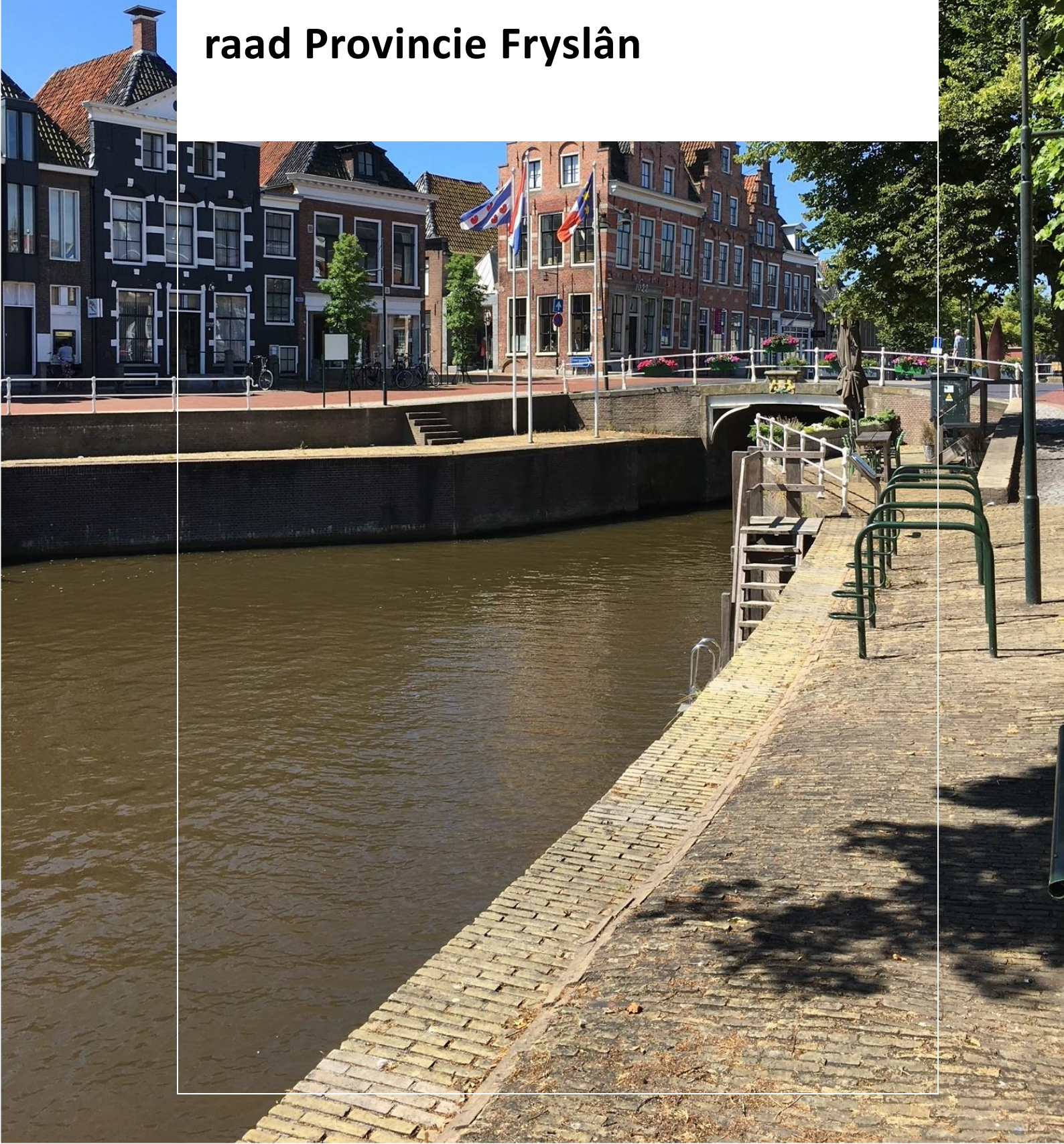




RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

RAPPORT

Verkenning kwaliteit woningvoor- raad Provincie Fryslân



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

RIGO Research en Advies is lid van de Vereniging voor Beleidsonderzoek (VBO) en gecertificeerd volgens ISO 9001:2015.





RIGO Research en Advies
Woon- werk- leefomgeving
www.rigo.nl

Verkenning kwaliteit woningvoor- raad Provincie Fryslân

Opdrachtgever

Provincie Fryslân

Contactpersoon

Mw. Aafke Postma

Projectnummer

43950

Datum

29 juni 2022

Auteurs

Kees Dol

Andre Buys

Pieter Kranenborg

Inhoudsopgave

1	Achtergrond van het onderzoek.	6
1.1	Inleiding	6
1.2	Vraagstelling	6
1.3	Leeswijzer	7
2	Afbakening thema's en zoekstrategie	8
2.1	Thema's bij de inventarisatie van de kwaliteit van de woningvoorraad	8
2.2	Een perfecte inventarisatie woningkwaliteit voor heel Fryslân?	10
3	Quick Scan van de woningmarkt	12
3.1	Ontwikkelingen op de woningmarkt	12
3.1.1	Opgelopen spanning	12
3.1.2	Veranderingen in de woningvoorraad	13
3.2	Kansen en bedreigingen anno 2022	15
3.2.1	Demografische omslag → ontspanning op de woningmarkt	15
3.2.2	Veroudering van de woningvoorraad	16
3.2.3	Meer van hetzelfde	17
3.2.4	Investeringsbereidheid van eigenaar-bewoners	19
3.2.5	Flexwonen	20
3.2.6	Instroom uit de Randstad	20
3.3	De vervolgstap: in kaart brengen voorraad met kwetsbare marktpositie	21
4	Inventarisatie bestaande bronnen woningkwaliteit	23
4.1	Inleiding	23
4.2	Bevindingen van het documentenonderzoek	23
4.3	Thema duurzaamheid, verduurzaming	24
4.4	Thema achterstallig onderhoud	27
4.5	Levensloopbestendigheid	28
4.6	Conclusie	28

5	Wensen en verwachtingen bij de gemeenten	30
5.1	Inleiding	30
5.2	Demografische verandering versus huidige druk op de woningmarkt	30
5.3	Verduurzaming van de voorraad	31
5.4	Andere zaken	32
5.5	Conclusie	32
6	Advies over rol provincie Fryslân en verder onderzoek	33
6.1	Advies rol van de provincie bij kwaliteit woningvoorraad	33
6.2	Advies voor verder onderzoek	35
6.2.1	Ontwikkelen provinciale database woningkwaliteit en kwetsbare voorraad	35
6.2.2	Stappenplan verdere uitwerking onderzoeksopgave	35

Samenvatting

Inleiding

Dit onderzoek doet een verkenning naar de kwaliteit van de woningvoorraad in Fryslân. Doel is om te na te gaan welke informatie er al beschikbaar is en of deze informatie voldoende geschikt is voor een schatting van de (financiële) opgave van de kwaliteitsverbetering. We bakenen dit af op de thema's achterstallig onderhoud, verduurzaming en levensloopbestendigheid. In het onderzoek komt ook aan de orde in hoeverre de Friese woningvoorraad past bij de verwachte demografische ontwikkelingen in de provincie Fryslân. Een mismatch kan immers leiden tot een herstructureringsopgave. Voor dit laatste is een update verricht van het RIGO-rapport "Quick Scan van de Friese Woningmarkt".

Bij aanvang van het onderzoek verwachtten we niet dat we een volledig antwoord krijgen op al deze vragen. Doel is evenwel om een overzicht te geven van bronnen en onderzoeken die bruikbaar zijn voor het maken van een schatting van de opgave voor kwaliteitsverbetering. Daarbij is ook gevraagd aan Friese gemeenten welke prioriteiten zij zelf hebben voor wat betreft de kwaliteitsverbetering en passendheid van de woningvoorraad bij de toekomstige demografie.

Het voorgaande leidt tot een advies over de rol die de provincie Fryslân kan spelen bij de kwaliteitsverbetering en de herstructureringsopgave.

Update Quick Scan

De Quick Scan toont een dilemma tussen de lange en de korte termijn. Onder de huidige omstandigheden is er nog altijd behoorlijke druk op de Friese woningmarkt, ook in de gebieden waar op termijn een bevolkingsafname wordt verwacht. Het woningtekort manifesteert zich onder meer in een steeds groter aandeel jonge volwassenen dat inwoont bij de ouders. Een deel van de starters heeft een te hoog inkomen voor de sociale huursector, terwijl zij te weinig inkomen hebben om een woning te kopen. Mede hierdoor is de particuliere huur in opkomst als een alternatief, maar ook hier zijn de prijzen aan de hoge kant. Gemeenten melden overigens ook dat er lange tijd weinig sociale huurwoningen zijn gebouwd vanwege door de Rijksoverheid opgelegde beperkingen (markttoets, verhuurdersheffing). Er is op dit moment dus zeker behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad.

Op de wat langere termijn kan er door de demografische transitie (vanaf 2030) een kwantitatief overschot aan woningen ontstaan. De vraag is welke woningen dat zullen zijn. We adviseren om niet direct aan een exercitie te beginnen waarin dat een match maat tussen geprognosticeerde huishoudentypen en 'passende' woningtypen. Er zijn in de provincie Fryslân naar verhouding veel eengezinswoningen die zeker niet boventallig worden vanwege meer kleinere huishoudens: ook kleinere huishoudens kunnen prima wonen in wat grotere woningen. Bovendien passen laagbouw en eengezinswoningen nu eenmaal beter bij de Friese wooncultuur, althans buiten de grotere kernen. Natuurlijk moeten kleine huishoudens in de eigen woningsector wel financieel in staat zijn een wat grotere eengezinswoning te onderhouden.

Een methode met meer perspectief is om een schatting te maken van een **kwetsbare woningvoorraad** die (markttechnisch) onaantrekkelijk is en tijdens een demografische transitie boventallig dreigt te worden. KAW en RIGO hebben dergelijk onderzoek al eerder gedaan in Friese regio's. Factoren die een rol spelen bij het identificeren van de kwetsbare voorraad zijn allereerst van woningtechnische aard:

- Woninggrootte
- Bouwjaarklasse
- Energetische kwaliteit (isolatie, warmtevoorzienig)

- Woningtype (marktpositie verschilt per gemeente)

Er is hierbij veelal een samenhang tussen bovengenoemde factoren. Zo zijn woningen uit de naoorlogse periode vaak moeilijk te isoleren en daarmee ook moeilijk aan te sluiten op warmtepompen of warmtenetten. Bovendien worden deze woningen vaak hokkerig gevonden en zijn ze ook goedkoop gebouwd voor een exploitatieduur van niet veel meer dan 70 jaar. Dit probleem speelt ook regelmatig bij woningen die in de jaren '80 zijn gerealiseerd. Verder kunnen volgens KAW ook de locatie (perifeer) en aansluiting op de grotere verkeersaders een rol spelen. Het voorzieningenniveau (eventueel nabijheid bij grotere kernen) bepaalt eveneens de kwetsbaarheid.

Tot slot noemen RIGO en KAW sociaal-economische factoren:

- De aanwezigheid van veel lagere inkomens in een gebied met particuliere woningen
- De aanwezigheid van veel ouderen

Het eerste advies is om provinciebreed een methode te ontwikkelen om deze kwetsbare voorraad in beeld te brengen. Het vereist de ontwikkeling van een accurate methode (multivariate techniek) en rekenwerk, maar tegelijkertijd vereist het gegevens die goed beschikbaar zijn. Er hoeven dus geen nieuwe data te worden verzameld. De kennis over deze technieken is aanwezig bij de diverse adviesbureau's waaronder KAW en RIGO.

Beschikbare informatie over de woningkwaliteit.

Er is weinig onderzoek beschikbaar dat 'en detail' de kwaliteit van de woningvoorraad op de thema's duurzaamheid, levensloopbestendigheid en achterstallig onderhoud provinciebreed in kaart brengt. Op gemeenteniveau wisselt de informatie en is het niet altijd goed onderling vergelijkbaar. Een uitzondering hierop zijn de corporaties, die wel goed zicht op de kwaliteit van hun voorraad en hebben ook ervaringscijfers met woningverbetering. De kennislacune zit in de particuliere voorraad (van eigenaar bewoners).

