



## **Regionale afspraken Wonen 2013-2020, Woonregio Zuidoost Fryslân**

Concept

## Inleiding

In 2009 zijn voor het eerst regionale woningbouwafspraken gemaakt tussen gemeenten en 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 inzet vanuit de regio Zuidoost is vooral gericht zijn op de *kwaliteit* van de woningvoorraad. De woningvoorraad in Zuidoost Fryslân moet voldoen aan de behoefte van onze inwoners, nu en in de toekomst. Aspecten als herstructurering en verduurzaming van de bestaande voorraad en inspelen op demografische ontwikkelingen (met name vergrijzing) zijn hierbij van eminent belang.

De vijf gemeenten willen dus ook over deze kwalitatieve aspecten afspraken maken met de provincie. Kwalitatieve aspecten als herstructurering bestaande voorraad, inspelen op demografische ontwikkelingen (m.n. vergrijzing) en duurzaamheid zijn hierbij belangrijk. Deel 1 van deze notitie beschrijft de kwalitatieve visie op het wonen in de regio Zuidoost, waarbij we ingaan op de kwaliteiten van het wonen, de opgaven in de regio en onze kwalitatieve doelstellingen. Deze visie houdt nauw verband met het thema wonen in de Streekagenda Zuidoost en met het uitvoeringsprogramma ISV-3 voor de regio en de regionale opgave in het kader van het provinciale 'Aanvalsplan herstructurering Friese woningvoorraad'.

De vijf gemeenten hebben in 2012 de bereidheid uitgesproken om als regio Zuidoost de *kwantitatieve* regionale woningbouwafspraken te actualiseren.

De kwantitatieve afspraken zijn geactualiseerd, vanwege het bepaalde in de Verordening Romte / Besluit Ruimtelijke Ordening. Om goedkeuring te kunnen krijgen op bestemmingsplannen voor projecten vanaf 2016 zijn afspraken over de woningbouwruimte voor deze periode een vereiste. Deel 2 van deze notitie gaat in op de kwantitatieve afspraken: de oorspronkelijke afspraken, de stand van zaken woningbouw en de geactualiseerde afspraken met de provincie.

Deel 3 gaat in op de monitoring van de woningbouwafspraken en kwalitatieve doelstellingen.

## Inhoud

Deel 1. Kwalitatieve visie Woonregio Zuidoost	– blz. 4
1. Karakter en kwaliteiten van wonen in Zuidoost Fryslân	
2. Vooruitblik cq trends en ontwikkelingen	
2.1 Demografische ontwikkelingen	
2.2 Kwaliteit van de bestaande voorraad	
3. Kwalitatieve doelstellingen	
3.1 Inleiding	
3.2 Visie	
3.3 Doelen en opgaven	
3.3.1 Herstructurering	
3.3.2 Aandacht voor vergrijzing (waaronder wonen en zorg)	
3.3.3 Duurzaamheid	
3.3.4 Betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen	
3.3.5 Focus meer op inbreiding, minder op uitbreiding	
Deel 2. Kwantitatieve woningbouwafspraken	– blz. 11
1. Woningbouwafspraken 2008-2016	
2. Stand van zaken woningbouw	
3. Conclusies woningbouwmonitor Woonregio Zuidoost	
3.1 Voortgang woningbouw i.r.t. woningbouwafspraken	
3.2 Verhouding binnenstedelijk en buitenstedelijk	
3.3 Verdeling programma naar segmenten	
4. Geactualiseerde woningbouwafspraken 2013-2020	
Deel 3. Monitoring	- blz. 16

## Deel 1. Kwalitatieve visie Woonregio Zuidoost

### 1. Karakter en kwaliteiten van wonen in Zuidoost Fryslân

Zuidoost Fryslân is een aantrekkelijk woongebied met een breed scala aan woonmilieus en woningaanbod, zowel in de stedelijke en regionale centra als in de vele dorpen. De regio bestaat niet uit één woningmarkt maar wordt ten aanzien van wonen gekenmerkt door de volgende indeling:

- de twee stedelijke centra Drachten en Heerenveen (met respectievelijk circa 45.000 en 30.000 inwoners);
- de regionale centra Gorredijk, Oosterwolde en Wolvega met tussen 7.000 en 12.500 inwoners;
- de dorpen die vervolgens verdeeld kunnen worden tussen de categorieën:
  - 'compleet dorp' met veel eigen basisvoorzieningen en tussen 3.000 en 5.000 inwoners (Noordwolde, Appelscha, Beetsterzwaag, Ureterp, Jubbega en na 1 januari 2014 Akkrum)
  - middelgrote dorpen met 1.000 tot 3.000 inwoners
  - veel kleine dorpen.

De woonkarakteristieken van deze plaatsen zijn sterk gerelateerd aan hun bredere ruimtelijk-economische en maatschappelijke functie in Zuidoost Fryslân:

- Drachten en Heerenveen die als stedelijke centra een belangrijke centrumfunctie (werk, winkels, onderwijs, zorg, cultuur etc.) vervullen voor zowel eigen inwoners als voor een groter verzorgingsgebied daaromheen. Als twee van de F4 steden in Fryslân fungeren ze verder als belangrijke economische motor voor de provincie. Werkgelegenheidsgroei in de gemeenten Smallingerland en Heerenveen de afgelopen 10-15 jaar is het hoogste van Noord-Nederland geweest;
- de drie regionale centra Gorredijk, Oosterwolde en Wolvega die een belangrijke rol vervullen als centrum voor een breed scala aan dagelijkse voorzieningen voor eigen inwoners en voor de aangrenzende regio/dorpen;
- de grotere dorpen die over de belangrijkste dagelijkse voorzieningen voor eigen inwoners beschikken;
- en de kleinere dorpen in Zuidoost Fryslân waar mensen in een landelijke omgeving wonen en waar ze in grote mate georiënteerd zijn op grotere kernen (of in clusterverband met andere kleine kernen) voor hun voorzieningen. Deze dorpen zijn grotendeels gesitueerd in en rondom het aantrekkelijke landschap van de Friese Wouden waar de sterke landbouwstructuur (melkveehouderij) de bepalende functie is.

