



Weusthuis **EN** Partners



De Friese woningmarkt in één ogenblik

VLUGSCHRIFT



Een terugblik op de bijeenkomst van 18 april 2018
in de Achmeatoren te Leeuwarden



Juni 2018

EEN TERUGBLIK

BOUWSTENEN VOOR VISIES EN PLANNEN

De Friese gemeenten werken aan omgevingsvisies. De Friese aanpak bestaat uit omgevingslabs, over onder meer Steden en Dorpen en energie. Tijdens een expertmeeting werd duidelijk dat de woningmarkt en de veranderingen daarin verdieping vragen. De grote verschillen tussen groei en krimp, de veranderingen in de woningvraag en de versnellende energietransitie zijn daar aanleidingen voor. Een verdieping is belangrijk voor het maken van omgevingsvisies, maar ook voor nieuwe woonvisies en plannen voor verduurzaming van de woningvoorraad. Op woensdagmiddag 18 april werkten bestuurders en medewerkers van provincie, gemeenten, woningcorporaties, huurdersverenigingen, ontwikkelaars en makelaars samen aan bouwstenen voor nieuwe plannen van provincie, gemeenten en corporaties. In dit vlugschrift geven we de belangrijkste inzichten weer die tijdens de bijeenkomst ontstonden.



De provincie groeit, maar de lokale verschillen zijn groot

Heel Fryslân vergrijst, zoals de rest van het land, maar de verschillen tussen kernen zijn groot. Plekken in de provincie die jonge mensen weten aan te trekken en te binden, kennen meer aanwas door geboorten en groeien langer door. Tot 2030 is er op provinciale schaal nog groei van het aantal huishoudens te verwachten. Het zuiden van de provincie groeit langer door dan het noorden, en vooral de steden laten ook op langere termijn nog groei zien. Maar op de schaal van dorpen en steden zijn er grote verschillen: plaatsen waar nu al meer woningen zijn dan huishoudens liggen dikwijls op steenworp afstand van plaatsen waar nog langdurig groei van de woningvoorraad nodig is. De afgelopen decennia waren voor verhuisstromen de verklaring voor groei of krimp op plekken. Een belangrijk besef is dat de onvermijdelijk oplopende sterfte onder de babyboomgeneratie de overhand gaat nemen naarmate we 2030 naderen.

EEN KWALITEITSSLAG

ER IS EEN KWALITEITSSLAG NODIG!

Met lokaal verdunning van het aantal woningen

De woningvoorraad beweegt slecht mee met veranderingen in de vraag. Dat leidt er toe dat sommige woningen niet meer gewild genoeg zijn, vanwege de plek, vanwege de achterstand in woonkwaliteit of in combinatie. Hier ontstaat risico op verpaupering van woningen en hun omgeving. Naarmate op steeds meer plekken substantiële overschotten ontstaan, spreken we niet meer over incidenten maar over een wezenlijk risico voor de woonkwaliteit van dorpen en wijken. Met een onvermijdelijke vraagdaling in het verschiet en de veranderende wensen en eisen aan het wonen, is het belangrijk nú na te denken over oplossingen. Het resultaat moet zijn dat de woningvoorraad en de woonomgeving beter wordt, op sommige plekken met minder woningen, op sommige meer. Als het gaat om sociale huurwoningen, zijn er de corporaties om deze complexe vernieuwingslag te maken. Als het gaat om particulier eigendom is de situatie extra ingewikkeld: wie zijn verantwoordelijk voor de desinvestering bij onttrekking van koopwoningen en hoe bieden we die het hoofd? Het is raadzaam om de huidige programmering voor woningbouw in dit daglicht te beoordelen. Is deze qua maat passend bij de vraag en ingesteld op inbreiden met levensloopgeschikte woningen en vernieuwen van binnenuit?

ENERGIETRANSITIE NAAR AARDGASVRIJ EN CO₂-NEUTRAAL

Zet woningen in een ander daglicht

We weten nu dat de hele woningvoorraad – vroeg of laat – aardgasvrij en CO₂-neutraal zal zijn. Niet alle woningen en buurten lenen zich daar even goed voor met de oplossingen van nu. Het meest kansrijk nu zijn investeringen in woningen met nu een hoge energielast (er valt veel te besparen / contant te maken) én de zekerheid dat zijn blijvend gewild zijn op de woningmarkt: vaak producten uit de jaren '70 en '80 in voorzieningenrijke, goed bereikbare woonplekken. Bij nieuwere woningen is de urgentie lager, bij oudere woningen is een kritische blik op de toekomstwaarde verstandig. Fryslân telt relatief veel oude, slecht geïsoleerde woningen op plekken met een minder gunstige marktpositie. Juist voor deze woningen geldt dat een kritische afweging nodig is: nu zorgen voor vervanging en soms verdunning, of wachten en hopen op een oplossing? Gelijktijdig is er de behoefte aan het herinrichten en verbeteren van de woon- en leefomgeving (klimaatadaptatie, gezondheid, milieu, ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorie).