Met een beperkt aantal woning- en omgevingskenmerken kan echter een schatting worden gemaakt van de kwetsbare woningvoorraad. In combinatie met financiële kengetallen en lokale ervaringscijfers kan zo een schatting worden gemaakt van de financiële opgave voor de kwaliteitsverbetering en/of herstructurering. Daartoe behoort ook de voorraad die op termijn niet meer past bij de vraag als gevolg van de demografische transitie.

Prioriteiten bij gemeenten

De gesproken gemeenten erkennen dat er een dilemma is tussen de lange en de korte termijn. Op dit moment is de vraag naar woningen nog groot en wensen Friese starters vooral een eengezinswoning. Een schrikbeeld voor veel gemeentebesturen is dat jonge mensen wegtrekken omdat zij lokaal geen passende woning kunnen vinden. Tegelijkertijd zijn de gemeenten, met name in het oosten van Fryslân, zich bewust van een aankomende demografische omslag, maar zij vragen zich ook af wanneer die nou precies komt en of de gevolgen wel zo groot zijn. Overigens is de inschatting op de Waddeneilanden, waar de druk op de woningmarkt groot is, dat het vrijkomen van veel woningen binnen een korte periode als gevolg van sterfte van de babyboomgeneratie zelfs daar voor enige ontspanning zou kunnen zorgen.

De prioriteit bij gemeenten ligt thans vooral bij het thema duurzaamheid. Gemeenten hebben recent met de Regionale Energie Strategie inschattingen gemaakt van de meest haalbare vorm van warmteopwekking voor woningen. Zij melden dat er echter weinig informatie is over de staat van de particuliere voorraad ten aanzien van duurzaamheid (en achterstallig onderhoud). Meer zicht hierop zou het eenvoudiger maken om de kosten voor verduurzaming in te schatten. Bij de corporatiesector is dit beter in beeld, getuige ook enkele gesprekken met corporatiemedewerkers.

Advies

Rol provincie bij kwaliteit woningvoorraad

De belangrijkste rollen voor de provincie Fryslân zijn:

- Regie nemen door de beheerder te worden van een eenduidige, provinciebrede databron waarmee de opgave in kaart kan worden gebracht. Dit stelt de provincie ook in staat om voor alle gemeenten een schets te geven van de markttechnisch kwetsbare voorraad. Dit is belangrijk in verband met een provinciale rol in de herstructurering als gevolg van de demografische transitie.
- Partner worden in verduurzaming, kwaliteitsverbetering en herstructurering. De provincie verzamelt en deelt kennis over de thema's, financiert zelf waardoor zij ook financieel partner wordt (regionaal fonds) en lobbyt richting het Rijk voor ondersteuning.

Verder onderzoek

Onze inschatting is dat kan worden volstaan met een aantal algemene woningkenmerken en financiële kengetallen om een inschatting te maken van de opgave voor verduurzaming, levensloopbestendigheid en achterstallig onderhoud. De provincie zou hiertoe zelf een database kunnen opbouwen die constant regelmatig wordt verrijkt met nieuwe data uit lokale onderzoeken. Daarbij horen ook lokale ervaringscijfers over de kosten (financiële kengetallen)

Voor het in kaart brengen van de kwetsbare woningvoorraad (herstructureringsopgave) kan een multivariaat model worden vervaardigd. De eerste stappen hiertoe zijn gezet in studies van onder andere KAW en RIGO.

1 Achtergrond van het onderzoek.

1.1 Inleiding

De Uitvoeringsagenda Wonen van de Provincie Fryslân heeft als doel *“Een toekomstbestendige woningvoorraad en aantrekkelijke leefomgeving voor alle (toekomstige) inwoners van Fryslân.”* Om tot een toekomstbestendige woningvoorraad te komen moeten er eerst inzicht zijn in de huidige staat van de voorraad en de gewenste voorraad (kwantiteit en kwaliteit). Verder moeten er middelen aanwezig zijn voor de aanpassing van de huidige situatie naar de gewenste situatie. Daarom zijn in de uitvoeringsagenda (onder meer) de volgende activiteiten opgenomen:

- Kwalitatief onderzoek naar de staat van de Friese woningvoorraad en het in beeld brengen van de Friese herstructurerings- en investeringsopgave.
- Onderzoek naar de mogelijkheden om te komen tot een herstructurerings-aanpak en een herstructureringsregeling/-fonds.

De eerste activiteit kan ook input geven bij een nieuwe aanvraagronde van het Volkshuisvestingsfonds van het Ministerie van BZK, dat bijdragen verstrekt voor onderhoud en verduurzaming van de (koop)woningvoorraad in sociaal-economisch kwetsbare gebieden.

1.2 Vraagstelling

Als eerste stap in het onderzoek wenst de Provincie Fryslân inzicht in welke informatie er reeds aanwezig is over de kwaliteit van de woningvoorraad. Is deze informatie voldoende om goed inzicht te krijgen in de opgave of is er (nog) meer onderzoek nodig? Met name gemeenten en regio's hebben al veel onderzoeken laten doen naar de staat van de woningvoorraad.

De opgave kan echter groot zijn omdat kwaliteit van de woningvoorraad betrekking heeft op een scala aan aspecten zoals, levensloopbestendigheid, onderhoudsstaat, duurzaamheid, aansluiting bij de lokale woonvoorkeuren etc. Welke prioriteiten zijn er op lokaal-regionaal niveau ten aanzien van een kwaliteitsverbetering-herstructurering van de woningvoorraad?

Concreet vraagt de Provincie Fryslân om beantwoording van de volgende vragen:

1. Een beknopte actualisatie van het rapport Quick Scan woningmarkt door RIGO uit 2014/2015.
2. Een analyse van de geschiktheid van de in opdracht van gemeenten en regio's gedane onderzoeken naar de opgaven in de bestaande woningvoorraad.
3. Een inventarisatie van de wensen en verwachtingen van de regio's en/of gemeenten bij een onderzoek naar de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad.
4. Een advies over de rol van de provincie, welke scenario's daarbij mogelijk zijn en welk instrumentarium kan worden ingezet door de provincie.
5. Een advies over de te zetten vervolgstappen naar onderzoek naar de noodzakelijke investeringen, met als doel:
 - a. de herstructureringsopgave voor Fryslân per regio scherper in beeld te krijgen.
 - b. inzichtelijk te maken hoe een Fries herstructureringsfonds er uit zou moeten zien.
 - c. Regio's en gemeenten te ondersteunen bij een succesvolle aanvraag in het kader van het Volkshuisvestingsfonds.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 stelt het kader voor dit onderzoek. Het benoemt de thema's die centraal staan: duurzaamheid, levensloopbestendigheid, achterstallig onderhoud (rotte kiezen in de voorraad) en de passendheid van de woningvoorraad bij de toekomstige demografie. Dit laatste is een belangrijk thema omdat het een indruk geeft van segmenten in de voorraad die gewenst zijn en de segmenten die boventallig raken. We geven verder een overzicht van de verwachtingen die we vooraf hebben bij de inventarisatie van bestaand onderzoek. De ervaring leert dat perfecte informatie niet altijd nodig is om toch een aanvaardbare schatting te maken van de opgave voor kwaliteitsverbetering en herstructurering.

Hoofdstuk 3 geeft een antwoord op onderzoeksvraag 1. Het betreft een actualisatie van de Quick Scan van de Friese woningvoorraad door RIGO (2014). Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de gevolgen van de demografische verandering voor de vraag naar woningen. Past de huidige woningvoorraad nog bij de wensen van de toekomstige bevolking? Op basis van deze inzichten doen we suggesties hoe de woningvoorraad met een kwetsbare marktpositie in kaart kan worden gebracht. De verwachting is dat deze woningen als eerste boventallig raken en daardoor in aanmerking zouden kunnen komen voor herstructurering. De vraag is of deze woningen ook mee moeten worden genomen in de kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad. Daarnaast geeft de Quick Scan inzicht in welke woningtypen juist een tekort zou kunnen ontstaan.

Hoofdstuk 4 geeft een antwoord op onderzoeksvraag 2 inzicht in het beschikbare onderzoeksmateriaal en andere gegevens die de kwaliteit van de Friese woningvoorraad in kaart brengt. Dit vormt de basis voor het in kaart brengen van de opgave. Hoewel een schatting van de financiële omvang van de opgave geen formele vraag in was de onderzoeksopdracht, verwijzen we wel naar een aantal van deze cijfers. Het blijkt namelijk dat dergelijke kentallen zijn te koppelen aan algemene woningkenmerken. Een zeer gedetailleerde inventarisatie van de woningkwaliteit is dus niet strikt noodzakelijk om tot een schatting van de opgave te komen.

Hoofdstuk 5 geeft inzicht in de prioriteiten die gemeenten stellen bij de kwaliteitsverbetering van de voorraad. Verduurzaming staat hoog op de agenda en is ook een thema waar gemeenten in het kader van de Regionale Energie Strategie actief mee bezig zijn geweest.

Hoofdstuk 6 geeft aanbevelingen over de rol die de provincie Fryslân kan nemen in de verbetering van de kwaliteit van de Friese woningvoorraad en de passendheid bij de toekomstige demografie. Hiertoe behoort ook actieve ondersteuning bij het aanvragen van Rijks-subsidies voor herstructurering en kwaliteitsverbetering. Daarnaast worden suggesties gedaan hoe de kwaliteit van de woningvoorraad verder in beeld kan worden gebracht en wat er nodig is om tot een financiële schatting van de opgave te komen.

2 Afbakening thema's en zoekstrategie

2.1 Thema's bij de inventarisatie van de kwaliteit van de woningvoorraad

De algehele doelstelling van de provincie Fryslân is om een beeld te krijgen van de opgave waar de provincie voor staat om een kwalitatief goede woningvoorraad te krijgen die ook past bij de toekomstige (verwachte) demografie. Achterliggend doel is om een indruk te krijgen wat de opgave is waar de provincie als geheel voor staat ten aanzien van woningkwaliteit en passendheid van de woningvoorraad bij de toekomstige (verwachte) demografie.

In samenspraak met de provincie is goede woningkwaliteit geoperationaliseerd als:

- Goed onderhouden (voorkomen rotte kiezen)
- Levensloopbestendig (bewoonbaar voor ouderen)
- Duurzaam (Energie label A of B)
- Passend bij de toekomstige demografie

We willen weten wat de staat van de woningkwaliteit (zie eerste drie dimensies hierboven) terwijl we ook willen weten wat de geambieerde woningkwaliteit is. De discrepantie tussen de staat van het onderhoud en het ambitieniveau vertaalt zich immers in een (financiële) opgave. We wijden hieronder nog iets verder uit over de ambities voor wat betreft duurzaamheid en de passendheid van de woningvoorraad bij de toekomstige demografie.

Duurzaamheid

Over de ambities ten aanzien van duurzaamheid van de woning moet wat verder worden uitgeweid. Veel woningen in Fryslân hebben nog geen label A of B, terwijl dit wel de ambitie is van het Rijk. Het Rijk stelt immers dat in 2050 de energievoorziening bijna volledig duurzaam moet zijn. Voor woningen betekent dit zo mogelijk een aardgasvrije energievoorziening. Een warmtepomp of aansluiting op het warmtenet vereist overigens ook goede woningisolatie. Inmiddels hebben de provincie Fryslân en de gemeenten gezamenlijk onderzocht welke duurzame warmtevoorziening het beste past bij de woningvoorraad (Regionale Energie Strategie). Daaruit blijkt dat de beste oplossing sterk afhangt van de locatie en de kwaliteit van de woning zelf:

- Warmtenetten passen bij compacte bebouwing in de steden of dorpskernen
- Warmtepompen passen in principe in de verspreide dorpen en buitengebied
- Voorwaarde voor het bovenstaande is dat de woning wel goed is te isoleren, anders moet de oplossing worden gezocht in HR ketels met 'groengas-biogas'. Moeilijk te isoleren woningen zijn veelal wat ouder.

De kosten die zijn verbonden met isoleren en het aansluiten op warmtenetten-warmtepompen verschillen sterk per woningtype en bouwjaar.

Passendheid bij de toekomstige demografie

Passendheid bij de toekomstige (verwachte) demografie is cruciaal omdat het kan leiden tot een **herstructureringsopgave (sloop)** als gevolg van een huishoudensafname of een mismatch tussen wensen van huishoudens en woningkenmerken. In een wat ruimere woningmarkt als gevolg van demografische verandering, kan er ook een situatie ontstaan waarin slecht onderhouden en/of matig verduurzaamde woningen eigenlijk niet meer rendabel kunnen worden opgeknapt en moeten worden gesloopt.¹ Op dit moment staat Fryslan voor het dilemma hoge woningvraag en een uitbreidingsbehoefte, terwijl op termijn de demografische transitie (vergrijzing en huishoudensafname) kan leiden tot een andere woningvraag.