Uit onderzoeken blijkt dat bewoners van Zuidoost Fryslân relatief hoog scoren waar het gaat om tevredenheid met hun woonomgeving en dat er sprake is van vrij hechte gemeenschappen, met name in de dorpen. Maar er zijn belangrijke maatschappelijke trends en ontwikkelingen (zie para. 2.1) waarmee we rekening moeten houden als we de positieve woonkarakteristieken van de regio Zuidoost Fryslân ook in de toekomst willen behouden. Demografische ontwikkelingen zullen belangrijke gevolgen hebben voor deze regio net als andere (Friese) regio's. De bevolkingsgroei neemt geleidelijk af en in steeds meer dorpen is / zal er sprake zijn van minder of geen groei of van krimp. Het aantal inwoners van 65+ in Zuidoost Fryslân zal in de komende 20 jaar met bijna 50% toenemen (en 75-plussers en 85-plussers relatief nog meer). Terwijl in dezelfde periode het aantal kinderen (0-14 jarigen) met bijna 7% afneemt en de beroepsbevolking met meer dan 8%. De vergrijzing zal vergaande effecten hebben bijvoorbeeld wat betreft 'wonen en zorg'.

In Drachten en Heerenveen bevindt zich een relatief grote concentratie van sociale huurwoningen, ruim 40% van de woningvoorraad. Deze stedelijke centra bieden ook een ruim aanbod aan betaalbare koopwoningen voor kleine huishoudens (starters, studenten en eenoudergezinnen) die graag voor een stedelijk woonmilieu kiezen. Vooral in en rondom de centra van de twee steden wonen veel oudere mensen die kiezen voor wonen in een appartement in de directe nabijheid van het winkelcentrum en andere centrumvoorzieningen. Mede door de sterke groei vanaf de jaren '60

hebben beide steden verder te maken met woonwijken met een vrij grote herstructureringsopgave (vooral woningen uit de jaren '60 en '70), in het bijzonder in buurten en wijken met een hoge concentratie van corporatiewoningen. Het gaat daarbij zowel om het slopen en vervangen van de woningen in de slechtste staat als om het moderniseren van andere woningen en om de bijbehorende investeringen in de openbare ruimte. Woonwijken van deze stedelijke centra worden verder gekarakteriseerd door eengezinswoningen (waaronder relatief veel koopwoningen). In de beide steden heeft de groei in de woningvoorraad van de afgelopen 10 à 15 jaar voor een belangrijk deel plaatsgevonden in grootschalige nieuwe uitleggebieden (met relatief veel koopwoningen) maar ook op diverse inbreidingslocaties, met relatief veel corporatiewoningen, binnen het bebouwd gebied.

In de drie regionale centra Wolvega, Oosterwolde en Gorredijk bevindt zich ook een relatief hoge concentratie van sociale huurwoningen en bijvoorbeeld van appartementen voor senioren in de directe nabijheid van het winkelcentrum. Ook in deze centra bestaat een herstructureringsopgave, hoewel op kleinere schaal dan in de stedelijke centra, die door de gemeenten samen met de woningcorporaties wordt aangepakt. In de drie regionale centra is in de afgelopen jaren ook relatief veel nieuwbouw gerealiseerd, zowel in de vorm van uitleggebieden als op inbreidingslocaties.

In de dorpen gaat het, op een paar uitzonderingen na, om een relatief hoog percentage koopwoningen vergeleken met de grotere kernen. De algemene trend waarbij de vraag naar woningen relatief sterker afneemt in de dorpen dan in de stedelijke en regionale centra doet zich ook in Zuidoost Fryslân voor. De nieuwbouw in veel dorpen is nu veel minder dan bijvoorbeeld in de jaren '90 en de bevolkingsgroei loopt terug of stagneert helemaal.

Het is vooral in de dorpen in de regio dat de effecten van demografische ontwikkelingen zoals vergrijzing, ontgroening en in sommige gevallen bevolkingskrimp nu merkbaar beginnen te worden, bijvoorbeeld in leegstand, relatief grote afname in huisprijzen en relatief langere tijdsduur dat een huis te koop staat. Voorzieningen komen steeds meer onder druk, mede vanwege de demografische ontwikkelingen maar ook omdat mensen steeds meer georiënteerd zijn op de grotere centra voor hun voorzieningen. Een deel van de 'mobielere' bewoners kiest ervoor naar de grotere centra te verhuizen, bijvoorbeeld ouderen die dichterbij de winkels en andere voorzieningen willen wonen en jongeren die voor de stad kiezen in verband met hun studie, werk of gewenst woonmilieu. Er zijn ook jongeren in de kleinere dorpen die graag in hun eigen dorp willen blijven wonen maar naar elders vertrekken omdat er geen geschikte en/of betaalbare woningen voor hen zijn.

Deze trends zijn uiteraard niet nieuw, maar in combinatie met de demografische ontwikkelingen wordt de impact steeds merkbaarder. Anderzijds tonen veel van deze dorpen een grote veerkracht en blijven ze in veel opzichten vrij stabiel en sterk. De sociale cohesie is sterk, veel dorpsverenigingen zijn bloeiend en er zijn genoeg mensen die graag voor de voordelen van een aantrekkelijk woonmilieu met 'rust en ruimte' kiezen en die weinig probleem hebben om voor hun werk, boodschappen en andere voorzieningen naar een groter centrum (of naar een ander nabijliggend dorp) te reizen.

## 2. Vooruitblik cq trends en ontwikkelingen wonen in Zuidoost Fryslân

### 2.1 Demografische ontwikkelingen<sup>1</sup>

De bevolkingsgroei in Zuidoost Fryslân neemt geleidelijk af en conform de nieuwste provinciale prognoses 2013 wordt in de periode 2012-2030 een bevolkingsgroei van ongeveer 4.000 (2,2%) en huishoudengroei van 6050 (7,8%) verwacht. Dit is veel minder dan in afgelopen jaren maar (procentueel) hoger dan de verwachte groei in de provincie als geheel. Bevolkingskrimp in de regio als geheel wordt pas na 2030 verwacht en door gezinsverdunding blijft de groei in het aantal huishoudens nog veel langer doorgaan.

Over het algemeen zal de groei vooral plaatsvinden in de grotere kernen in Zuidoost Fryslân terwijl in de kleinere kernen afnemende groei en in steeds meer gevallen bevolkingskrimp zich voordoet / zal doen. Mede in verband met de huidige economische crisis (waardoor minder mensen dan verwacht zijn verhuisd naar de regio) is er in 2010 en 2011 sprake geweest van een lichte daling in het aantal inwoners.

