange termijn (nog) niet aan de orde. Dit scenario was vooral gebaseerd op Primosprognoses 2005/2007 die erg negatief waren als gevolg van de aanname van een niet representatieve trend vanwege de stagnatie in de uitbreiding van de woningvoorraad in 2002-2005.

Het verschil in de prognoses van Primos en de provincie zit in de prognoses voor de leeftijdsopbouw. Als gevolg van dat verschil is de prognose voor de woningbehoefte in Primos voor de periode 2010-2020 lager dan bij de provincie: 530 woningen tegenover 770 woningen.

Opmerking: de verhouding tot de woningbouwafspraken met Weststellingwerf en Lemsterland, bekrachtigd door Gedeputeerde Staten.

De woningbouwafspraken in de woningmarktregio Zuidrand beslaan 6 jaren: 2010 t/m 2015.

Gedeputeerde Staten hebben deze afspraken herleid tot een programmakader voor de jaren 2008 t/m 2015 (blz. 5, onder D). De maximale woningbouwruimte bedraagt 526 woningen. Daarvan mogen er maximaal 60%, 316 woningen, worden gebouwd op uitbreidingslocaties, terwijl binnen de bebouwde kom “plafondloos” mag worden gebouwd.

In 2008 is de woningvoorraad per saldo (toevoegingen minus onttrekkingen) met 63 woningen toegenomen en in 2009 met 24 woningen. Op uitbreidingslocaties is de woningvoorraad in 2008 per saldo toegenomen met 12 woningen *). Voor de periode 2010 t/m 2015 is daardoor voor uitbreidingslocaties nog ruimte voor 304 woningen.

De afspraken zijn wat betreft de aantallen gebaseerd op een middenvariant van een provinciale woningbehoefte-raming van eind 2007. Op 26 januari 2010 stelden Gedeputeerde Staten de “Prognose Fryslân 2009-2030, trendprognose bevolking en huishoudens” vast. In de periode 2010-2015 zou het aantal huishoudens in de woningmarktregio Zuidrand groeien met 849 huishoudens en in 2015 met 107, samen 956 huishoudens. Het aandeel van Ooststellingwerf bedraagt daarin 358 woningen.

Daarvan mag 60% maximaal, 215 woningen, op uitbreidingslocaties worden gebouwd.

Gedeputeerde Staten hebben in hun schriftelijke reactie d.d. 3 maart 2011 op het ontwerp-Woonplan aangegeven, dat zij in de 2011 de regionale woningbouwafspraken willen evalueren.

*) zie volgende pagina

*) 2008:

		Uitbreiding	Inbreiding
Toevoegingen:	75	13	62
<u>Onttrekkingen:</u>	<u>12</u>	<u>1</u>	<u>11</u>
Saldo:	63	12	51

2009:

		Uitbreiding	Inbreiding
Toevoegingen:	64	9	55
<u>Onttrekkingen:</u>	<u>40</u>	<u>9</u>	<u>31</u>
Saldo:	24	0	24

5. Kwalitatieve woningbehoefte

Arcadis merkt aan het begin van dit hoofdstuk op:

“Omdat de uitbreidingbehoefte (provinciale prognose circa 75 woningen per jaar, dus 750 2010-2020) slecht een fractie (7%) is van de bestaande woningvoorraad zal het overgrote deel van de toekomstige vraag in de voorraad moeten worden opgevangen. Daarom wordt hier eerst ingegaan op de kwalitatieve samenstelling van de woningvoorraad (3.1), de kwalitatieve vraag zoals die in de afgelopen jaren heeft aangediend (3.2) en de vraagprofielen van de verschillende levensfasegroepen (3.3).”

Arcadis werkt de kwalitatieve behoeftebeoordeling uit voor 2 scenario's:

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

Voor beide scenario's worden vervolgens 2 varianten doorgerekend:

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

De verschillen naar marktsegmenten treden vooral op in de overgang van de leeftijdsgroep 70-79 naar 80-89 jaar.