Voor wat betreft de eventuele herstructureringsopgave is het concept van een **kwetsbare marktpositie** van woningen (of woningcomplexen) belangrijk. Zoals hierboven al aangegeven ontstaat door demografische ontwikkelingen de kans dat bepaalde woningen (of woningcomplexen) boventallig raken en moeten worden gesloopt. Het is goed om zicht te hebben op deze kwetsbare woningvoorraad omdat het naar verwachting niet loont om deze volledig te renoveren (achterstallig onderhoud wegwerken, verduurzamen en eventueel levensloopbestendig maken). De strategie kan zijn om nog wat 'pleisters te plakken', maar om de woningen verder richting het einde van de exploitatie (sloop) te dirigeren. Uiteraard is dit voor verhuurders eenvoudiger dan voor eigenaar bewoners, die veel vermogen in de woning hebben en deze niet zomaar afschrijven. Onderdeel van onze opdracht is derhalve om ook deze kwetsbare voorraad in beeld te brengen of om suggesties te doen hoe dit in beeld kan worden gebracht.

Figuur 2.1 Schema voor inventarisatie opgave voor kwaliteitsverbetering woningvoorraad



¹ In een woningmarkt met veel vraag en hoge marktprijzen kunnen zeer matig onderhouden woningen ook kostendekkend worden gerenoveerd omdat de renovatiekosten veel lager zijn dan de marktwaarde van het pand.

2.2 Een perfecte inventarisatie woningkwaliteit voor heel Fryslân?

We denken dat het vooraf goed is om al enig inzicht te geven in waar we precies naar zoeken en wat we daarbij verwachten. Uiteraard zoeken we naar informatie over **kenmerken van de technische woningkwaliteit**, maar we willen ook wat weten over beschikbaarheid van **financiële kengetallen of ervaringscijfers van de kosten** die gemoeid zijn met het verbeteren van de woningkwaliteit. Het uiteindelijke doel van de provincie Fryslân is immers een inschatting te maken van de financiële en organisatorische opgave. In de praktijk blijkt dat sommige van deze kengetallen goed kunnen worden verbonden aan vrij algemene kenmerken van de woningkwaliteit. In dat geval zijn er dus geen heel gedetailleerde gegevens nodig van de kwaliteit van de woningvoorraad om toch tot een redelijke schatting te komen. Een voorbeeld van zo'n schatting is de RIGO-studie "*Woningmarktopgave in de krimpregio's tot 2040*".

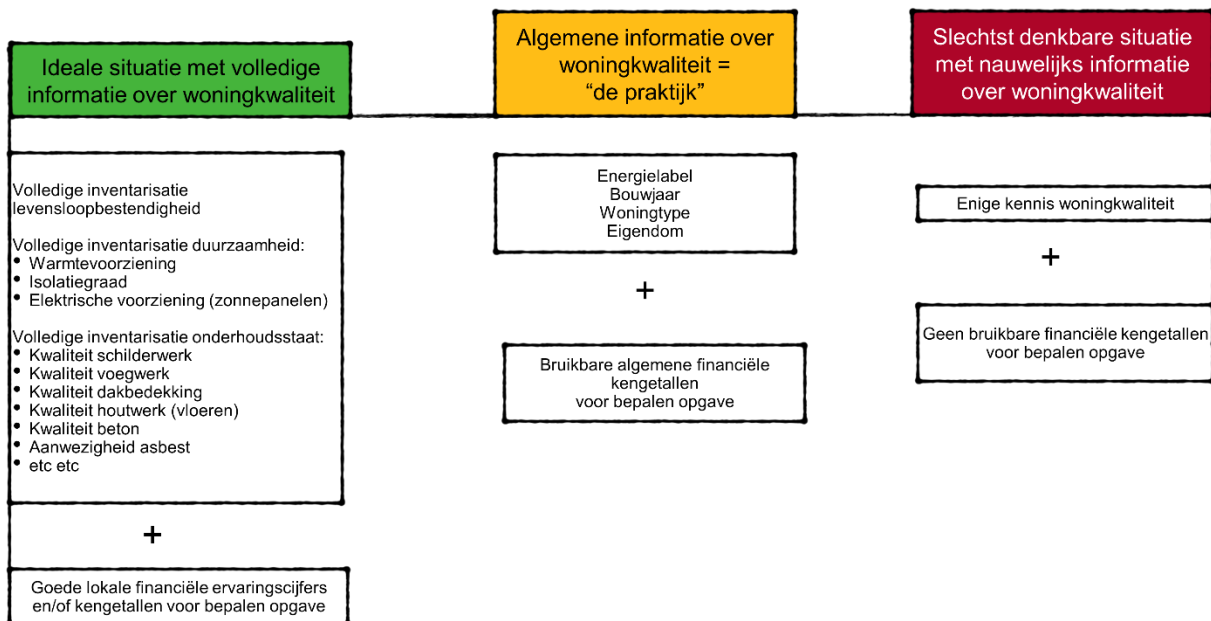
In het onderstaande schema geven we een overzicht van een ideale situatie, een meer realistische praktijksituatie en het slechtst denkbare scenario. In de **ideale situatie** is alle informatie over kwaliteitskenmerken volledig beschikbaar. Alle informatie kan dan in een centrale database worden opgeslagen. In deze ideale situatie zijn ook goede kengetallen of ervaringscijfers beschikbaar over de kosten voor kwaliteitsverbetering aan te passen. Het beste zou zijn als dit recente ervaringscijfers zijn, liefst uit de lokale context.

We verwachten echter niet dat we deze ideale situatie altijd zullen aantreffen. We denken evenwel een goede situatie aan te treffen bij corporaties en andere grote verhuurders omdat zij doorgaans actief zijn met het kwalitatieve beheer van hun eigendom. Zij hebben in dat geval goed zicht op de kwaliteit van hun woningvoorraad en beschikken ook over ervaringscijfers van de kosten van kwaliteitsverbetering.

De **praktijksituatie**, het oranje blok, is wat we meer verwachten tegen te komen in de **particuliere woningvoorraad**. Er zullen zeker wel algemene woningkenmerken beschikbaar zijn uit bijvoorbeeld de nationale BAG (Basisadministratie Adressen en Gebouwen). Beter nog zou het zijn als de provincie Fryslân deze algemene gegevens kan verrijken met informatie van de woningcorporaties, andere (grote) verhuurders en particulieren. Mogelijkheden voor verrijking zijn er ook via eventuele gedetailleerde inventarisaties van gemeenten.

Indien er algemene financiële kengetallen aanwezig zijn die kunnen worden gekoppeld aan deze basiskennmerken uit de BAG, dan ontstaat er een redelijk beeld van de opgave. Een voorbeeld hiervan is te vinden in het RIGO rapport *Woningmarktopgave in Krimpregio's*. Informatie uit de corporatiepraktijk zou eventueel ook bruikbaar kunnen zijn om een inschatting te maken van de opgave in de bestaande voorraad. Dat kan alleen als de corporatievoorraad vergelijkbaar is met de particuliere voorraad qua type en bouwvorm. Deze methode werd gebruikt bij aanvragen voor het Volkshuisvestingsfonds in Lelystad, waar in een aantal wijken de corporatievoorraad sterk lijkt op de particuliere voorraad.

We verwachten niet dat we uitkomen bij de **slechtst denkbare situatie**, waarin nauwelijks bruikbare informatie aanwezig is. Zoals gezegd zouden de woningcorporaties redelijk goed zicht moeten hebben op hun voorraad, maar er kan wel sprake zijn van een black box voor wat betreft de kwaliteit van de particuliere voorraad.



3 Quick Scan van de woningmarkt

In 2014 verrichte RIGO een Quick Scan van de Friese woningmarkt.² Centraal daarin stond een analyse van de kansen en bedreigingen vanuit de invalshoek van de kwaliteit van de voorraad. Inmiddels zijn we acht jaar verder. Tijd voor een update. Alvorens over te gaan tot de kansen en bedreigingen van nu wordt eerst kort ingegaan op de veranderde marktomstandigheden.

3.1 Ontwikkelingen op de woningmarkt

3.1.1 Opgelopen spanning

In 2014 werd nog alom de economische crisis gevoeld, die onder meer had geleid tot gedaalde woningprijzen en terughoudende investeerders. Blijvend gevolg van deze 'kredietcrisis' zijn de strengere hypotheekvoorwaarden, waar vooral koopstarters mee te maken hebben. Doordat er in de crisisjaren en ook daarna weinig is gebouwd, terwijl de bevolkingsaanwas gewoon door ging, is de woningmarkt krapper geworden. Dit speelt overigens in heel Nederland. Een indicatie in dit verband is het aandeel jongeren dat nog bij hun ouders woont. Dat zien we in alle Friese regio's terug.

Tabel 3.1 Aandeel 'thuiswonende' jongeren

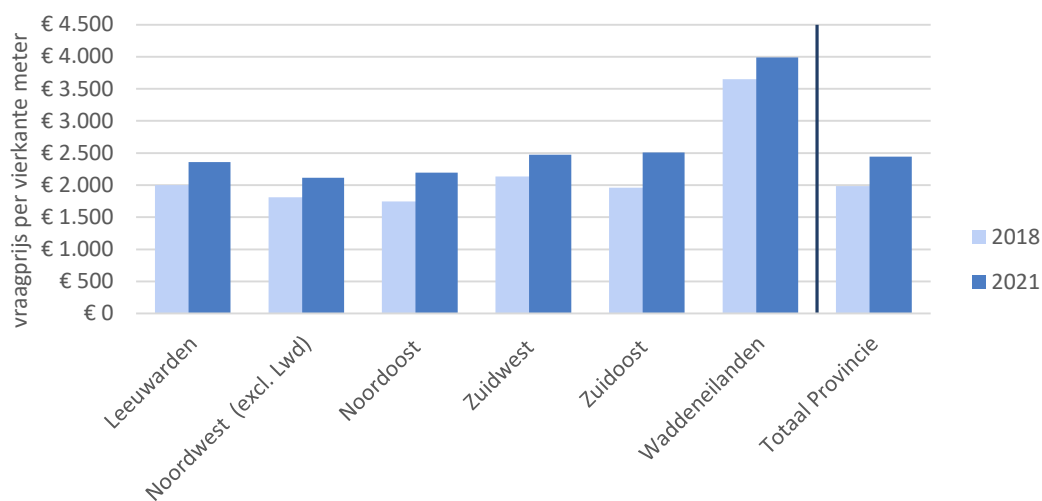
	20 tot 25 jaar		25 tot 30 jaar	
	2014	2021	2014	2021
Leeuwarden	25%	31%	10%	10%
Noordwest Fryslân (excl. Lwd)	63%	70%	18%	21%
Noordoost Fryslân	68%	73%	23%	24%
Zuidoost Fryslân	61%	71%	19%	23%
Zuidwest Fryslân	65%	73%	20%	22%
Waddeneilanden	27%	36%	15%	21%
Totaal Provincie	52%	60%	17%	19%

Bron: CBS

De toegenomen krapte, in combinatie met de lage hypotheekrente, heeft de huizenprijzen weer opgestuwd. Ook dit zien we in alle regio's terug. Per vierkante meter zijn woningen tussen 2018 en 2021 23% duurder geworden (vraagprijzen). Het zijn vooral koopstarters die hierdoor moeite hebben te slagen. De Waddeneilanden zijn met afstand de duurste regio, Noordwest en Noordoost zijn relatief goedkoop per vierkante meter.

² RIGO (2014) Quick Scan van de Friese woningmarkt. Deze update kan los van de versie uit 2014 worden gelezen.

