

MEMO – regionale woningmarktanalyse

Aan	:	Gemeenteraad Tytsjerksteradiel, vergadering 21.09.2017, pt. 15 C1
Datum	:	17 juli 2017
Betreft	:	Aanbieding rapportage regionale woningmarktanalyse

Aanleiding

Noordoost Fryslân krijgt te maken met een krimpende (zowel inwoners als huishoudens) en sterk veranderende samenstelling van de bevolking (ontgroening, vergrijzing, gezinsverdunding). De prognose van de huishoudensontwikkeling is zelfs dusdanig zorgwekkend dat de regio medio 2015 de krimpstatus heeft gekregen.

Deze ontwikkelingen stellen andere eisen aan de woningvoorraad in de regio en het is zaak om de woningvoorraad klaar te stomen voor deze toekomstige opgave. Om een passende aanpak te ontwikkelen is eerst de situatie op de regionale woningmarkt geanalyseerd. De regionale woningmarktanalyse is hiervan het resultaat.

Proces

Na de vaststelling van de ANNO II agenda is begin 2016 een (ambtelijke) werkgroep geformeerd waarin corporaties (Thûs Wonen, Wonen Noordwest Friesland, Stichting Woningbouw Achtkarspelen en WoonFriesland), huurders, provincie en gemeenten zijn vertegenwoordigd. Deze hebben gezamenlijk het onderzoek begeleid en de uitvraag geformuleerd op basis waarvan onderzoeksbureau KAW eind juni 2016 opdracht heeft gekregen voor een regionale marktanalyse.

Tijdens de zomerperiode van 2016 zijn 16 interviews afgenomen onder stakeholders. Gelijktijdig is gewerkt aan de data analyse, waarbij zoveel mogelijk gebruik is gemaakt van lokale informatie aangeleverd door gemeenten en corporaties en andere erkende bronnen. Ook is de in januari 2017 verschenen provinciale bevolkingsprognose verwerkt.

In februari 2017 zijn de onderzoeksresultaten gepresenteerd aan de ambtenaren en dagelijks bestuurders van gemeenten, provincie, corporaties en huurdersvereniging.

Op 15 maart 2017 zijn de resultaten gedeeld met een groot aantal stakeholders uit de regio (makelaars, banken, zorgpartijen enz.). Ook een groot aantal bestuurders en ambtenaren heeft aan deze 2e bijeenkomst deelgenomen. De resultaten van deze bijeenkomsten zijn in het onderzoek verwerkt

Het resultaat

De regio beschikt nu over een uitgebreide analyse van de woningvraag en het woningaanbod. De analyse laat zien welke kansen er zijn voor het versterken van kernen, maar legt ook bloot waar er nu al vraaguitval bestaat (of op korte termijn gaat ontstaan) en welke gevolgen dat heeft voor de positie van die kernen en de woningen in die kernen. Het onderzoek is opgebouwd uit een aantal onderdelen. De demografische analyse laat zien dat er de komende jaren (tot 2025) nog sprake is van beperkte regionale huishoudensgroei, dus ook een groeiende woningbehoefte. De verwachting is dat het aantal huishoudens na 2025 regionaal krimpt en dat die krimp na 2030 versnelt (ongeacht de prognose die je hanteert).

Op basis van deze informatie is het marktperspectief van de dorpen(cluster) in de regio geschetst. Dit op basis van de ligging van een kern in het gebied, de bereikbaarheid van een kern en het voorzieningenniveau. Kernen die op alle drie deze aspecten goed scoren kennen een gunstiger marktperspectief dan kernen die op 1 of meerdere aspecten minder goed scoren. Het marktperspectief dat hieruit ontstaat is getoetst aan de gemiddelde vierkantemeterprijzen, waardoor een goed beeld ontstaat van het marktperspectief per dorp(en cluster).