#### *Afnemende groei / bevolkingskrimp*

- De afname in groei is het meest evident in de kleinere kernen: grotere aantallen mensen kiezen voor stedelijke woonmilieus en de dorpen verliezen bevolking zowel in verband met (negatieve) natuurlijke aanwas als migratie naar elders (zowel binnen als buiten de regio). Langzamerhand zal bevolkingskrimp in steeds meer dorpen in de regio een factor van betekenis worden. In de periode tot 2030 wordt verwacht dat de bevolking in de twee stedelijke gemeenten Smallingerland en Heerenveen in totaal met ongeveer 5.500 (5,3%) zal toenemen. De bevolking in Opsterland neemt in die periode met circa 900 toe terwijl in West- en Ooststellingwerf een bevolkingskrimp van meer dan 2.500 wordt verwacht.

#### *Vergrijzing*

- Tot 2030 zal het aantal 65+'ers in de regio met bijna 50% toenemen. Deze vergrijzing is het sterkst in de plattelandsgemeenten. De groei in de oudste leeftijdscategorieën (75+ en 85+) is verhoudingsgewijs nog groter.
- Er is een directe relatie tussen vergrijzing en de behoefte aan zorg en met de type woningbehoefte/-vraag van ouderen. Beleid is erop gericht dat ouderen zo lang mogelijk in hun eigen woning blijven wonen. Dat kan in hun huidige woning (al dan niet aangepast) of in een woonvorm specifiek gericht op deze doelgroep. Levensloopbestendige/geschikte woningen in alle vormen zullen dus steeds belangrijker worden. Verpleeghuizen zullen alleen voor ouderen met de zwaarste zorgindicaties zijn.

#### *Ontgroening*

- Gelijk met de stijging in het aantal ouderen zal er tot 2030 een daling plaatsvinden in het aantal kinderen in de regio. Tot 2020 daalt het aantal 0-14 jarigen met circa 7% en van 2020-2030 blijft het aantal ongeveer gelijk. De afname zal het sterkst zijn in de dorpen / plattelandsgemeenten. In de twee stedelijke gemeenten groeit het aantal kinderen in de periode tot 2030 licht.

#### *Afnemende beroepsbevolking*

- De beroepsbevolking in Zuidoost Fryslân neemt met zo'n 8,5% af in de periode tot 2030. Deze afname vindt in alle gemeenten in de regio plaats. Deze ontwikkeling kan leiden tot toekomstige tekorten in de arbeidsmarkt.

#### *Huishoudens*

- De groei in het aantal huishoudens de komende jaren vindt vooral plaats bij 1-persoonshuishoudens. Hier ligt natuurlijk een rechtstreekse link met de vergrijzing (zie hierboven). Het aantal 1-persoonshuishoudens in Zuidoost Fryslân groeit naar verwachting met 18% tot 2030. Het aantal gezinnen met kinderen blijft ongeveer gelijk en er wordt een groei van circa 4,5% verwacht in het aantal 2-persoonshuishoudens zonder kinderen.
- De huishoudensgroei is relatief het hoogst in de twee stedelijke gemeenten.

---

<sup>1</sup> Prognose Fryslân 2013: Trendprognose Bevolking en Húshâldens

## **2.2 Kwaliteit van de bestaande voorraad**

Als zogenaamde 'programmameenten' hebben de twee stedelijke gemeenten Smallingerland en Heerenveen meerjaren programma's voor herstructurering van de woningvoorraad opgesteld in het kader van het ISV-3 programma. In deze beide stedelijke gebieden is er (nog) sprake van een aanzienlijke herstructureringsopgave. In de overige drie gemeenten gaat het, conform de provinciale ISV verordening, om 'afzonderlijke' projecten. Conform de provinciale verordening 2013 zal het voortaan om een regionale verdeling van middelen voor stedelijke vernieuwing (/ herstructurering) gaan. In het kader van de Streekagenda Zuidoost stellen de betrokken gemeenten samen hun prioriteiten cq programma als basis voor de verdeling van deze middelen binnen de regio.

In het 'Aanvalsplan herstructurering Friese woningvoorraad' van de provincie Fryslân (2011) wordt de herstructureringsopgave in Fryslân als volgt verwoord:

"De stedelijke vernieuwingsopgave in Fryslân neemt de komende jaren toe door de technische en kwalitatieve veroudering van de woningvoorraad. Dit vraagt om een verhoging van de herstructureringsinspanning. Door de veranderende demografische samenstelling van de Friese bevolking, wordt deze herstructureringsopgave nog urgenter." Voor de periode tot en met 2014 biedt het ISV3 programma het instrumentarium voor herstructurering. Na 2014 vervalt ISV terwijl de herstructureringsopgave onveranderd hoog blijft. Om haar aanjaagfunctie te kunnen voortzetten, heeft de provincie besloten om langjarige provinciale middelen beschikbaar te stellen voor herstructurering en transformatie van de woningvoorraad, dit vanuit een nieuw, provinciaal stimuleringsbudget kwaliteitsverbetering bestaand stedelijk gebied. Om de veroudering van de woningvoorraad te kunnen keren, zullen jaarlijks in de provincie tussen 2000 en 3000 bestaande woningen moeten worden aangepakt (grondige renovatie en sloop), waarvan ca. 75% corporatiewoningen.

Per regio zal de herstructureringsopgave nog nader worden gespecificeerd waarbij de Streekagenda als kader dient. "De opgaven voor het bestaand stedelijk gebied hebben steeds meer een regionaal karakter. De woningmarkt en processen als demografische ontwikkelingen overstijgen de gemeentegrenzen. Woningcorporatie zijn in toenemende mate regionaal georganiseerd."

In Zuidoost Fryslân is de herstructureringsopgave het grootst in de twee stedelijke centra en dan vooral in de woningvoorraad van de woningcorporaties. De afgelopen circa 8 jaar hebben de gemeente Smallingerland en Heerenveen samen met de woningcorporaties in hun gemeenten grote herstructureringsoperaties verricht in een aantal woonwijken. In Drachten bijvoorbeeld zijn in het kader van de wijkvernieuwing circa 450 nieuwe woningen gebouwd, circa 170 woningen ingrijpend gerenoveerd en 200 woningen gesloopt. In Heerenveen in het kader van ISV 1, 2 en 3 gaat het in totaal om sloop en vervangende nieuwbouw van circa 500 woningen en zijn/worden 430 woningen grondig gerenoveerd.