Figuur 3.1 Vraagprijs (gemiddeld) per vierkante meter van aangeboden koopwoningen

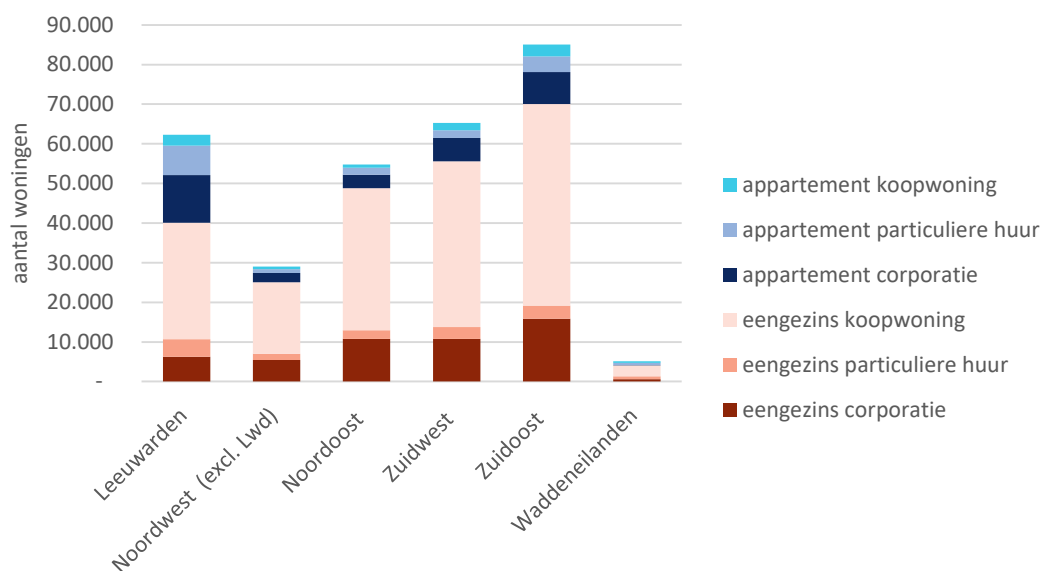


Bron: huizenzoeker.nl

3.1.2 Veranderingen in de woningvoorraad

Terwijl marktomstandigheden veranderen, is de totale woningvoorraad als een olietanker. Deze verandert slechts langzaam van samenstelling. De woningvoorraad in de provincie bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen. Het aandeel appartementen ligt in de meeste regio's rond de 15%. Leeuwarden en in mindere mate de Waddeneilanden zijn uitzonderingen.

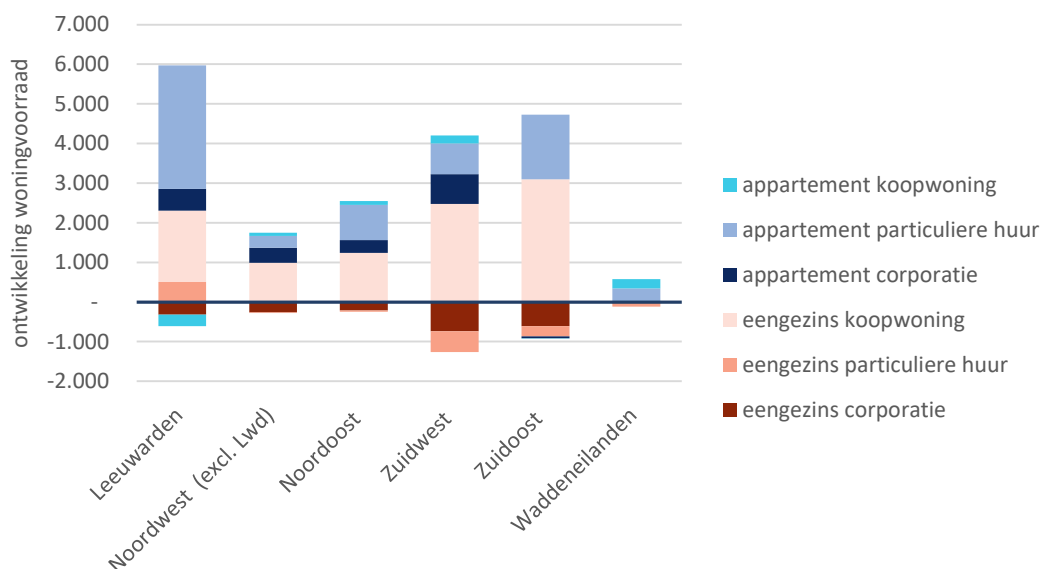
Figuur 3.2 Samenstelling van de woningvoorraad, 2020



Bron: BAG / Syswov, bewerking RIGO

Tussen 2012 en 2020 is de woningvoorraad in Fryslân met ruim 15.000 toegenomen op een totaal van circa 302.000. De per saldo toename betrof voor meer dan de helft appartementen. Hiermee neemt het aandeel appartementen in de voorraad langzaam toe, van 17% in 2012 naar 19% in 2020 voor de provincie als geheel.

Figuur 3.3 Per saldo ontwikkeling in de woningvoorraad, 2012-2020



Bron: BAG / Syswov, bewerking RIGO

Eengezins-koopwoningen blijven de voorraad domineren. Hun aandeel in de voorraad is in 2020 exact gelijk als in 2012, namelijk 59%. Het aantal corporatiewoningen nam per saldo niet toe. Wel zien we dat corporaties hun portefeuilles aan het bijstellen zijn. Eengezinswoningen zijn (per saldo) verkocht, appartementen zijn toegevoegd. Alleen in Zuidoost zijn er geen appartementen van corporaties bijgekomen.

Opkomst van de particuliere huur

Voorts valt de opkomst van de particuliere huursector op. In 2014 werden de kansen van dit segment nog klein geacht en onder meer in verband gebracht met senioren die op deze manier de waarde van hun koopwoning verzilveren. Beleggen in woningen heeft de laatste jaren in heel Nederland een grote vlucht genomen. Mede vanwege de krapte op de woningmarkt zijn hier goede rendementen te behalen. Vooral jonge starters die ‘tussen de wal en het schip’ vallen vormen een gemakkelijke doelgroep die feitelijk geen alternatief heeft. Zij hebben een te hoog inkomen voor de sociale huur en kunnen ook een koopwoning niet gefinancierd krijgen.

Particuliere huur zien we vooral (maar niet uitsluitend) opkomen in (de stad) Leeuwarden³ en betreft vooral appartementen. In Leeuwarden is zelfs het (toch al niet grote) aantal koopappartementen afgenomen ten gunste van de particuliere huur. Dit wijst op buy-to-let, een

³ De gemeente Leeuwarden is fors gegroeid via enkele gemeentelijke herindelingen.

typisch grote stadsverschijnsel. De bulk van de toevoegingen aan particuliere huurappartementen moet echter aan nieuwbouw worden toegeschreven. In de beschikbare gegevens zien we geen grote afname van de sociale huurwoningen die uiteindelijk, (via doorverkoop) in de particuliere huursector terecht komen.

3.2 Kansen en bedreigingen anno 2022

Kansen en bedreigingen zijn ontwikkelingen van buitenaf, die niet zijn te beïnvloeden, maar waar wel op kan worden ingespeeld. We lopen een aantal betekenisvolle ontwikkelingen langs en interpreteren deze in termen van kansrijk dan wel bedreigend. Perspectief daarbij is de kwaliteit van de woningvoorraad.

3.2.1 Demografische omslag → ontspanning op de woningmarkt

Ondanks de huidige druk op de woningmarkt blijft de demografische omslag een bedreiging die niet zomaar verdwijnt, hooguit enigszins opschuift in de tijd. Met uitzondering van Leeuwarden wordt in elk van de regio's ergens tussen 2030 en 2035 een piek verwacht in het aantal huishoudens, gevolgd door afname. De regio Noordwest bereikt de piek al tussen 2025 en 2030. De jongste demografische prognose van de Provincie en de meer recente van Primos (uit 2021) ontlopen elkaar niet veel op dit punt. Dit betekent dat de markt zal ontspannen en dat daarmee de zwakke woningmarktsegmenten het moeilijk zullen krijgen, met in het uiterste geval structurele leegstand. Prognoses zijn uiteraard altijd onzeker en migratie blijkt vaak moeilijk in te schatten. Duidelijk is wel dat er als gevolg van sterfte van de grote babyboomgeneratie ernstig rekening dient te worden gehouden met een omslag. Sterfte laat zich immers vrij goed voorspellen. De vergrijzing die hieraan vooraf gaat vertaalt zich in een zorgvraag die mogelijk niet kan worden opgevangen in de huidige woning.

Tabel 3.2 Ontwikkeling aantal huishoudens

	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2050	trend
Gem. Leeuwarden	63.280	65.120	66.850	68.090	68.810	69.360	70.060	
Noordwest Fryslân	27.710	28.080	28.030	27.570	26.760	25.800	24.790	
Noordoost Fryslân	52.910	53.250	53.420	52.700	51.410	49.720	47.890	
Zuidwest Fryslân	62.320	63.800	64.710	64.570	63.790	62.660	61.420	
Zuidoost Fryslân	83.470	85.390	86.680	86.750	85.880	84.670	83.500	
Waddeneilanden	5.570	5.740	5.760	5.710	5.660	5.620	5.630	
Provincie Fryslân	295.260	301.370	305.440	305.400	302.310	297.820	293.280	

Bron: Provincie Fryslân 2020

Woningtekort van voorbijgaande aard

De ontspanning op de woningmarkt kan ook worden beredeneerd aan hand van het begrip woningtekort. Dit begrip is de laatste tijd nog al in zwang in relatie tot de landelijke bouwambities. In Nederland als geheel bedraagt het tekort zoals ABF dat berekent momenteel 3,5% ofwel 279.000 woningen, een getal dat in de media een eigen leven is gaan leiden.

Volgens ABF bedraagt het woningtekort in Fryslân als geheel momenteel (in 2021) 1,4% van de woningvoorraad (ofwel 4.390 woningen), het zal oplopen tot 2,5% (7.680 woningen) in het jaar 2025 en vervolgens weer afnemen tot 1,2% (3.890 woningen) in 2035 en 0,3% (910

woningen) in 2040.⁴ Dit komt omdat op korte termijn de aanwas aan huishoudens groter is dan de verwachte toename van het aantal woningen, maar na 2025 niet meer, althans dit is de verwachting. Doorgaans wordt een tekort van 2% als wenselijk geacht voor een goed functionerende woningmarkt. Het klinkt op het eerste gezicht vreemd, maar als er helemaal geen tekort is, wil niemand meer investeren en ontstaat er leegstand.

Uiteraard is ook de prognose van het woningtekort omgeven met aannamen, dus niet keihard. Maar dat er een omslag aanstaande naar een meer ontspannen markt is ook langs deze wijze van berekenen heel aannemelijk.

3.2.2 Veroudering van de woningvoorraad

De belangrijkste bedreiging wat betreft kwaliteit van de woningvoorraad is de voortgaande veroudering van de bestaande voorraad. Deze bedreiging is niet nieuw en speelt in alle regio's. In tal van studies wordt gewezen op de matige kwaliteit van woningen uit de wederopbouwtijd of nog van voor de oorlog.⁵ Dan gaat het om energetische kwaliteit, de kwaliteit van het casco maar ook om woontechnische tekortkomingen, in combinatie met kleine, hokkerige plattegronden. Ook begin jaren tachtig (crisisjaren) werd nog sober en doelmatig gebouwd: klein en met goedkope materialen die lelijk oud worden.