In variant B wordt ervan uitgegaan dat het eigen woningbezit in de leeftijdsgroep 80-89 jaar in 2020 globaal die is van de huidige leeftijdsgroep 70-79 jaar.

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

Per scenario en variant levert dit, vertaald naar de huidige voorraad, het volgende beeld op:

Scenario 1: uitbreiding woningvoorraad: 769 woningen

Variant A

- Tekort huurwoningen: 321 (42%)
- Tekort koopwoningen 448 (58%)
- Tekort huurwoningen:
 - 167 (50%) grondgebonden sociale seniorenwoningen;
 - 82 (30%) appartementen (incl. beperkt aantal marktrentwoningen);
 - 59 (20%) grondgebonden woningen.
 - 13 (5%) profit huur
- Tekort / overschot koopwoningen:
 - 232 (50%) vrijstaande woningen < 300.000;
 - 143 (35%) vrijstaande woningen > € 300.000;
 - 47 (10%) twee-onder-één-kapwoningen < € 200.000;
 - 2 (0,5%) twee-onder-één-kapwoningen > € 200.000;
 - 24 (5%) appartementen.
 - 21 (5%) overig koop
 - 16 rijwoningen overtollig (-5%)
 - 5 bedrijfswoningen overtollig (-0,5%)

Variant B

- Tekort huurwoningen: 185 (24%)
- Tekort koopwoningen 584 (76%)

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

Scenario 2: uitbreiding woningvoorraad 530 woningen

Variant A

- Tekort huurwoningen: 288 (54%)
- Tekort koopwoningen: 242 (46%)

- Tekort huurwoningen:
 - 152 (50%) grondgebonden sociale seniorenwoningen;
 - 84 (30%) appartementen (incl. beperkt aantal marktwerkingen);
 - 39 (15%) grondgebonden woningen.
 - 13 (5%) profit huur
- Tekort / overschot koopwoningen:
 - 156 (65%) vrijstaande woningen < 300.000;
 - 78 (30%) vrijstaande woningen > € 300.000;
 - 23 (9%) twee-onder-één-kapwoningen < € 200.000;
 - 26 (10%) appartementen.
 - 17 (7%) overig koop
 - 15 twee-onder-een-kapwoningen > € 200.000 overtollig (-6%)
 - 23 rijwoningen overtollig (-9%)
 - 20 bedrijfswoningen overtollig (-8%)

Variant B

- Tekort huurwoningen: 154 (29%)
- Tekort koopwoningen: 376 (71%)

- Tekort huurwoningen:
 - 96 (62%) grondgebonden sociale seniorenwoningen;
 - 41 (27%) appartementen (incl. beperkt aantal marktwerkingen);
 - 12 (8%) grondgebonden woningen.
 - 5 (3%) profit huur
- Tekort / overschot koopwoningen:
 - 229 (60%) vrijstaande woningen < 300.000;

- o 101 (27%) vrijstaande woningen > € 300.000;
- o 40 (11%) twee-onder-één-kapwoningen < € 200.000;
- o 37 (10%) appartementen
- o 19 (5%) overig koop
- o 11 twee-onder-een-kapwoningen > € 200.000 overtollig (-3%)
- o 19 rijwoningen overtollig (-5%)
- o 19 bedrijfswoningen overtollig (-5%)

Schematisch

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

Het rapport van Arcadis merkt bij deze aantallen op dat ze een indicatie geven van de verhoudingen van de marktspanning op de middellange termijn.

6. Woningbouw in de dorpen

In de contacten die wij hebben met de verenigingen van plaatselijk belang van de verschillende dorpen blijkt woningbouw vaak één van de belangrijkste onderwerpen te zijn. Het is daarom goed om hieraan een apart hoofdstuk te wijden. Wij geven in dit hoofdstuk de algemene uitgangspunten weer voor de woningbouw in de dorpen. Wij werken per dorp, op basis van de hierna genoemde algemene uitgangspunten, in samenspraak met de verenigingen van plaatselijke belang de mogelijkheden uit in een uitvoeringsprogramma.