ADVIEZEN VAN DE AANWEZIGEN I

AAN GEMEENTEN EN ANDERE PLANNENMAKERS

Tijdens de bijeenkomst vroegen wij aan de aanwezigen welke adviezen zij hebben aan de makers van visies en plannen, in het bijzonder de gemeenten. Deze adviezen gingen over nieuwbouw, bestaande bouw en verduurzaming. Een opsomming, als bouwstenen voor de omgevingsvisies:

Nieuwbouw

- Om balans te vinden op de woningmarkt en vraaggericht te ontwikkelen is sturing en afstemming door overheden blijvend belangrijk. Omdat de vraag snel kan veranderen is het wel nodig om steeds te monitoren en in gesprek te blijven met marktpartijen en corporaties. We lopen het risico achterover te leunen in de huidige woningmarkt.
- Daar waar lagere inkomensgroepen onvoldoende aan bod komen, of dat nu de sociale doelgroep is of de groep daar net boven, heeft de gemeente een rol in het mogelijk maken van ontwikkelingen via grondbeleid.
- Marktpartijen vragen om meer flexibiliteit bij gemeenten op het moment dat de woningmarkt om iets anders vraagt dan waar beleid op anticipeert.
- Accepteer dat ouderen honkvast zijn, verleid hen tot verhuizen met echt vraaggerichte producten / plekken (ook nichegroepen), en stimuleer woningaanpassing zodat blijvers veilig wonen.
- Bouw wel levensloopbestendig: dat zijn woningen die voor jong én oud passend zijn. Gemeenten mogen hier sterker op aandringen bij plannen.
- Inbreiden moet voor uitbreiden gaan, maar ontwikkelaars ervaren wel veel obstakels bij inbreiden. Gemeenten hebben een taak om dat te beperken.

Bestaande voorraad

- Er is geen pakkend antwoord voor de omgang met incurante woningen in Fryslân. De provincie ziet een groeiende rol in dit leerproces, waarbij nieuwbouw, incurante voorraad én verduurzaming in elkaar grijpen.
- Overschotten op de particuliere woningmarkt zijn niet alleen door eigenaren te dragen. Naast bewustwording bij eigenaren (aflossen) is er aanvullend hulp nodig in de vorm van fondsvorming door overheden, bankwezen en mogelijk anderen. Hier mee wachten leidt tot een onbeheersbare situatie op de langere termijn.
- Corporaties zijn al terughoudend met verkoop van woningen zodat zij grip hebben op de vernieuwing er van en de mogelijkheid hebben tot vervangen als dat nodig is. Ook 'inponden' / terugkopen is daarbij een denkbaar middel.

ADVIEZEN VAN DE AANWEZIGEN II

- Corporaties zien dat veel lage inkomens een koopwoning hebben. Die groep is niet altijd echt 'zelfredzaam' op de woningmarkt. Voor verbetering en verduurzaming hebben zij dikwijls de middelen niet. Corporaties zien hierin een groeiende (nader te bepalen) rol.
- Overheden zien als taak om samen met dorpsbewoners en dorpsbelangen op tijd in te grijpen bij monumentale verloederende panden.