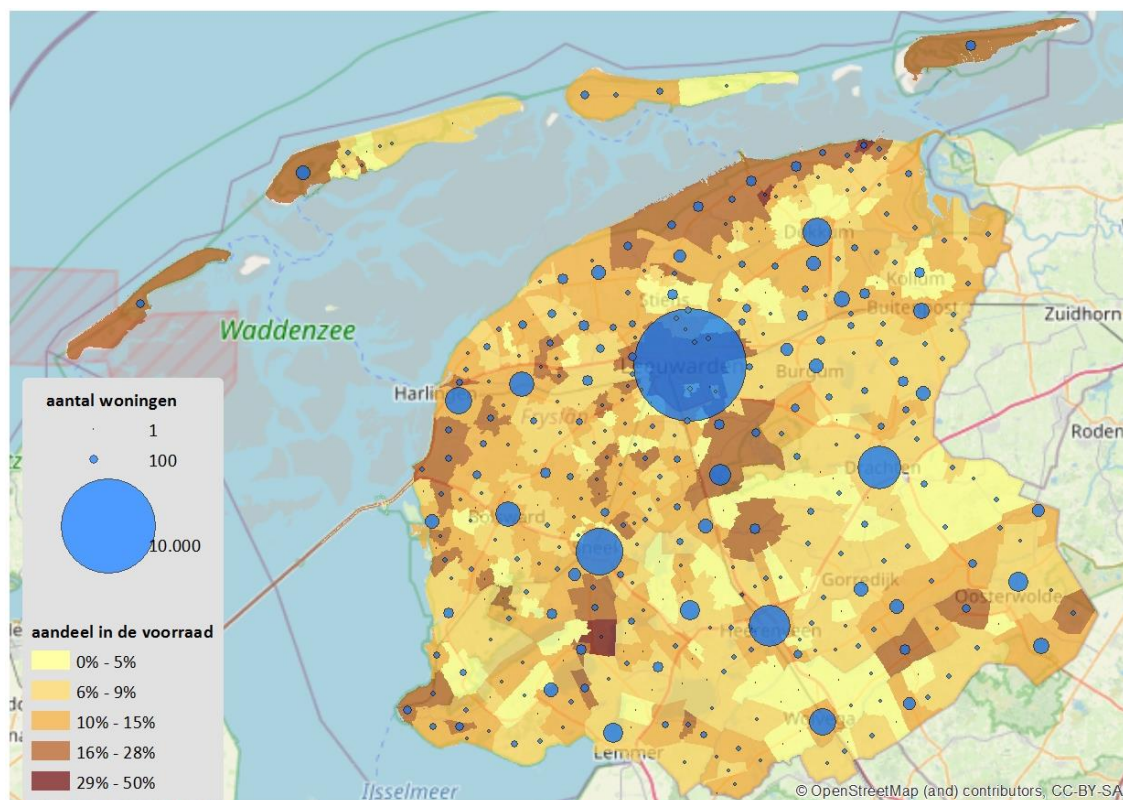
Het meest kwetsbaar zijn dorpen en wijken waar oude, kleine woningen een groot deel van de voorraad uitmaken. Hier en daar een 'rotte kies' is nog wel aan te pakken, maar hele straten die niet meer aan de huidige kwaliteitseisen voldoen vereisen een collectieve aanpak. Corporaties zijn daartoe meestal wel in staat, maar bij (versnipperd) particulier bezit wordt het lastiger. Verloedering ligt dan op de loer en het is de vraag of ingrijpende verbetering of renovatie nog wel de moeite waard is.

De vraag dringt zich op in hoeverre woningen nog toekomstwaarde hebben, ook na investeringen. Op zich passen kleine woningen wel bij een bevolking die steeds meer uit alleenstaanden bestaat, maar dan moeten ook zaken als indeling, energieprestaties en comfort in orde zijn. Die groei in alleenstaanden betreft vrijwel uitsluitend senioren. Die willen misschien wel kleiner wonen, maar stellen daarbij wel hun eisen.

⁴ Zie: [Primos Online](#). In de modellen wordt rekening gehouden met een bepaalde woningproductie. Afhankelijk van deze productie kan het woningtekort hoger of juist lager zijn dan de uitkomsten van de Primos prognose.

⁵ Zie onder andere de RIGO studie voor Zuidwest Fryslan.

Figuur 3.4 Woningen kleiner dan 90 m² (GBO) en gebouwd voor 1970



Bron: BAG, bewerking RIGO

Niet iedere oude woning is per definitie verouderd of markttechnisch kwetsbaar en tal van oude woningen zijn al verbeterd. Het vereist een inspectie ter plaatse om daar achter te komen. Toch is op basis van geaggregeerde cijfers al wel een beeld te vormen van de omvang van de risico's. In bijgaande kaart is op het niveau van dorpen weergegeven waar zich concentraties oudere, naoorlogse, kleine woningen bevinden, zowel in absolute als in relatieve zin. Deze bevinden zich verspreid door de hele provincie. Een cluster dorpen met een hoge concentratie 'kwetsbare' woningen bevindt zich in het noordoosten, langs de kust. Laat dit nu net een regio zijn waar ook de demografische omslag al betrekkelijk snel op de loer ligt. In absolute zin kent de stad Leeuwarden een aanzienlijke voorraad kleine, oude woningen.

3.2.3 Meer van hetzelfde

De angst voor demografische krimp, om het maar even zo te noemen, hoeft geen belemmering te zijn om woningen te bouwen. Per slot is er op dit moment in alle regio's nog behoefte aan uitbreiding en is er ook nog zo iets als een kwalitatieve behoefte.

Wat dat laatste aspect betreft is het risico vooral dat toevoegingen niet echt iets toevoegen in de zin van andere producten dan er al staan. Er worden nog altijd vooral eengezinshuizen gebouwd. Deze concurreren met de bestaande voorraad. Dat is geen probleem zolang er nog druk op de markt is en de bestaande voorraad nog grotendeels bezet blijft. Op langere termijn echter zullen de nieuwe woningen nog wel goed in de markt liggen, maar krijgen soortgelijke oude woningen het moeilijk. En nieuwe producten, bijvoorbeeld voor ouderen geschikte woningen, worden maar weinig toegevoegd.

Verstopping in de voorraad en gebrek aan doorstroming

Complicerende factor daarin is de doorstroming van senioren, of eigenlijk het gebrek daaraan. Senioren nemen een sleutelpositie op de woningmarkt in, ook als ze niet verhuizen. En door niet te verhuizen, ontstaat behoefte aan meer van hetzelfde, te weten eengezinshuizen. Er zijn al veel eengezinshuizen, maar die blijven bezet door lege-nesters en andere senioren. Ook dit kan worden gezien als een bedreiging, waar weinig tegen te doen is.

Uit sommige modelmatige doorrekeningen blijkt dat er in het geheel geen eengezinshuizen meer hoeven te worden toegevoegd en dat de toekomstige vraag naar deze eengezinswoningen volledig uit de vrijkomende huidige voorraad kan worden bediend.⁶ Er zouden alleen nog maar appartementen bij moeten, onder meer om de doorstroming te faciliteren. Hierbij past echter de kanttekening dat in dit soort doorrekeningen ervan wordt uitgegaan dat door senioren geuite woonwensen ook in daden worden omgezet. In het onderliggende Woononderzoek Nederland geven nogal wat senioren aan te willen doorstromen van een eengezinswoning naar een appartement of naar een andere woonvorm die geschikt is om lang zelfstandig te blijven wonen (zoals een hofje).

In de praktijk wordt deze stap echter wel gewenst, maar niet veel gezet.⁷ Daar zijn tal van redenen voor aan te geven, waar we hier niet op in zullen gaan. De les is dat het niet verstandig is om blind te varen op dit soort 'vraaggestuurde' scenario's. Een realistischer toekomstbeeld is dat senioren in hun eengezinshuis blijven wonen dat er dus helemaal niet zo veel vraag naar appartementen ontstaat. Dit terwijl jonge gezinnen toch ook nog graag een gezinswoning betrekken, is het niet uit de voorraad dan toch nieuwbouw. Dit neemt overigens niet weg dat het zinvol is om producten te ontwikkelen die voor senioren aantrekkelijk en betaalbaar zijn.⁸ Dit hoeven niet per se appartementen te zijn en het gaat om meer dan alleen de woning. Er is nog winst te behalen in het beter afstemmen van voor ouderen geschikte producten op de wensen van de doelgroep.

Ook die oude eengezinswoningen komen echter een keer vrij, namelijk door overlijden. Het kan nog tot ver in de jaren dertig duren voordat dit echt aantikt, maar vanaf dat moment kan het snel gaan. Als tegen die tijd ook de demografische groei er uit is, ontstaat een heel andere situatie op de woningmarkt, waarbij verouderde woningen met achterstallig onderhoud voor een prikkie te koop staan. Vanwege geringe vraag is ook de marktwaarde van deze woningen in een goede onderhoudsstaat vrij laag en zullen forse uitgaven aan achterstallig onderhoud zich niet vertalen in een voldoende hoge marktwaarde. Leegstand ligt dan op de loer.

Een beheersbaar risico?

Het toevoegen van 'meer van hetzelfde' is een bedreiging die niet puur extern is. Het is in beginsel te beïnvloeden door middel van bouwbeleid. Probleem is alleen dat er weinig prikkels zijn om iets anders te bouwen. Gezien de huidige druk op de markt in combinatie met een verstopte doorstroming is het begrijpelijk dat zowel gemeenten als aanbiedende partijen willen bouwen voor de vragers van nu en dat zijn jonge (aanstaande) gezinnen. Die jonge gezinnen van nu hebben weinig aan de wetenschap dat over een jaar of tien tal van

⁶ Zie bijvoorbeeld ABF, Woningbehoefteonderzoek Weststellingwerf 2020

⁷ Zie hiervoor bijvoorbeeld het recente proefschrift van Petra de Jong.

⁸ Zo blijkt ook uit lokaal onderzoek in Harlingen dat oudere bewoners van eengezins koopwoningen geenszins willen verhuizen naar een duur particulier huurappartement.

eengezinshuizen door overlijden vrij zullen komen. Gevolg is dat er nog meer eengezinswoningen aan de voorraad worden toegevoegd, waardoor op termijn het aanbodoverschot aan dit woningtype alleen maar groter wordt. Het risico wordt zo doorgeschoven naar de volgende generatie.

In de praktijk is hier, bij gebrek aan prikkels, weinig tegen te doen. Wat nodig is, is een strategie voor de markttechnisch kwetsbare voorraad, die klaarligt voor de periode dat de markt ontspant.

3.2.4 Investeringsbereidheid van eigenaar-bewoners

Onlangs meldde De Nederlandsche Bank de bevinding dat lang niet iedereen in staat is om noodzakelijk geachte investeringen in verduurzaming te betalen, nog los van de aarzelingen die huiseigenaren hebben om dit te doen.⁹ Dan hebben we het bijvoorbeeld over jongeren die zich zo diep in de schuld hebben moeten steken om het huis te kunnen kopen dat ze voorlopig geen budget over hebben voor verbeteringen of zelfs maar onderhoud.

Bij oudere eigenaar-bewoners speelt nog iets anders, namelijk de bereidheid om nog ingrijpend te investeren in de woning. De hypotheek is doorgaans (grotendeels) afgelost, dus schulden zijn het probleem niet. Het is meer dat ouderen doorgaans minder bereid zijn om nog veel geld en moeite in de woning te steken, omdat ze de noodzaak niet zien, hun geld liever schenken aan de kinderen of opzien tegen de heisa. Per slot wonen ze vaak al lang in de woning en zijn ze gewend aan en tevreden met de huidige staat. De gemiddelde kosten voor het verduurzamen van een vrijstaande woning tot aardgasvrij worden door DNB op een kleine € 35.000 geraamd. Vrijstaande woningen zijn ruim vertegenwoordigd in Fryslân. Voor een tussenwoning gaat het om gemiddeld € 18.000.

De tijdbom: vergrijzde bewoners + verouderde, kleine woning + demografische omslag

Bovenstaande betekent dat een vergrijzende bevolking in een verder verouderende woningvoorraad het risico inhoudt dat er voorlopig niets aan de woningen gebeurt. Het is dan aan de erfgenamen (of meer in het algemeen: de volgende eigenaar) om in één klap de woning naar de huidige standaard te brengen, inclusief eventueel achterstallig onderhoud. Als tegen die tijd ook de vraag naar het type woning en/of die locatie is teruggelopen bestaat de kans dat de erfgenamen daar geen brood in zien of dat er helemaal geen volgende eigenaar meer komt. Dit speelt met name in gebieden die te maken krijgen met een demografische omslag. Soms gaat het om voormalige corporatiewoningen, in dorpen waaruit corporaties zich hebben teruggetrokken.

Veelzeggend is in dit opzicht de analyse van KAW voor Noordwest Fryslân.¹⁰ Als indicatie voor een kwetsbare marktpositie worden hierin onder meer genoemd: een bouwjaar van voor 1975, een gering oppervlakte en bewoners van 75-plus. Bijkomende criteria zijn nabijheid en bereikbaarheid van voorzieningen. In deze regio speelt in sommige dorpen al serieus het risico dat binnen afzienbare tijd oude, kleine woningen als gevolg van overlijden leeg komen te staan waar niemand meer belangstelling voor heeft.

⁹ De Nederlandsche Bank (2022). Financiering voor de verduurzaming van de woningvoorraad.

¹⁰ KAW (2019) Woningmarktonderzoek Noordwest Fryslân

Daar staat tegenover dat moderne en ruime (dus aanpasbare) woningen een goede marktpositie behouden. Dit geldt ook voor karakteristieke historische panden, die weliswaar vaak energetisch slecht scoren, maar waar liefhebbers wel in willen investeren.