In de gemeenten Opsterland, Weststellingwerf en Ooststellingwerf heeft in de regionale centra en een aantal van de grotere dorpen herstructurering van de verouderde corporatiewoningen ook plaatsgevonden, op projectbasis en op kleinere schaal dan in de stedelijke centra.

Herstructurering zal, conform het Aanvalsplan van de provincie, in de komende jaren voortgezet moeten worden. Maar er vindt een nadrukkelijke verschuiving plaats. De gemeenten hebben veel minder te besteden aan de bijbehorende investering in de openbare ruimte en de corporaties hebben in ieder geval de komende jaren ook veel minder investeringsruimte. De corporaties temporiseren of trekken zich terug uit veel wijkvernieuwings- en nieuwbouwprojecten en concentreren zich vooral op investering in hun bestaande voorraad (waaronder verduurzaming). De opgave ligt ook bij de oudere koopwoningen waar vaak op energiegebied aanzienlijke investering nodig is. De opgave in Zuidoost Fryslân dient als basis voor het regionale ISV-3 programma en vervolgens het 'Aanvalsplan' van de provincie.

### **3. Kwalitatieve doelstellingen wonen**

#### **3.1 Inleiding**

In de eerdere hoofdstukken zijn voor het thema wonen het karakter en de kwaliteiten van de regio Zuidoost Fryslân kort geschetst en zijn de belangrijkste trends en ontwikkelingen op een rij gezet. In dit hoofdstuk wordt op basis van een algemene visie de 'kwalitatieve' doelen en de opgaven op het gebied van wonen in Zuidoost Fryslân aangegeven.

#### **3.2 Visie**

Het hoofddoel is het borgen, ook op de langere termijn, van het aantrekkelijke woonklimaat in de regio Zuidoost Fryslân. Een aantrekkelijk woonklimaat is voor het woonplezier van inwoners van de regio van groot belang maar is ook een randvoorwaarde om bijvoorbeeld de ruimtelijk-economische ambities voor de regio te kunnen realiseren.

De woonopgave in de regio bestaat in de eerste plaats uit het effectiever inspelen op de veranderende woonwensen uit de markt, bijvoorbeeld in verband met demografische ontwikkelingen c.q. wijzigingen in de bevolkingssamenstelling. De demografische ontwikkelingen zijn een gegeven waar de overheid in bijvoorbeeld woonbeleid beperkt invloed op heeft. We zien nu al dat de discrepanties in vraag/behoefte ten opzichte van de woningvoorraad met name kwalitatief zijn en door de demografische ontwikkelingen zal dit probleem nog groter kunnen worden. De bestaande woningvoorraad sluit lang niet altijd meer aan bij de eisen en wensen van deze tijd: geen centrale verwarming en/of enkelglas ramen, niet gelijkvloers, geen balkon of balkonruimte of te lage bouwkwaliteit. Daarnaast zijn er de afgelopen jaren veel eengezinswoningen gerealiseerd terwijl in de komende 20 jaar de bevolking gemiddeld ouder wordt en huishoudens kleiner. Deze ontwikkelingen leiden tot andere wensen ten aanzien van woningen en woonomgeving. Wij moeten van een aanbodgestuurde aanpak in het verleden naar meer vraaggestuurd. De afnemende groei zal een veel verdergaande omslag in de richting van een echte vragersmarkt betekenen. De noodzaak om onderscheidend te zijn neemt toe, zowel in de steden als in de dorpen in de regio. In eerste instantie richt dit zich op het bieden van onderscheidende woonmilieus of wonen voor specifieke leefstijlen en leeftijden. Daaraan gerelateerd eisen ook woningkopers meer vrijheid op dan wat nu gebruikelijk is. Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en andere vergelijkbare initiatieven zijn voorbeelden van deze trend.

Verder is het optimaal benutten van de bestaande diversiteit aan woonkwaliteiten in de regio van belang. Bijvoorbeeld in Drachten en in mindere mate in Heerenveen wordt het stadscentrum van een kwaliteitsimpuls voorzien en versterking van de stedelijke woonfunctie maakt daar ook deel van uit. Bij nieuwbouw schuift het accent steeds meer van uitbreiding naar inbreiding. Dezelfde trends doen zich op kleinere schaal voor in de regionale centra. Tegelijkertijd koestert de regio het aanbod aan dorps en landelijk wonen. In deze gebieden vindt steeds minder nieuwbouw plaats en ligt het accent op het aanpassen en verbeteren van de bestaande voorraad, ook in de bredere context van de leefbaarheid van de dorpen.

Sinds 2008 hebben we te maken met een crisis in de woningmarkt in Nederland. Ook in de regio Zuidoost Fryslân is dit het geval: er vindt weinig nieuwbouw plaats, huisprijzen dalen, woningen staan lang te koop, ook de woningcorporaties zijn in een financiële situatie beland waarin ze steeds minder mogelijkheden voor nieuwbouw hebben en zich zelfs zorgen maken over de beschikbaarheid van middelen voor de benodigde investeringen in hun huidige voorraad. De situatie in de woningmarkt is uiteraard direct gerelateerd aan de bredere economische crisis maar het heeft ook eigen specifieke kenmerken. In de kwantitatieve woningbouwafspraken tussen de gemeenten in Zuidoost Fryslân en de provincie wordt rekening gehouden met de gevolgen van de crisis: het realiseren van de vorige afspraken wordt verschoven van een einddatum van 2016 naar 2020. De woningbehoefte die momenteel (om financiële redenen) niet gerealiseerd kan worden, zal, wanneer de financiële situatie is verbeterd, pas later kunnen worden gerealiseerd.



### 3.3 Doelen en opgaven

#### 3.3.1 Herstructurering: kwaliteitsverbetering en aanpassing van de bestaande voorraad

De veranderingen in het woningaanbod die nodig zijn om tegemoet te komen aan de toekomstige vraag en aan de gewenste kwaliteiten kunnen slechts voor een klein deel via nieuwbouw worden gerealiseerd. Voor het grootste deel moet het komen van kwaliteitsverbetering van bestaande woningen en woongebieden. Bij deze aanpassingen moet gedacht worden aan het verbeteren of vervangen van delen van de voorraad die bouw- of woontechnisch verouderd zijn. Het gaat met name om een opgave in de voorraad van sociale huurwoningen, die voor een belangrijk deel in de stedelijke en de regionale centra in de regio liggen. Een aantal van de kleinere dorpen kent ook een vernieuwingsopgave in de sociale voorraad, zij het kleinschaliger van karakter. Naast de sociale woningvoorraad is er binnen de particuliere voorraad ook een deel van de woningen waar verbetering (bijvoorbeeld energetisch) aan de orde is.