Duurzaamheid

- De rol van de overheid is essentieel. Zij dient de noodzaak tot verandering te creëren en het beleid heel consequent uit te dragen. Bij de uitwerking van plannen is het onontbeerlijk om daarbij de energie uit de samenleving te benutten, want te dwingend beleid ondermijnt het draagvlak onder de energietransitie.
- In steden zal de overheid meer moeten regisseren dan in dorpen. In dorpen zijn de structuren sterker om zelf mede invulling te geven aan het beleid.
- Nadat een betrouwbaar, langjarig (en apolitiek?) beleidskader is neergezet, dienen huishoudens gefaciliteerd te worden. Belastingen, (financiële) ontzorgingsconcepten: middels een palet aan nieuwe instrumenten zal de huizenbezitter geprikkeld moeten worden om alternatieve keuzes te maken; vooral op mutatiemomenten.
- De markt moet deze keuzes aanbieden en aantrekkelijk maken. De klantbehoeftes (van huishoudens, verhuurders en woningcorporaties) staan daarbij centraal: meer comfort, langer, mooier, ruimer, onderhoudsvrij wonen. In de meeste gevallen is duurzaamheid secundair.
- Er is een vliegwiel nodig, voor kostenreductie maar ook voor vertrouwen in nieuwe producten. Verduurzaming bij woningcorporaties kan dan als voorbeeld fungeren, mits de onrendabele top door de overheid betaald wordt.
- De markt moet innoveren. Overheden kunnen daarvoor samenwerkingen tussen marktpartijen stimuleren door kleinschalige pilots op te starten. Richt deze ook op doelgroepen en product-markt-combinaties; in plaats van enkel wijken en straten.
- Er zijn nog geen blauwdrukken. Ga experimenteren en ontdek waar lokale bedrijven, bewoners en specifieke doelgroepen behoefte aan hebben! De rol van de lokale overheid is vooral om te ontdekken waar haar toegevoegde waarde is op landelijk instrumentarium, zodat de energietransitie lokaal eerlijk uitpakt.

“De markt moet innoveren.”

Tot slot

De conclusies van de bijeenkomst zijn handreikingen voor het maken van beleid en plannen: omgevingsvisies, woonvisies, duurzaamheidsplannen. In de hele provincie is het nodig om keuzes te maken met het oog op de lange termijn, waarin woningen aardgasvrij en CO₂-neutraal worden, waarin sommige dorpen minder woningen hebben dan nu en andere gegroeid zijn, waarin de minst gewilde woningen zijn vervangen door nieuwe woningen, waarin beeldbepalende plekken in dorpen en wijken (her)ontwikkeld zijn ten gunste van nieuwe uitbreidingen. Hiervoor zijn grote investeringen nodig, zowel van overheden, corporaties als van bewoners. Van overheden mogen we verwachten dat zij een consistente lijn kiezen in hun beleid, en van marktpartijen mogen we verwachten dat ook zij komen met oplossingen die passen in dit toekomstbeeld. Ook als het even lastig is. Dat is een leerproces. En dat proces gaat sneller wanneer partijen samenwerken.



CONTACT

Wilt u verder met ons nadenken over de inhoud van omgevingsvisies, woonvisies of duurzaamheidsplannen, dan nodigen wij u van harte uit om contact op te nemen.