Algemene uitgangspunten

1. Verdeling uitbreidingsbehoefte over de dorpen

In hoofdstuk 4, kwantitatieve woningbehoefte, hebben wij de uitbreidingsbehoefte 2010-20120 aangegeven voor de gehele gemeente: 530-770 woningen. De verdeling over de dorpen in het uitvoeringsplan vindt plaats op grond van de volgende uitgangspunten.

a. Concentratie in de drie grote dorpen

Wij streven ernaar om de woningbouw te concentreren in de drie grote dorpen, Appelscha, Haulerwijk en Oosterwolde. Dit uitgangspunt sluit bij het aandeel van het inwoneraantal van deze dorpen in het totaal van Ooststellingwerf: ca 70%, waarvan Oosterwolde 38%, Appelscha 20% en Haulerwijk 12%. Ons streven is erop gericht de uitbreiding van de woningvoorraad minimaal met deze percentages in deze dorpen te realiseren. Op deze wijze willen wij ervoor zorgen, voor zover dat mogelijk is, dat in deze dorpen wordt gebouwd voor de plaatselijke woningbehoefte. Dat uitgangspunt stemt overeen met het uitgangspunt voor de uitbreidingsbehoefte voor de gehele gemeente dat deze moet voorzien in de gemeentelijke woningbehoefte.

Het voorgaande betekent:

Appelscha: 110-150 woningen

Haulerwijk: 70-100 woningen

Oosterwolde: 205-300 woningen

In totaal gaat het om 385-550 woningen. De vermelde verdeling is naar aandeel in het totale inwoneraantal.

b. Verdeling overige dorpen

Het resterende aantal, 145-220 woningen, wordt verdeeld over de kleine(re) dorpen. Nadat burgemeester en wethouders het uitvoeringsprogramma hebben vastgesteld vormt het restant de reservepot die voor alle dorpen ingezet kan worden.

2. Uitbreiding en inbreiding

Woningbouw op inbreidingslocaties heeft prioriteit, zo luidt één van onze doelstellingen.

In verschillende dorpen hebben wij (agrarische) gronden aangekocht. Het is onze bedoeling om die gronden daarvoor inderdaad te benutten. Niet overal doen zich namelijk inbreidingsmogelijkheden voor. Om toch woningbouw in een dorp mogelijk te maken is het in dat geval nodig gebruik te maken van onze “eigen” mogelijkheden.

3. Toetsingscriteria bij initiatieven voor inbreiding

Bij het verlenen van medewerking aan initiatieven voor woningbouw op inbreidingslocaties hanteren wij in elk geval de volgende toetsingscriteria:

- 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 wij die hebben genoemd in doelstelling G en in hoofdstuk 5. Kwalitatieve woningbehoefte.
- Het initiatief mag in principe niet concurrerend zijn voor woningbouw op de “eigen” woningbouwlocaties. Hierbij maken we van geval een afweging. 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.

7. Bestaande woningvoorraad

Wij herhalen nog eens wat Arcadis schreef aan het begin van haar rapport over de kwalitatieve woningbehoefte: “Omdat de uitbreidingbehoefte (provinciale prognose circa 75 woningen per jaar, dus 750 2010-2020) slecht een fractie (7%) is van de bestaande woningvoorraad zal het overgrote deel van de toekomstige vraag in de voorraad moeten worden opgevangen.” De invloed van de gemeente op de particuliere woningvoorraad is betrekkelijk. Gezien de financieel moeilijke situatie van de gemeente, is zeker op korte termijn geen plaats voor subsidies aan particulieren voor verbetering van de woning en aanpassingen naast de subsidiemogelijkheden op grond van de Wmo (Wet maatschappelijke ondersteuning). Onze positieve opstelling ten opzichte van particuliere initiatieven komt tot uitdrukking door, waar nodig, planologische medewerking te verlenen.

Met de woningbouwcorporaties zullen wij afspraken maken over hun herstructurerings- en transformatieplannen.