In zowel de sociale als de particuliere voorraad is een verandering ook nodig richting meer geschikte woningen (gelijkvloerse of aanpasbaar) ten behoeve van de doelgroep senioren (zie ook paragraaf 3.3.2). Randvoorwaarde voor deze vernieuwing is een blijvend aanbod voor lage inkomens (zie ook paragraaf 3.3.4). Bij de veranderingsopgave gaat het nadrukkelijk niet alleen om de woningvoorraad maar ook om de woonomgeving en dus de bijbehorende investeringen in de openbare ruimte. Dit laatste aspect wordt steeds moeilijker te realiseren als gevolg van de bezuinigingen door gemeenten.

De (omvang van de) herstructureringsopgave in Zuidoost Fryslân wordt nader geïnventariseerd in verband met de uitwerking van het (resterende) ISV3 programma en het provinciale Aanvalsplan. De Streekagenda Zuidoost is één van de afwegingskaders hiervoor.

#### *Doelen / kwaliteitsafspraken:*

- Herstructurering voortzetten om zowel woningen als het openbaar gebied in de kwalitatief 'mindere' woongebieden aan te pakken;
- Hoge prioriteit geven aan verduurzaming van de huidige woningvoorraad (zie para. 3.3.3);
- De woningvoorraad laten aanpassen aan de veranderingen in woningbehoefte, bijv. door vergrijzing (zie ook para. 3.3.2) en de groei in het aantal kleine huishoudens.

#### 3.3.2 Aandacht voor vergrijzing (waaronder wonen en zorg)

Zoals in paragraaf 2.1 wordt aangegeven, zal het aantal ouderen in de regio met bijna 50% toenemen tot 2030. Wij maken hier onderscheid tussen twee groepen: ouderen die nu nog geen zorg nodig hebben maar aan een (potentiële) stap in hun wooncarrière toe zijn; en ouderen (of andere zorgbehoevende mensen) die vanwege gezondheidsbeperkingen afhankelijk zijn van zorg (met allerlei gradaties daarvan).

Wat de eerste groep betreft, geldt dat het aandeel 'koopkrachtigere' ouderen groeit. De verwachting is dat ouderen in de toekomst minder dan de ouderen van nu zullen kiezen voor een huurwoning. Wel letten ze bij een eventuele verhuizing meer op de toegankelijkheid of aanpasbaarheid van de woning en op de voorzieningen in de omgeving. In Zuidoost Fryslân dient ingespeeld te worden op de wensen (cq vraag) van deze groeiende groep huishoudens. Het streven in de regio zal zijn dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig en in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen, ook als de behoefte aan zorg zich manifesteert. Uitbreiding van de voorraad geschikte woningen is noodzakelijk, in aanpassingen aan de bestaande voorraad, als wel in het nieuwbouwprogramma. Dit vraagt om variatie in het woonaanbod, van 'reguliere' aanpasbare woningen, appartementen waar zorg op afspraak kan worden geboden, kleinschalig geclusterd en beschermd wonen, tot servicecomplexen met zorgarrangementen en zorgboerderijen. Verschillende projecten en initiatieven in de regio moeten oplossingen 'op maat' bieden voor deze integrale opgave van wonen en zorg.

#### *Doelen / kwaliteitsafspraken:*

- Faciliteren van ouderen om zo lang mogelijk in hun eigen woning te kunnen blijven wonen, bijvoorbeeld door aanpassingen aan de woning;

- Bij nieuwbouwprogramma's en -plannen rekening mee houden dat de bevolkingsgroei vooral onder ouderen gaat plaatsvinden;
- Bij gemeentelijke woonprogramma's rekening houden met de aanwezigheid / locatie van zorgvoorzieningen.

### 3.3.3 Duurzaamheid

Verduurzaming van de woningvoorraad in Zuidoost Fryslân is belangrijk, enerzijds in verband met verminderde belasting van het milieu, anderzijds in beheersing van woonlasten en verhogen wooncomfort. Aanpak van de woningvoorraad kan een belangrijke bijdrage leveren aan de duurzaamheidsdoelstellingen in Zuidoost Fryslân. Er lopen nu al verschillende regelingen en initiatieven op dit gebied in de regio in het kader van rijks-, Noordelijk-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het verlagen van energieverbruik door energetische verbeteringen staat hier centraal. Hierbij gaat het vooral om verbeteringen in het ruime aanbod in het goedkope en betaalbare segment (huur en koop). Deze bestaande woningvoorraad kan daarmee geschikt worden gemaakt voor kleine huishoudens met lage inkomens, onder meer starters (zie ook paragraaf. 3.3.4). Ook het zelf opwekken van energie door huishoudens (bijv. zonnepanelen) wordt gestimuleerd. Meer accent op inbreiding ten opzichte van uitbreiding (zie para. 3.3.5) draagt ook bij aan duurzaamheidsdoelstellingen (minder autogebruik, meer bewegen per voet, fiets of met ov).

#### Doelen / kwaliteitsafspraken:

- Zoveel mogelijk van de bestaande woningen met een lage energetische waarde met minimaal twee stappen verbeteren (streefbeeld: 2030 energieneutraal)
- Bij nieuwbouw streven naar betere energieprestaties dan wettelijk verplicht.

### 3.3.4 Betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen

Ook voor mensen met een laag inkomen in Zuidoost Fryslân wordt gestreefd naar voldoende keuzevrijheid op het gebied van wonen. Dat betekent dat in alle gebieden sociale huurwoningen in voldoende mate beschikbaar moeten blijven maar vooral dat er binnen de regio een *evenwichtig aanbod* aan woningen moet zijn. In de convenanten tussen gemeenten en de woningcorporaties zal het belang van betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen centraal staan in de afspraken over nieuwbouw, herstructurering en verkoop van sociale huurwoningen.

#### Doelen / kwaliteitsafspraken:

- In alle gemeenten in de regio voldoende betaalbare woningen, ook voor mensen met een laag inkomen, afgestemd op de lokale behoefte. Hierbij gaat het in eerste instantie, maar niet alleen, om sociale huurwoningen.