3.2.5 Flexwonen

Een vorm van huisvesting die de laatste tijd in de belangstelling staat is flexwonen. Er is geen vastomlijnde definitie van flexwonen. Kenmerkend is een vorm van tijdelijkheid, ofwel in de bebouwing, ofwel in de contractvorm, ofwel beide. Flexwonen wordt in Nederland voor uiteenlopende doelgroepen ingezet en kan ook in Fryslân diverse doelgroepen bedienen.¹¹ Flexwoningen zelf zijn veelal wat kleiner, wat ook samenhangt met de beoogde doelgroepen zoals studenten, expats, arbeidsmigranten of bewoners uit herstructureringscomplexen. Vaak gaat het om mensen die geen aanspraak kunnen maken op een urgentie bij een woningcorporatie, maar die wel op korte termijn behoefte hebben aan een tijdelijke woning.

Vanuit het oogpunt van kwaliteit van het vastgoed is flexwonen van belang als het om tijdelijke bebouwing gaat. Hiermee kan een periode van actuele druk op de markt worden overbrugd, terwijl we zien aankomen dat die druk op afzienbare termijn ook weer wegvalt. Het risico op een overschot aan 'permanente' woningen kan hiermee worden afgewenteld op de tijdelijke woningen. De betreffende woningen zijn immers toch al voorbestemd om na een vooraf bepaalde periode te worden afgebroken dan wel verplaatst. Flexwonen is hiermee te beschouwen als een kans.

3.2.6 Instroom uit de Randstad

Een ontwikkeling die recent nogal aandacht heeft gekregen is de toegenomen migratie vanuit de Randstad naar andere delen van Nederland. Deze trend is overigens al enige tijd gaande, dateert al van voor de opkomst van het thuiswerken door het Coronavirus en wordt deels gevoed door kwantitatieve en kwalitatieve woningtekorten in de Randstad zelf. Een ander motief is bijvoorbeeld retourmigratie door gepensioneerden. Onderzoek door RIGO in het oosten van Nederland laat zien dat de toename alle leeftijdsgroepen betreft, met uitzondering van jongeren tot 30 jaar. In landelijke gebieden gaat het veelal om 60-plussers die zich richten op de betere woningen, in stedelijke regio's ook om jongere huishoudens (30-plussers).¹²

Kijken we naar Fryslân, dan zien we ook hier een toegenomen instroom uit de Randstad, gerekend in huishoudens, zowel in absolute als in relatieve zin (ten opzicht van alle recent verhuisden).¹³ Alleen op de Waddeneilanden is de instroom niet toegenomen, maar wel relatief omvangrijk. Naast de eilanden is Zuidwest de regio met naar verhouding de meeste instroom van huishoudens uit de Randstad. Dit doet vermoeden dat het vooral pensioenmigratie betreft, bijvoorbeeld naar het merengebied.

¹¹ Companen / Decisio, Onderzoek flexwonen Provincie Fryslân

¹² Voor meer informatie: www.komen-en-gaan.nl

¹³ Hierbij is rekening gehouden met asielmigratie

Tabel 3.3 Verhuisde huishoudens vanuit de Randstad

bestemming	aantallen			aandeel van alle verhuisden		
	2012-'14	2015-'17	2018-'20	2012-'14	2015-'17	2018-'20
Leeuwarden	1.230	1.150	1.470	4,9%	4,2%	5,2%
Noordwest (excl. Lwd)	220	260	370	3,8%	3,9%	4,9%
Noordoost	220	290	430	2,4%	2,5%	3,5%
Zuidoost	650	790	1.000	3,6%	3,7%	4,6%
Zuidwest	620	760	1.060	4,8%	5,3%	6,9%
Waddeneilanden	220	240	240	11,1%	10,2%	9,5%
Totaal Provincie	3.160	3.490	4.570	4,3%	4,2%	5,2%

Bron: CBS Microdata, bewerking RIGO

Investeringsimpuls

Is de instroom uit de Randstad een kans of een bedreiging? Feit is dat de vestigers uit de Randstad over het algemeen kapitaalkrachtig zijn. Dat geldt zeker voor pensionado's, maar ook voor jonge doorstromers die een flinke overwaarde meenemen. Daarmee zijn ze in staat om lokale woningzoekenden te overbieden, met mogelijk prijsopdrijvend effect, maar ook om karakteristieke oude panden aan te kopen en op te knappen voor bedragen die lokale woningzoekenden er niet voor (over) hebben. Uit het migratie-onderzoek voor Oost Nederland is gebleken dat vestigers uit de Randstad relatief vaak kiezen voor vooroorlogse woningen. Denk aan karakteristieke herenhuizen of verbouwde boerderijen. Ook gaan ze voor relatief dure woningen. In deze segmenten concurreren ze slechts beperkt met lokale woningzoekenden.

Voor zover instromers uit de Randstad in staat en bereid zijn om te investeren in oude panden mag hun komst als een kans worden aangemerkt. Daar staat tegenover dat de komst van gepensioneerden, hoe kapitaalkrachtig ook, nog meer senioren toevoegt aan een toch al vergrijsde bevolking.

3.3 De vervolgstap: in kaart brengen voorraad met kwetsbare marktpositie

KAW en RIGO hebben voor enkele regio's in Fryslân de marktpositie van de woningvoorraad in kaart gebracht. Die delen van de woningvoorraad met een kwetsbare marktpositie kunnen, zo is de verwachting, als eerste te maken krijgen met de gevolgen van de demografische transitie, waardoor leegstand en verval dreigen.

RIGO (2015) noemt bijvoorbeeld als kenmerken:

- Bouwjaarklasse
- Objectieve kwalitatieve tekortkomingen, waaronder:
 - Kleine woninggrootte in aantal m2 en hokkerigheid
 - Energielabel-energieprestaties (hoog gasverbruik)
- Waardering van woningen, die veelal wel is gekoppeld aan bepaalde objectief meetbare complextypen (eenvormig en kleine woningen)

Een recentere analyse van KAW maakt een marktindicatie die deels samenhangt met de woningkwaliteit

- Woninggrootte
- Bouwjaarklasse
- Energetische kwaliteit
- Woningtype (marktpositie verschilt per gemeente)

Oudere bouwjaarklassen zijn bovendien niet altijd goed te verduurzamen. De woningen zijn namelijk niet zodanig te isoleren dat een warmtepomp of warmtenetaansluiting efficiënt werken. Dit maakt bepaalde bouwjaarklassen op termijn nog onaantrekkelijker.

Daarnaast noemen RIGO en KAW sociaal-economische factoren:

- De aanwezigheid van veel lagere inkomens in een gebied met particuliere woningen
- De aanwezigheid van veel ouderen

Lagere inkomens hebben vaak minder middelen om de woning te onderhouden en te verduurzamen. In een gebied met veel ouderen is de kans aanwezig dat door de sterftegolf van de babyboomgeneratie na 2030 de voorraad snel muteert waardoor leegstand ontstaat. Bovendien zijn ouderen in particuliere woningen veelal minder geneigd te investeren in onderhoud en verduurzaming.

Advies 1: aansluiten bij deze methodiek om de voorraad met een kwetsbare marktpositie voor de gehele provincie in kaart te brengen

Advies 2: Nader beleid voor de woningvoorraad met kwetsbare marktpositie uitwerken. Besloten kan worden om isolatie en (bijvoorbeeld) zonnepanelen aan te moedigen en te ondersteunen, maar dit voorkomt geen boventaligheid van de woningen. Gezocht moet worden naar oplossingen voor eigenaar-bewoners en voor het corporatiebezit. Eenvoudigweg vragen aan corporaties om kwetsbaar bezit uit de markt te nemen (sloop) is ook voor hen te duur.

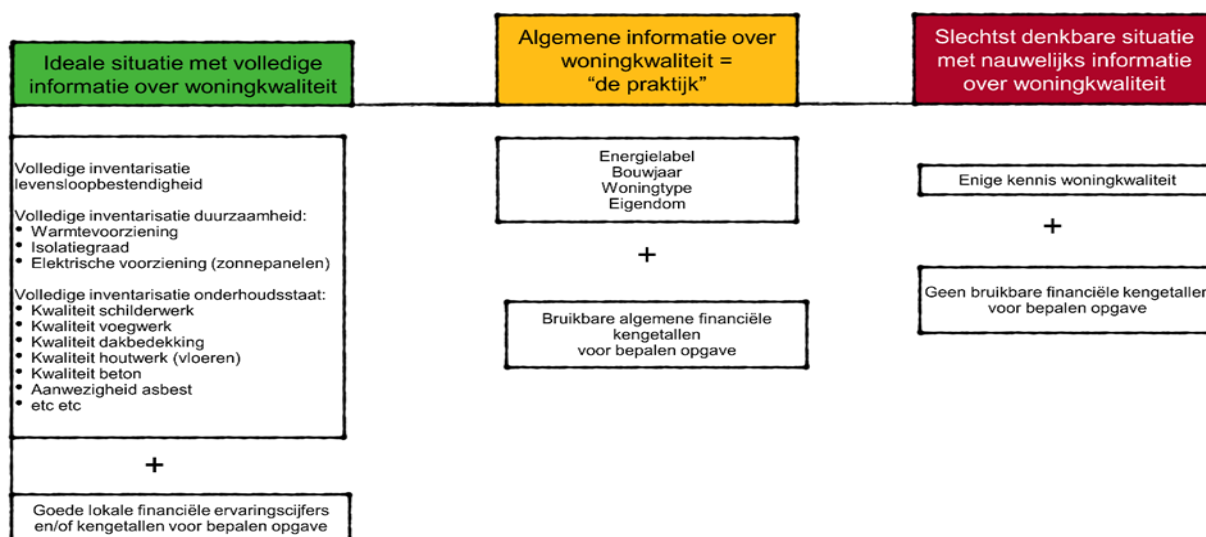
Advies 3: Monitoren welke delen van de woningvoorraad op termijn kwetsbaar kunnen worden.

4 Inventarisatie bestaande bronnen woningkwaliteit

4.1 Inleiding

In het voorgaande hoofdstuk is een analyse gemaakt van de passendheid van de woningvoorraad bij de toekomstige demografie. Het resulteerde in suggesties voor een methodiek om de voorraad met een kwetsbare marktpositie in kaart te brengen. Dit deel van de woningvoorraad zou eigenlijk niet meer in aanmerking komen voor grote kwalitatieve verbeteringen omdat zij op termijn boventallig kan raken. Sloop (en uitkoop van particuliere eigenaren) kan echter wel aanzienlijke kosten met zich meebrengen.

In dit hoofdstuk staan we stil bij de voorraad *zonder* kwetsbare marktpositie die wel gebaat is bij kwalitatieve verbetering. Zoals we al in hoofdstuk 2 aangaven is onze verwachting niet dat we al deze kwaliteitsaspecten volledig dekkend voor Fryslân in kaart kunnen brengen (zie hieronder ook het schema uit hoofdstuk 2). Gemeenten die mogelijk wel een uitgebreidere inventarisatie hebben gemaakt van de woningkwaliteit kunnen evenwel een ‘best practice’ vormen.



4.2 Bevindingen van het documentenonderzoek

Algemeen

Voor (bijna) alle woningen in Fryslân zijn de volgende kwaliteitskenmerken beschikbaar uit woningregistraties, waaronder het BAG:

- bouwjaar
- woninggrootte,
- woningtype
- eigendom
- energielabel

Voor energielabels en aanpasbaarheid zijn er wel bijschattingen nodig, zo toont het onderzoek “De woningmarktopgave in krimpgebieden tot 2040”.

Het bovenstaande overzichtje lijkt wat mager, maar deze gegevens zijn vaak voldoende als input voor een eenvoudige schatting van de financiële opgave. We werken dit in de volgende paragrafen verder per thema uit voor de thema’s verduurzaming, levensloopbestendigheid en onderhoud.

Bij de Friese gemeenten zelf zijn er geen (weinig) documenten aangetroffen gevonden waarbij de woningkwaliteit op een veel hoger detailniveau in kaart is gebracht. Een korte rondgang bij een enkele **Friese woningcorporaties**¹⁴ toont dat zij goed zicht hebben op de kwaliteit van hun woningvoorraad. Corporaties kunnen niet direct alle gegevens aanstonds leveren in een bepaald uniform format, maar in een volgende stap van de provincie om de opgave in beeld te krijgen, zou dit tot weinig grote problemen moeten leiden.