NAMENS KAW

Daniel Depenbrock

Henk Kieft

Emiel Heuff

Marco van Dalfsen

www.kaw.nl

NAMENS WEUSTHUIS

Rob van Vliet

Marco Hormann

Ingmar Hoen

Sytse Kroes

www.weusthuis.nl

Deelnemende organisaties van deze bijeenkomst

Gemeente Achtkarspelen

Gemeente De Fryske Marren

Gemeente Dongeradeel

Gemeente Dantumadeel

Gemeente Harlingen

Gemeente Heerenveen

Gemeente Kollumerland en Nieuwkruiseland

Gemeente Leeuwarden

Gemeente Ooststellingwerf

Gemeente Opsterland

Gemeente Smallingerland

Gemeente Súdwest-Fryslân

Gemeente Tietjerksteradeel

Gemeente Waadhoeke

Gemeente Weststellingwerf

Provincie Fryslân

Vereniging Friese Gemeenten

Wonen Noordwest Friesland

Wonen Zuidwest Friesland

WoonFriesland

Thús Wonen

Elkien

Accolade

De Bouwvereniging Harlingen

Huurdersplatform Nieuw Elan

VDM Drogeham

Van Wijnen Noord

Rottinghuis

Heijmans

Frisoplan

Windgroep

Noordtij

De Bewonersraad

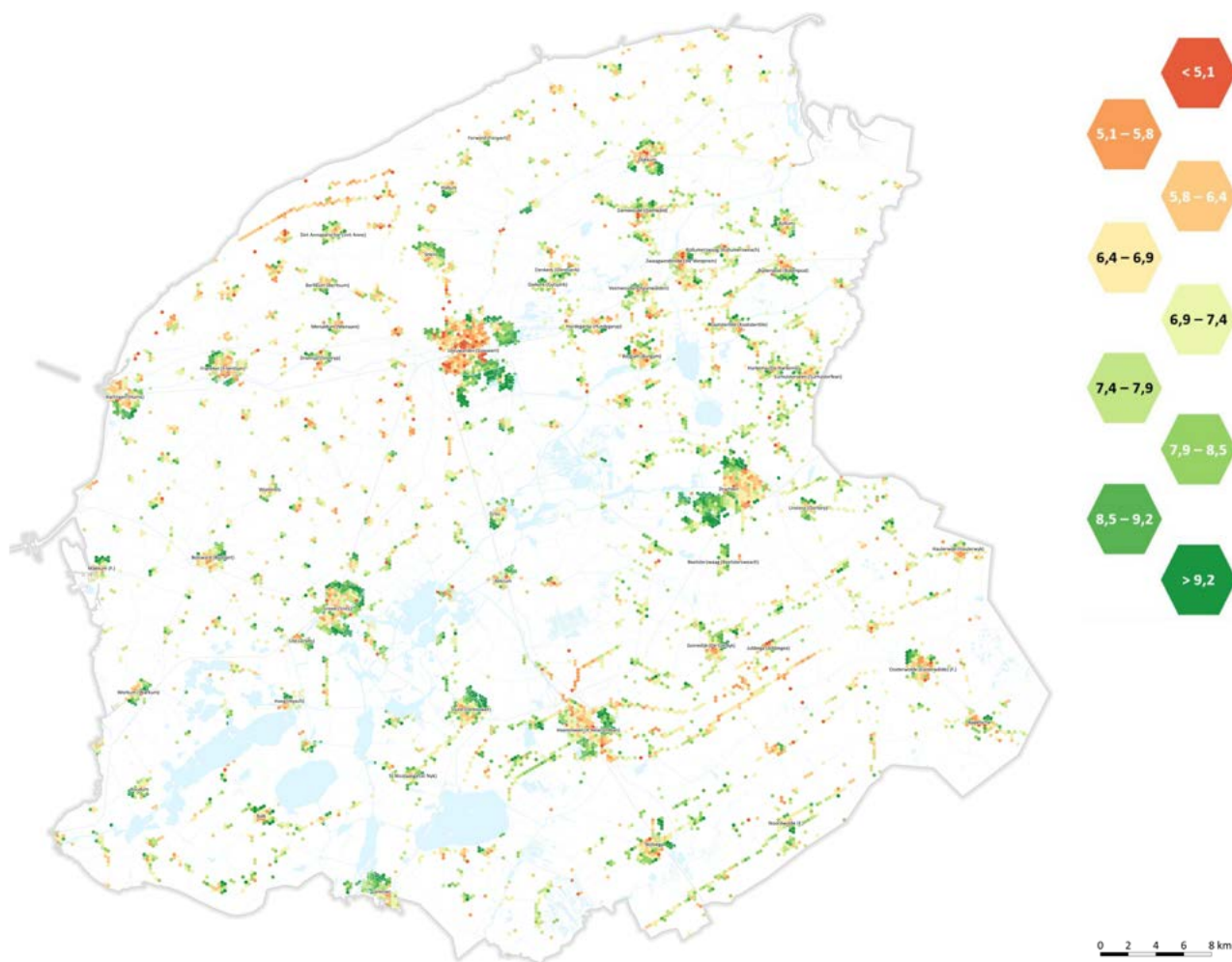
NVM

Fries Sociaal Planbureau

Mienskipsssoarch

Toelichting

De woontechnische kwaliteit van een woning is berekend a.d.h.v. vier criteria: woonoppervlakte, bouwjaar, energetische kwaliteit en gewildheid van het woningtype (o.b.v. bestaande marktonderzoeken voor Fryslân). Daarbij krijgen oude, kleine, energetisch minder goede woningen van een (op termijn) minder gewild type een lagere score dan nieuwe, ruime en energetisch goede woningen van een gewild type.



MARKTPOSITIE BIJ EVENTUELE VRAAGUITVAL

Bijlage 2

Toelichting

De marktpositie van woningen bij eventuele vraaguitval in een gebied is berekend a.d.h.v. vier woninggerelateerde criteria (woonoppervlakte, bouwjaar, energetische kwaliteit en gewildheid van het woningtype) en vijf omgevingsgerelateerde criteria (woonmilieu, afstand tot voorzieningen, bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer en het aandeel lage inkomens per buurt of dorp). De vierkantemeterwaarde geldt als elfde overkoepelend criterium. Daarbij krijgen woningen met een lagere woontechnische kwaliteit op afstand van voorzieningen een lagere score dan kwalitatief goede woningen dicht bij voorzieningen.