### 3.3.5 Focus meer op inbreiding, minder op uitbreiding

Vanuit het belang van behoud van het waardevolle open landschap van de regio en de nadruk op versterking van het bestaande bebouwd gebied c.q. de stedelijke en regionale centra in de regio, komt de nadruk steeds meer te liggen op inbreiding (bestaand bebouwd gebied) ten opzichte van uitbreiding. In de dorpen gaat het vooral om kleine inbreidingslocaties en om type woningen en woonmilieus die voldoen aan de autonome, lokale behoefte. In de kwantitatieve woningbouwafspraken tussen de gemeenten in de regio en de provincie wordt specifiek ingegaan op de verdeling inbreiding / uitbreiding per gemeente. Bestaande uitbreidingsgebieden worden afgerond, hoewel door marktomstandigheden uitgesmeerd over een veel langere periode dan aanvankelijk werd gedacht. Verdere grootschalige uitbreidingen zullen voorsnog niet meer aan de orde zijn. Bij de projecten zal het vooral van belang zijn om ervoor te zorgen dat de woningtypen en woonmilieus goed passen bij de (toekomstige) vraag. Nieuwbouw dient aanvullend te zijn op het huidige aanbod, de toegevoegde waarde / kwaliteit is hierbij belangrijk. In dit verband is de verwachte groei van het aantal ouderen / kleine huishoudens van eminent belang.

#### Doelen / kwaliteitsafspraken:

- Nieuwe uitbreidingen alleen als er geen geschikte mogelijkheden zijn binnen het bestaande bebouwd gebied;
- Bij uitbreidingsplannen rekening houden met woningbehoefte op basis van demografische ontwikkelingen.

## Deel 2. Kwantitatieve woningbouwafspraken

### 1. Woningbouwafspraken 2008-2016

In kwantitatieve zin is de provinciale bevolking- en woningbehoefteprognose (2007) voor de regio Zuidoost Fryslân als leidraad gehanteerd voor het maken van woningbouwafspraken voor de periode 2008 t/m 2016.

De gemeenten Ooststellingwerf en Weststellingwerf maakten bij het maken van de woningbouwafspraken in 2009 deel uit van de woonregio Zuidrand. Ooststellingwerf en Weststellingwerf hadden daarbij als aanvullende afspraak dat er plafondloos gebouwd kon worden in stedelijke gebieden. De gemeenten Heerenveen, Opsterland en Smallingerland maakten deel uit van de woonregio A7 zone. Heerenveen, Opsterland en Smallingerland hadden de aanvullende afspraak om een overmaat van 130% in de woningbouwplannen op te mogen nemen, om planuitval te kunnen compenseren om uiteindelijk te kunnen sturen op 100% programmarealisatie. In kwantitatieve zin is afgesproken dat 30-40% van de woningbouw binnenstedelijk en 60-70% buitenstedelijk zal plaatsvinden. Daarnaast zal er een voldoende aandeel sociale/ betaalbare bouw en een aandeel voor ouderen geschikte woningen aan de voorraad worden toegevoegd. Tevens worden de geschetste provinciale doelstellingen betreffende duurzame/energetische bouw onderschreven.

De woningbouwafspraken 2008-2016 zien er als volgt uit:

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

### 2. 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	Restafpraak 2012 t/m 2015	Restafpraak 2013 t/m 2015
Heerenveen		364		868
Smallingerland		791		1040
Weststellingwerf		246		512
Ooststellingwerf	195		331	
Opsterland	342		359	

Opmerking bij het overzicht:

De gegevens over de woningbouwproductie in 2012 in de gemeenten Ooststellingwerf en Opsterland zijn nog niet bekend.

### 3. Conclusies woningbouwmonitor Woonregio Zuidoost

Deze paragraaf beschrijft de uitkomsten en conclusies uit de woningbouwmonitor voor de regio als geheel. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de uitkomsten en conclusies zijn gebaseerd op de netto toegevoegde woningbouw over de periode 2008 t/m 2011 voor de gemeenten Ooststellingwerf en Opsterland en de netto toegevoegde woningbouw over de periode 2008 t/m 2012 voor de gemeenten Smallingerland, Heerenveen en Weststellingwerf.

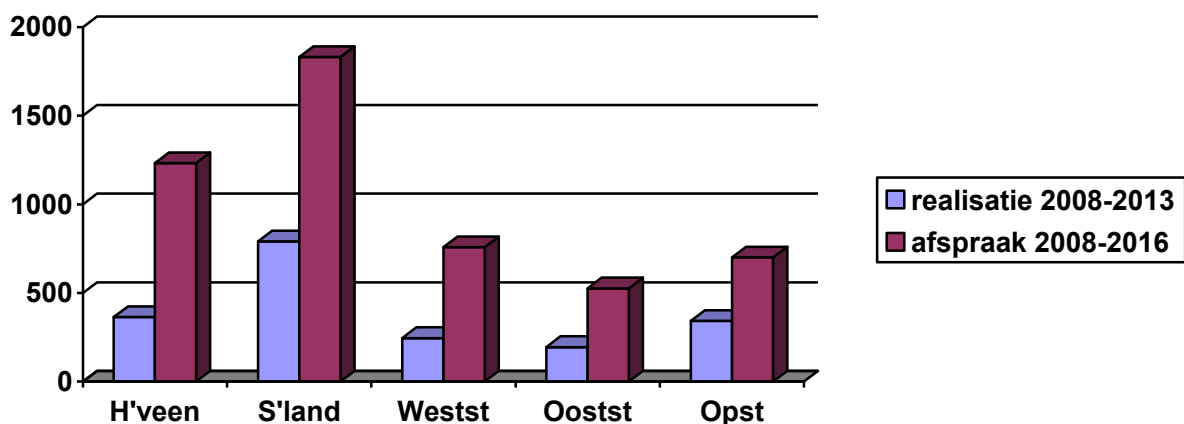
Waar relevant worden uitkomsten op gemeenteniveau vermeld. Alle gegevens hebben betrekking op de netto toevoeging aan de woningvoorraad: nieuwbouw minus sloop.

#### 3.1 Voortgang woningbouw i.r.t. de woningbouwafspraken

In de woonregio Zuidoost Fryslân zijn in de periode 2008 t/m 2012 in de 5 gemeenten totaal 1.938 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Dit is een realisatie van ruim 38% van de gemaakte woningbouwafspraken over de periode 2008 t/m 2015. Er is verschil tussen de gemeenten (zie grafiek 1): in de gemeenten Opsterland en Smallingerland is het gerealiseerde percentage hoger dan het gemiddelde, in de gemeenten Heerenveen en Weststellingwerf lager, in Ooststellingwerf vergelijkbaar met het bovenstaand gemiddelde.