De ‘Black Box’ zit hem in de particuliere woningvoorraad van eigenaar bewoners en particuliere verhuurders. Er zijn weinig aanvullende gegevens beschikbaar op de lijst zoals hierboven genoemd. Op basis van de uitgangssituatie van de woning (het bouwjaar en woningtype) kan een algemene schatting worden gegeven van warmtevoorziening en isolatiegraad de woning heeft evenals de levensloopbestendigheid. *Het is echter niet goed geregistreerd welke aanpassingen er in de tussentijd zijn gedaan.* Natuurlijk geeft voor duurzaamheid het energielabel een schatting, maar in de databestanden met energielabels is het label niet helemaal afgepeld naar alle afzonderlijke elementen waaruit het energielabel is opgemaakt. Concreet weten we dus niet exact of een energielabel B is toe te schrijven aan een hoge isolatiegraad of een goede HR-ketel. Met het nieuwe WoON 2021, waarin nu ook wat gegevens zijn opgenomen over isolatiegraad en warmtevoorziening, kan een bijschatting worden gemaakt, maar het is de vraag hoe accuraat deze is.

4.3 Thema duurzaamheid, verduurzaming

Eenvoudige schatting opgave particuliere voorraad

Voor een eenvoudige schatting van de kosten voor verduurzaming heeft het PBL financiële kengetallen ontwikkeld. Hierbij is alleen het woningtype en bouwjaar nodig om een schatting te geven van een sprong naar energielabel A of B. Het geeft snel inzicht in de kosten die gepaard zouden kunnen gaan met de aanpak van de (particuliere) woningvoorraad. Nadeel is dat het een vrij ruwe methode is die geen rekening houdt met wat er in de tussentijd aan isolatie en warmtevoorziening is toegevoegd. Dit kan, zoals hiervoor al aangegeven, mogelijk ondervangen worden via het nieuwe WoON 2021. Een hoger energielabel dan de uitgangssituatie geeft ook een indruk van wat er nadien is gebeurd ten aanzien van na-isolatie en de energievoorziening: het moet dan wel duidelijk zijn hoe elk energielabel is toegekend. Als dit al is geregistreerd in de openbare bronnen, dan is het een behoorlijke klus om dit te gebruiken voor een inventarisatie van de isolatiegraad en de energievoorziening.

¹⁴ De Bouwvereniging, Thuswonen, Wonen Noordwest Fryslân

Tabel 4.1 Voorbeeld van financiële opgave verduurzaming bouwjaren naorlogs 45-65: let op cijfers gedateerd

Woningtype	gebruiksoppervlak	Huidig label	Label B*	Nul-op-de-meter**
Appartement	75 m ²	F/E	€ 11.296	€ 52.193
Hoekwoning	110 m ²	G/E	€ 22.167	€ 68.226
Tussenwoning	100 m ²	F/E	€ 17.484	€ 72.688
Tweekapper	120 m ²	G/F	€ 24.332	€ 77.150
Vrijstaande woning	130 m ²	G/F	€ 28.222	€ 81.611

Bron: kengetallen PBL, bewerking RIGO

Op basis van bovenstaande (vergelijkbare) gegevens heeft De Nederlandsche Bank recent een studie verricht over de mogelijkheden voor financiering van verduurzaming onder particuliere woningeigenaren. Ook Aedes heeft veel kengetallen verzameld voor de corporatiesector, maar deze gegevens zijn (veelal) niet openbaar beschikbaar (alleen voor leden).

Gedetailleerdere schatting opgave particuliere voorraad via de RES en de gemeentelijke Transitievisies Warmte?

Warmtevoorziening: Recent hebben Friese gemeenten in het kader van het aardgasvrij maken van woningen elk een eigen Transitievisie Warmte opgesteld. Per gemeente (en kernbuurt) tot op vrij hoog detailniveau uitgewerkt wat de meest wenselijke route is richting aardgasvrij. De conclusie is veelal:

- Warmtenet in de grotere kernen
- Warmtenet of warmtepomp in de dorpen
- Warmtepomp in de kleinste kernen en het buitengebied.
- Groengas zal belangrijk zijn bij de vele oudere woningen waar een warmtepomp geen reële optie is (woning kan niet goed worden geïsoleerd)

Enkele gemeenten, zoals Smallingerland en Noardeast Fryslan, geven in hun Transitievisie Warmte een goed voorbeeld van de kosten die gepaard met deze transitie per standaardwoningtype en per type warmtevoorziening (groengas, warmtenet of all-electric warmtepomp). Het betreft veelal grondgebonden woningen en geen appartementen. In deze schattingen is ook noodzakelijke **aanvullende isolatie** verdisconteerd.

Tabel 4.2 Beschikbaarheid gegevens voor raming opgave verduurzaming woningvoorraad

	Warmtevoorziening	Isolatie	Elektriciteit (zonnepanelen)
Huidige staat			
Provinciedekkende inventarisatie particuliere sector aanwezig?	Neen, maar eventueel bijschatting mogelijk via WoON 2021	Neen maar eventueel bijschatting mogelijk via WoON 2021	-Netbeheerder -Schattingen uit nieuwe WoON 2021 -Luchtfoto detectie (nieuwe methode)
Corporatiesector	Ja (danwel snel op te halen)	Ja (danwel snel op te halen)	Ja (danwel snel op te halen)
Ambitie			
Provinciedekkend	Ja, duidelijke inventarisatie waar men heen wil	Ja, hangt samen met warmtevoorziening	Niet helemaal duidelijk, wel veel gewenst ivm warmtepompen
Kostenraming			
Nationale kengetallen	Weinig (deels in PBL studie)	Ja, via PBL en gegevens bouwperiode en woningtype	
Lokale-regionale kengetallen-ervaringscijfers	Expliciete schattingen aanwezig in enkele gemeentelijke Warmtevisies	Ja, via corporaties, maar corporatievoorraad wijkt wel enigszins af van particuliere voorraad Proeftuinen Aardgasvrije wijken	Kostenopgaven van aanbieders zonnepanelen zou voldoende moeten zijn

Uiteraard betreffen de schattingen uit de Warmtevisies ook algemene cijfers, want de uitgangssituatie van iedere woning is ook hier onbekend. In andere woorden, wat is er al aanwezig in de particuliere voorraad aan bijvoorbeeld isolatie en aardgasvrije warmtevoorziening? Overigens is het aantal aardgasvrije woningen op dit moment nog zeer beperkt. Deze schattingen in de gemeentelijke Warmtevisies sluiten beter aan bij de lokale praktijk dan die van het PBL voor heel Nederland.

Ook uit de **proeftuinen aardgasvrij** zouden kengetallen-ervaringscijfers kunnen worden opgehaald. Met name voorbeelden uit de proeftuinen in kleinere kernen zoals Anjum en Garyp zouden hierbij kunnen helpen.

Zonnepanelen zijn nuttig voor aardgasvrije energieopwekking en worden bovendien veel gebruikt in combinatie met een warmtepomp. De warmtepomp gebruikt namelijk elektriciteit, die bij voorkeur ook aardgasvrij wordt opgewekt (met bijvoorbeeld zonnepanelen). Er zijn

methoden om het aandeel zonnepanelen inzichtelijk te maken waaronder gegevens van de netbeheerder(s), schattingen via het nieuwe WoON 2021 of luchtfotodetectie.

Tabel 4.2 geeft een korte samenvatting van de bevindingen van ons documentenonderzoek voor wat betreft verduurzaming in de particuliere woningsector

4.4 Thema achterstallig onderhoud

Achterstallig onderhoud algemeen

Er zijn op provincieniveau geen inventarisaties gevonden van de volledige onderhoudsstaat van de woningvoorraad (zie tabel 4.3). In het algemeen kan wel gezegd worden dat de bouwperiode en woningtype een indicator zijn. In de particuliere (koop)sector kan ook de sociaal-economische positie van de bewoners een indicator zijn van achterstallig onderhoud. Een andere factor kan ook zijn de leeftijd van de hoofdbewoner in de particuliere voorraad omdat oudere bewoners vaak minder geneigd zijn om (groot) onderhoud te plegen. Met dergelijke factoren verrichtten onder andere KAW en RIGO schattingen van de onderhoudsstaat van woningen (raakvlak met kwetsbare voorraad).

De onderhoudsstaat van de corporatievoorraad is voor zover bekend niet beschikbaar in een enkel rapport voor Fryslân. Het zal echter geen heel groot probleem zijn om deze informatie via de corporaties boven tafel te krijgen. Bovendien hebben de corporaties ook hun eigen **strategisch voorraadbeleid** en zullen zij zelfstandig, mede via Prestatieafspraken met de gemeenten, het onderhoud aanpakken.

Rotte kiezen

De zogeheten rotte kiezen zijn individuele woningen die verloederd zijn en in negatieve zin beeldbepalend voor de omgeving. Rotte kiezen kunnen een eerste manifestatie zijn van een gebied met een kwetsbare voorraad. Achtkarspelen kende een rotte kiezen aanpak tot 2015. Er was geen budget om de woningen in te ponden (zie Stec, 2015). Hoewel Freise gemeenten geen aanpak hebben voor rotte kiezen, hebben zij vaak wel zicht op de panden.

Tabel 4.3 Beschikbaarheid gegevens voor raming opgave verduurzaming woningvoorraad

Onderhoudsstaat	
Inventarisaties	
Provinciedekkende inventarisatie aanwezig?	Neen
Goede voorbeelden inventarisaties gemeentelijk niveau?	Enkelen
Corporatiesector	Ja (dan wel snel op te halen)
Kostenraming	
Nationale kengetallen	Er is wel iets bekend, voor de combinatie bouwperiode en woningtype, maar dit zijn hele algemene cijfers (niet goed verifieerbaar)
Lokale kengetallen-ervaringscijfers	Ja, via corporaties, maar corporatievoorraad wijkt wel enigszins af van particuliere voorraad

4.5 Levensloopbestendigheid

Voor wat betreft levensloopbestendigheid zijn we geen bruikbare inventarisaties door gemeenten tegengekomen. Er is een woonzorgatlas uit 2015 die alleen betrekking heeft op de corporaties. Het Fries Sociaal Planbureau zal deze echter niet actualiseren.

Een algemene bron voor de aanpasbaarheid van woningen wordt geleverd door zorgopdekaart.nl van TNO. Het levert echter geen gegevens over woningen die al zijn aangepast. Wederom zal dit bij de woningcorporaties goed bekend zijn, maar voor de particuliere woningvoorraad moet een schatting worden gemaakt. RIGO heeft in het onderzoek *Woningmarkt-opgave in Krimpregio's* gepoogd een oplossing te vinden voor deze lacune via een koppeling met het WoON onderzoek. Daarbij is ook gebruik gemaakt van financiële kengetallen voor de kosten die gemoeid zouden zijn met het levensloopbestendig maken.

Het is echter een apart onderzoek om de kwaliteit van de diverse typen zorgwoningen en de behoefte als gevolg van de aankomende demografische verandering goed in kaart te brengen. Het is niettemin zeer relevant. DataFrysan komt overigens binnenkort met een dashboard Thuiswonende Ouderen. Deze initiatieven kunnen ook van toegevoegde waarde zijn voor een Friese database van woningkwaliteit.

4.6 Conclusie

De conclusie luidt dat er weinig onderzoek van gemeenten is die de kwaliteit van de woningvoorraad op de thema's duurzaamheid, levensloopbestendigheid en achterstallig onderhoud in kaart brengt. Voor wat betreft onderhoud wordt er in enkele gemeenten wel actief vinger aan de pols gehouden voor wat betreft de rotte kiezen in de voorraad.

De corporaties hebben overigens wel goed zicht op de kwaliteit van hun voorraad en hebben ook ervaringscijfers met woningverbetering. De lacunes zitten in de particuliere voorraad (van eigenaar bewoners). Of het voorgaande als een groot probleem moet worden beschouwd, is de vraag. Er zijn voorbeelden van onderzoek die met een redelijk summier aantal woningkenmerken en financiële kengetallen (of lokale ervaringscijfers) tot een schatting kunnen komen van de financiële opgave voor de kwaliteitsverbetering.

5 Wensen en verwachtingen bij de gemeenten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk staan we stil bij de prioriteiten (wensen) van gemeenten ten aanzien van de kwaliteit van de woningvoorraad.

In de gesprekken is vooraf aangegeven dat het voorliggende onderzoek zicht toespitst op achterstallig onderhoud, verduurzaming, herstructurering irt krimp (sloop) en passendheid van de voorraad bij de toekomstige demografische structuur. De gesprekspartners werden evenwel uitgenodigd om alle zaken aan de orde te stellen die zij misten en waarvan zij dachten dat deze ook relevant zijn.