Het marktperspectief is vervolgens vertaald in een verwachte woningbehoefte per dorp (en cluster) voor de periode tot 2025. Kernen gunstig gelegen in de regio met veel voorzieningen kennen een grotere woningbehoefte dan dorpen met weinig voorzieningen en minder gunstig gelegen. Op een aantal plekken is zelfs nu al sprake van een negatieve huishoudensontwikkeling. Na 2025 is de inschatting dat alleen dorpen als Buitenpost,

Hurdegaryp, Burgum, Surhuisterveen, Kollum en Dokkum nog een lichte groei kennen of in huishoudensomvang stabiliseren. Alle andere kernen hebben dan te maken met krimp.

Het marktperspectief van kernen is vervolgens aangevuld met woning gerelateerde criteria om zo de marktpositie van woningen in beeld te brengen. Dit is vertaald naar dorpsniveau om zo een beeld te krijgen van de omvang van het kwetsbare bezit per kern. Dit is gedaan voor zowel de koop- aan de huurvoorraad. De analyse laat zien dat de omvang van het kwetsbaar bezit in een aantal dorpen (clusters) oploopt tot boven de 20% (1 op de 5 woningen) en vraagt uitval hier op korte termijn een reëel probleem dreigt te worden.

Naast deze (vooral) kwantitatieve analyse bevat het onderzoek ook een beschrijving van de kwantitatieve woningbehoefte. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen voorzieningenkernen, basisdorpen en woondorpen en worden aanbevelingen gedaan over strategisch voorraadbeheer in zowel de corporatie als de particuliere sector. Ook het onderwerp 'vergrijzing, wonen en zorg' komt kort aan de orde. Voor de groep met een intensieve zorgvraag wordt het belang benadrukt van clustering (woningen en voorzieningen in elkaars nabijheid, kans voor versterking).

Het onderzoek rond af met een aantal aanbevelingen aan gemeenten. Deze variëren van het belang van bewustwording, het advies niet af te wachten, de noodzaak van (brede) samenwerking, aandacht voor lokaal maatwerk, het vernieuwen van binnenuit tot de hulp aan inwoners bij het maken van keuzes. Deze aanbeveling vormen de basis voor de geformuleerde vervolgacties.

Besluitvorming en vervolg

Nadat het onderzoek op 20 maart in ANNO verband is behandeld in de bestuurlijke themagroep Wonen en Leven is het onderzoek afgerond en is het onderzoeksrapport ter behandeling aan de colleges van B&W aangeboden. Op 27 juni of 4 juli hebben de verschillende colleges de onderzoeksrapportage 'Woningmarktanalyse Noordoost-Fryslân' behandeld. Alle 6 de colleges hebben ingestemd met het gebruik van de regionale woningmarktanalyse voor de volgende vervolgacties:

- Regionale afstemming over programmering van woningbouwlocaties.

In 2017 willen gemeenten hierover onderling en met de provincie afspraken maken. Inclusief afspraken over de monitoring van deze afspraken.

- Het in regionaal verband anticiperen op toekomstige woningmarktproblemen en gezamenlijk zoeken naar passende instrumenten.

Gemeenten doen dit bij voorkeur door het starten van pilots in dorpen waar de woningvraag nu al of op korte termijn negatief is. Naast wonen worden ook thema's als voorzieningen, demografie en zorg bij de pilot betrokken en worden relaties gelegd met ander projecten / pilots. Uitgewerkt projectvoorstel 2017, start pilot 2018.

- Het maken van afspraken met corporaties over hun strategisch voorraadbeheer.

Het onderzoek biedt inzicht in de kwetsbare woningvoorraad, ook in de huursector. De informatie is relevant voor strategisch voorraadbeheer en het maken van (gezamenlijke) afspraken hierover met corporaties en huurders in 2018.

- Monitoring van de ontwikkelingen op de lokale woningmarkt

De werkgroep Wonen, bestaande uit huurders, corporaties, gemeenten en provincie ontwikkelt in het voorjaar van 2018 een systeem om de belangrijkste ontwikkelingen in de regionale woningmarkt te monitoren.