Kanttekening is dat er ook verschillen zijn in de omvang van sloop en vervangende nieuwbouw tussen gemeenten die niet zichtbaar zijn in de netto cijfers. Daarbij is de sloop in een aantal gevallen al gerealiseerd, terwijl de vervangende nieuwbouw in de komende periode gerealiseerd wordt.

De gemiddelde netto jaarproductie voor de regio ligt in de periode 2008 tot 2013 op circa 388 woningen. We blijven hiermee achter op de gemiddeld afgesproken toevoeging van 631 woningen. Oorzaken zijn met name de kredietcrisis en de stagnatie op de woningmarkt.



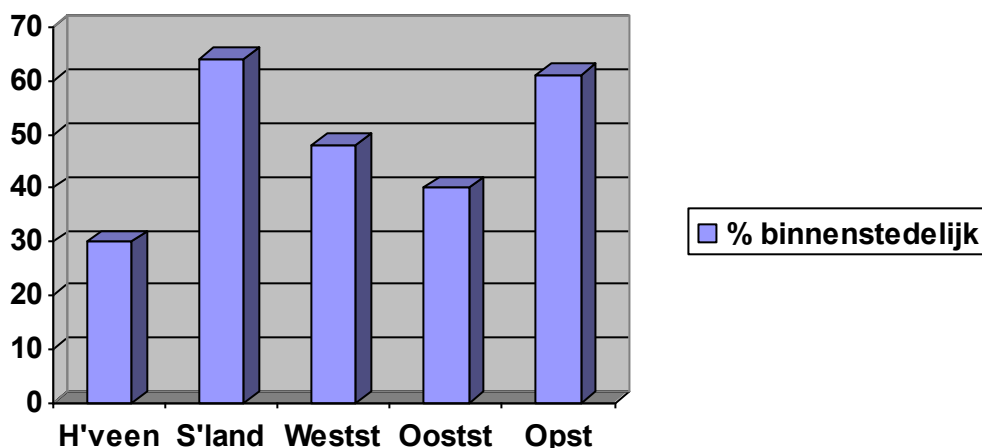
Grafiek 1: voortgang woningbouw

#### 3.2 Verhouding binnenstedelijk en buitenstedelijk

De gemeenten Heerenveen, Opsterland en Smallingerland hebben met de provincie Fryslân de afspraak gemaakt dat minimaal 30 - 40% van de woningbouw binnen bestaand bebouwd gebied zal plaatsvinden. De gemeenten Ooststellingwerf en Weststellingwerf hebben de afspraak dat er plafondloos gebouwd kan worden in stedelijke gebieden.

De afgelopen vijf jaar is in de woonregio Zuidoost Fryslân als geheel ongeveer 48% binnen bestaand bebouwd gebied gerealiseerd en ongeveer 52% in de uitbreidingsgebieden.

Het aandeel woningbouw binnen bestaand bebouwd gebied in de afgelopen periode loopt uiteen van 30% tot 64%. Zie grafiek 2 voor de afzonderlijke gemeenten.



Grafiek 2: percentage gerealiseerde woningbouw binnenstedelijk

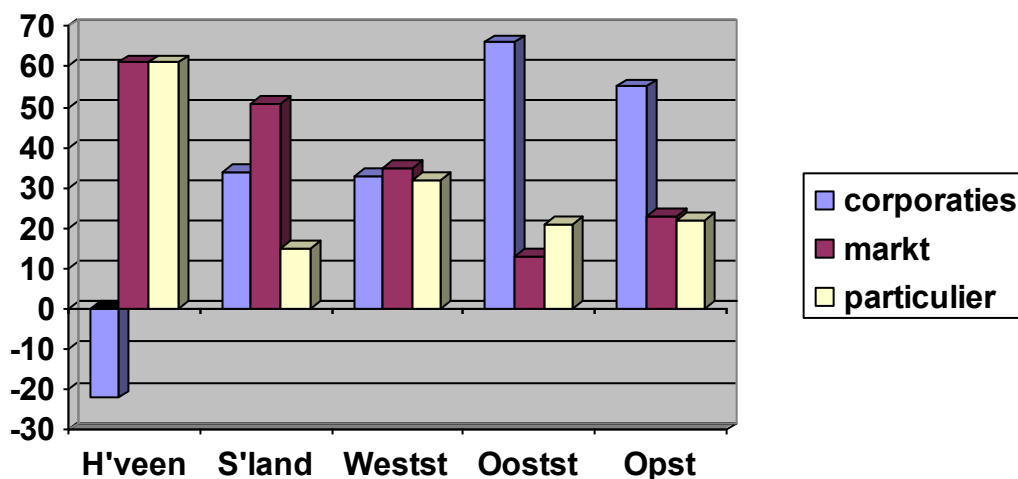
### 3.3 Verdeling programma naar segmenten

#### Opdrachtgevers

In de periode 2008 t/m 2012 waren op basis van de netto toevoeging van woningen de opdrachtgevers: corporaties (33 %), marktpartijen (36 %) en particulieren (30%). Grafiek 3 geeft het beeld per gemeente.

Heerenveen heeft over deze periode een negatief percentage wat de corporaties betreft. Dit heeft te maken met het feit dat corporaties in de gemeente Heerenveen in de periode 2008 t/m 2012 woningen hebben gesloopt, die nog vervangen worden door woningen die in 2013 in aanbouw genomen zijn.

In de gemeente Ooststellingwerf waren corporaties 66 % van de opdrachtgevers.



Grafiek 3: opdrachtgevers

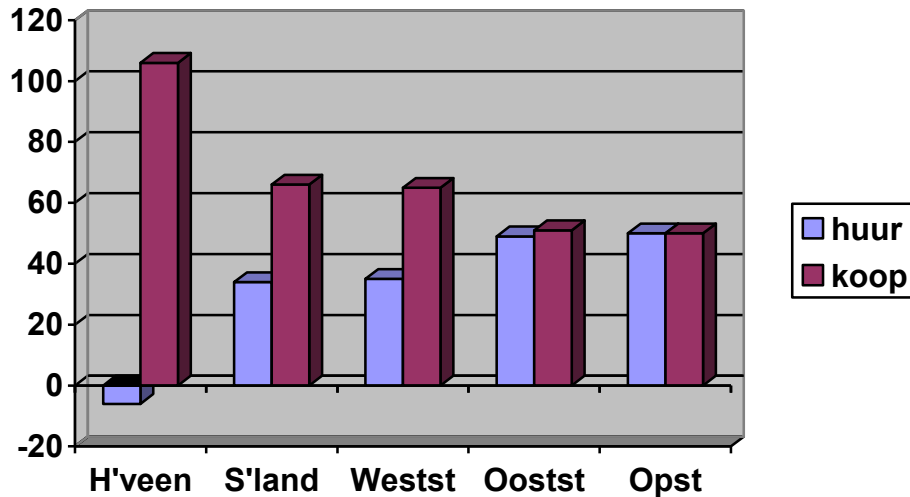
#### Huur/koop

In de periode 2008 t/m 2012 is van de netto toevoeging in de regio Zuidoost Fryslân 32% gerealiseerd in de huursector en 68% in de koopsector.

Grafiek 4 geeft het beeld per gemeente.

In de gemeenten Ooststellingwerf en Opsterland zijn de percentages gerealiseerde huur en koopwoningen nagenoeg gelijk (49%-51% en 50%-50%). Hetzelfde geldt voor Smallingerland en Weststellingwerf (34%-66% en 35%-65%).

Doordat in Heerenveen in de afgelopen periode in de huursector woningen zijn gesloopt, terwijl de vervangende nieuwbouw nog gerealiseerd wordt, is de verhouding huur/koop (netto) op dit moment niet goed in beeld te brengen.

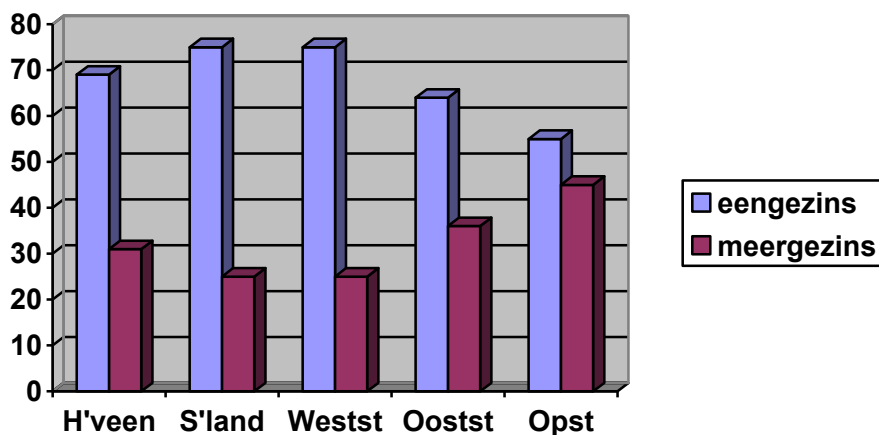


Grafiek 4: percentage huur en koop

#### Type woningen

Van de de periode 2008 t/m 2012 gerealiseerde woningen in de regio Zuidoost Fryslân was 68% eengezinswoningen en 32% meergezinswoningen.

Het percentage gerealiseerd eengezinswoningen was het hoogst in Smallingerland en Weststellingwerf (beiden 75%), zie grafiek 5. Opsterland had het laagste percentage eengezinswoningen (55%).



Grafiek 5: percentage eengezins en meergezins

#### **4. Geactualiseerde woningbouwafspraken 2013-2020**

Uit de provinciale 'Discussienotitie Voortgang woningbouwafspraken' (2012) blijkt dat de recente prognoses uitwijzen dat de restruimte tot 2016 voldoende is om aan de Friese vraag naar woningen tot 2020 te voldoen. Naar aanleiding van deze evaluatie heeft de provincie voorgesteld om de huidige woningbouwruimte van de regio's door te schuiven tot 2020. Ten aanzien van de regio Zuidoost is in de notitie geconcludeerd dat het afgesproken programma tot 2016 richting 2020 zou kunnen doorschuiven, of iets kan worden verhoogd, in verband met de in deze regio zichtbare marge in de prognoses.

De regio Zuidoost beschouwt het doorschuiven van de woningbouwruimte als realistisch, gelet op de stagnatie op de woningmarkt en teruglopende nieuwbouwproductie. Dit blijkt ook uit voorgaande regionale woningbouwmonitor. In een gezamenlijke brief namens de vijf colleges aan de provincie (d.d. 1 maart 2013) heeft de regio onderstaande reactie gegeven op het voorstel:

"Wij kunnen instemmen met het doorschuiven van de huidige woningbouwruimte tot 2020, waarbij we de afspraken in 2015 samen met de provincie opnieuw willen monitoren en zo nodig herijken. Indien 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, dan gaan wij ervan uit dat een plus voor de regio in eerste instantie in die gemeente(n) terechtkomt. Op basis van de (concept) provinciale prognoses 2012 is dat nu het geval bij de gemeente Heerenveen.

In de huidige woningbouwafspraken hebben gemeenten een flexibele afspraak met de provincie gemaakt, bestaande uit 30% extra planologische ruimte óf een maximum volume aan buitenstedelijke woningbouw met daarbij binnenstedelijk vrije ruimte.

Voor de periode tot 2020 kiezen de gemeenten Heerenveen, Ooststellingwerf, Opsterland en Weststellingwerf voor de systematiek van de binnenstedelijk vrije ruimte. De gemeente Smallingerland kiest voor de afspraak van 30% extra planologische ruimte".

### **Deel 3. Monitoring**

De regio Zuidoost zal de uitvoering van de woningbouwafspraken periodiek monitoren; eenmaal in de twee jaar. In 2015 worden de geactualiseerde kwantitatieve woningbouwafspraken met de provincie gemonitord. Ook de voortgang in uitvoering van de kwaliteitsafspraken is van belang.

Met monitoring beogen we inzicht te bieden in de voortgang van zowel de kwantitatieve als kwalitatieve woningprogrammering per gemeente en van de woonregio als geheel. Naast een terugblik is het van belang vooruit te kijken, zodat in regionaal verband kan worden gezien of de inzet die gepland is, in lijn is met de verwoorde ambities in deze notitie.

De monitor in deel 2 van deze notitie bevat een terugblik op de afgelopen jaren. Na vaststelling van voorliggende visie zal de monitor in 2013 worden aangevuld met een vooruitblik richting 2020.