Alle gemeenten zijn benaderd, maar niet met alle gemeenten is uiteindelijk gesproken. Gesproken met gemeente Leeuwarden, regio Zuid West (Fryske Marren en Sudwest), regio Noord West (Waadhoeke, Harlingen), gemeente Noardeast-Fryslan, Ooststellingwerf, Smaltingerland (Drachten), Opsterland en een contactpersoon voor de Friese Waddeneilanden. Een korte schriftelijke reactie ontvingen we uit Dantumadiel.

Verduurzaming en onderhoud werden veel genoemd. Ook de huisvesting van ouderen. Krimp en noodzakelijke herstructurering wordt genoemd, maar het heeft geen hoge urgentie. In de Woonvisies wordt het themakrimp ook niet direct benoemd, maar er wordt eerder aangegeven dat er goed moet worden gemonitord op woningen die slechter verhuurbaar-verkoopbaar raken. Concrete sloopprogramma's in anticipatie op krimp wordt nauwelijks genoemd omdat er op dit moment nog een tekort aan woningen is.

5.2 Demografische verandering versus huidige druk op de woningmarkt

Op dit moment zijn de meeste gemeenteraden in de gesproken gemeenten vooral gefocust op beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen, vooral voor starters. De aandacht ligt dan vaak op de nieuwbouw van ruime, grondgebonden woningen. De gevolgen van demografische veranderingen zijn een thema, maar het is lastig om hierop concrete acties te nemen als het woningtekort nog steeds groot is. Er is meer aandacht voor wegtrekkende jongeren als gevolg van te hoge woningprijzen dan over de gevolgen van de demografische transitie. Soms wordt ook de komst van de Lelylijn genoemd als een gamechanger voor de krimpproblematiek. *“Het is al zo vaak aangekondigd dat er krimp zou komen, maar we zien er nog weinig van.”*

Nochtans is er wel zorg over de meest kwetsbare onderdelen van de woningmarkt. In de particuliere voorraad (in kleine kernen) worden deze zichtbaar als 'rotte kiezen'. Op dit moment worden ook de 'rotte kiezen' nog verkocht. **Corporaties** melden dat zij wat oudere (vroeg naoorlogse) woningen hebben die minder goed in de markt zullen liggen vanwege krimp. Hun beleid is vooral gericht op monitoring van deze voorraad. Als verhuurbaarheid slechter wordt, kan besloten worden tot sloop. Bij de corporaties staat het thema krimp dus meer op de agenda. Juist vanuit de corporatiehoek wordt wel gemeld dat sloop als gevolg van krimp, dus zonder vervangende nieuwbouw wel erg kostbaar is omdat de sloop- en saneringskosten niet worden terugverdiend. Er zou vanuit dit perspectief dus zeker wel draagvlak zijn voor enigerlei van bijdragen (VHF, gemeenten, Rijk) voor herstructurering als gevolg van krimp.

Verder wordt nog opgemerkt dat sloop en vervangende nieuwbouw bijdraagt aan een duurzame (energie) voorraad. Ook zonder krimp kan sloop van verouderde woningen nuttig zijn. 'Pleisters plakken' op woningen uit de naoorlogse periode is uiteindelijk te kostbaar, waardoor beter kan worden gesloopt (met eventueel vervangende nieuwbouw). Bovendien kunnen er dan woningen worden gerealiseerd die beter aansluiten op de toekomstige demografie.

De Waddeneilanden hebben een bijzondere positie in het geheel. De druk op de woningmarkt is groot en vrijkomende woningen hebben een aanzuigende werking op welvarende huishoudens van 'buiten'. Het is lastig om de geringe beschikbare ruimte voor nieuwbouw zodanig te gebruiken dat er betaalbare woningen worden gerealiseerd voor Waddeneilanders. Overigens staat de Huisvestingswet wel voorrang toe voor lokale ingezetenen.

Wel wordt op de Waddeneilanden erkend dat er vrij veel grote koopwoningen (geen exacte schatting) worden bewoond door oudere huishoudens. Zij doen veelal weinig aan het onderhoud-verduurzaming. Vanwege de hoge prijsniveau's op de Waddeneilanden loont het op zich om een vrijkomende woning dan op te knappen. De vraag is wel of deze woningen niet kwetsbaar zijn zodra er een golf van sterftes plaatsvindt onder de bewoners. De lokale deskundige vindt het moeilijk om dat in te schatten.

5.3 Verduurzaming van de voorraad

Alle gesproken gemeenten beschouwen verduurzaming van de woningvoorraad als een belangrijk thema. Het staat bij de politiek niet als eerste op de agenda, dat is het woningtekort, maar de gemeentelijke Woonvisies hebben er zeker aandacht voor. Bovendien zijn er in heel Fryslân gemeentelijke transitievisies Warmte vervaardigd. Hierin zijn de meest kansrijke opties geïnventariseerd en hebben enkele gemeenten op basis van standaardwoningen ook kostenramingen gemaakt van de opgave (zie ook paragraaf 4.3).

De gesproken gemeenten zeggen evenwel dat er niet zo veel zicht is op de staat van de duurzaamheid van de particuliere woningvoorraad. Een hele accurate schatting maken is dus moeilijk. Bovendien bestaat de particuliere voorraad vooral uit grondgebonden woningen wat het ook lastig maakt om na te gaan wat er in de tussentijd is gebeurd aan de woningen. Bij Vve's is dit makkelijker te achterhalen. De vraag blijft echter in hoeverre Vve's te bewegen zijn om investeringen te doen in onder andere Verduurzaming. Dit vereist ook vaak stimulering, hulp vanuit de gemeente (of provincie). Contactpersonen melden dat het zeer zou helpen als de gemeente een inventarisatie heeft van de verduurzamingsopgave in de particuliere voorraad, maar een inventarisatie is kostbaar. Bovendien is de vraag: wat kan een gemeente zelf er dan mee? Er is veelal weinig gemeentelijk budget om alle eigenaren te ondersteunen bij de verduurzaming van de woning. In de praktijk stelt een gemeente dan (soms) een gemaximeerd budget beschikbaar voor verduurzaming van een aantal woningen.

Zicht op de opgave betekent ook dat een gemeente een sterkere en betrouwbaarder gesprekspartner is voor de bewoners. Beter om te weten waar je over spreekt dan dat je eigenlijk weinig zicht hebt op wat er nu concreet nodig is.

Volgens de gesprekspartners is een tweede probleem is dat oudere bewoners vaak niet geneigd zijn om nog (flink) te investeren in hun woning. Financiën kunnen daarbij een rol spelen, maar men vermoedt dat het voor hen vaak ook teveel gedoe is.

5.4 Andere zaken

In Westelijk Fryslân (De Fryske Marren, Súdwest-Fryslân) en in Smallingerland meldden gesprekspartners (spontaan) dat een **tekort aan sociale huurwoningen** wordt gevoeld. Zo meldt Smallingerland dat in de stad Drachten de inkomensstructuur zodanig is dat er meer behoefte is aan sociale huurwoningen. Vanwege de stijgende prijzen wenden meer startende huishoudens zich vaker dan voorheen tot de huursector dan de koopsector. Hoewel niet spontaan gemeld, vermoeden we dat ook andere stedelijke gebieden in Fryslân dit probleem ervaren omdat er in afgelopen tien jaar nauwelijks sociale huurwoningen zijn bijgebouwd.

5.5 Conclusie

De gesproken gemeenten erkennen dat er vaak een dilemma is tussen de lange en de korte termijn. Op dit moment is de vraag naar woningen nog groot en wensen Friese starters vooral een eengezinswoning. Een schrikbeeld voor veel gemeentebesturen is dat jonge mensen wegtrekken omdat zij lokaal geen passende woning kunnen vinden. Tegelijkertijd zijn de gemeenten, met name in Oostelijk Fryslân, zich bewust van een aankomende demografische omslag, maar zij vragen zich ook af wanneer die nou precies komt en of de gevolgen wel zo groot zijn. Overigens is de inschatting op de Waddeneilanden, waar de druk op de woningmarkt groot is, dat het vrijkomen van veel woningen binnen een korte periode als gevolg van sterfte van de babyboomgeneratie zelfs daar voor enige ontspanning zou kunnen zorgen.

De prioriteit bij gemeenten ligt thans vooral bij het thema duurzaamheid. Gemeenten hebben met de Regionale Energie Strategie inschattingen gemaakt van de meest haalbare vorm van warmteopwekking voor woningen. Zij melden dat er echter weinig informatie is over de staat van de particuliere voorraad ten aanzien van duurzaamheid (en achterstallig onderhoud). Meer zicht hierop zou het eenvoudiger maken om de kosten voor verduurzaming in te schatten. Bij de corporatiesector is dit beter in beeld, getuige ook enkele contacten met corporatiemedewerkers.

6 Advies over rol provincie Fryslân en verder onderzoek

6.1 Advies rol van de provincie bij kwaliteit woningvoorraad

Regie

Er is voldoende informatie beschikbaar om een provinciebrede schatting te maken van de markttechnisch kwetsbare voorraad die in de toekomst voor herstructurering in aanmerking komt. Daarnaast is er ook voldoende informatie beschikbaar om een schatting te maken van de verduurzamingsoperatie. Ons **belangrijkste advies** aan de provincie Fryslân is om daarin nu de regie te nemen in de dataverzameling en de analyse en het niet over te laten aan de afzonderlijke gemeenten en (woningmarkt)regio's. De provincie Fryslân heeft immers al een (formele) rol op het gebied van kennisdeling en aanlevering van beleidsrelevante informatie. Met eenduidige informatie op basis van een **centraal provinciaal databestand**, krijgen de Friese gemeenten, woningeigenaren en het Rijk goed inzicht in de situatie in heel Fryslân. Dit levert input voor afspraken over herstructurering, kwaliteitsverbetering en verduurzaming.

Advies is ook dat de provincie Fryslân een prominente rol neemt richting gemeenten en corporaties in het **agenderen** van (nieuwe) urgente thema's met betrekking tot de kwaliteit van de Friese woningvoorraad. Daarom is ook regie bij **nieuwbouw** belangrijk, want elke nieuwbouwwoning moet qua kwaliteitskenmerken en locatie aansluiten bij de toekomstige Friese demografie en niet alleen bij de huidige behoefte. Regie betekent ook het beperken van concurrentie tussen gemeenten om nieuwbouw. Goede **monitoring** van de markttechnisch kwetsbare voorraad geeft ook zicht op de locaties waar sloop-nieuwbouwprojecten mogelijk zijn, als alternatief voor bouwen op uitleglocaties.

Prioriteren van gebieden waar de aanpak van de kwetsbare woningvoorraad (of rotte kiezen) het meest urgent is, vooral wanneer de financiële middelen beperkt zijn. Dit kan ook betekenen dat de provincie advies geeft aan het Rijk waar eventuele nieuwe financiële middelen het beste kunnen worden ingezet.

Recent spreekt het Rijk via de Bouwagenda ook uit dat zij verwacht van provincies, gemeenten en corporaties dat zij elk 'hun deel van de taak en verantwoordelijkheid nemen in de woningbouw'.

Partner

De provincie Fryslân moet een rol nemen als **partner met een duidelijke meerwaarde** voor de gemeenten. Anders kan de regierol van de provincie worden ervaren als een hindermacht. Verduurzaming van de particuliere voorraad en (algemene) kwaliteitsverbetering zijn thema's waarover gemeenten en de provincie het veelal eens zijn. Lastiger is het dilemma

tussen de korte termijn en lange termijn die in veel gemeenten leidt tot een focus op nieuwbouw van starterswoningen, terwijl de provincie zich meer toespitst op gevolgen van de demografische transitie vanaf 2030.

Ook in de **uitvoering** is er een rol voor de provincie. Zo kan de provincie het voortouw nemen in de planning van herstructurering (en rotte kiezen) zodat gemeenten hiervoor minder capaciteit beschikbaar hoeven te stellen. De inzet van eigen middelen door de provincie via bijvoorbeeld een Fonds voor herstructurering en woningverbetering zal hoe dan ook aantonen dat de provincie Fryslân een **actieve partner** wil zijn bij de aanpak.

De provincie is een belangrijke **schakel tussen gemeenten en het Rijk**. Zij kan een partner zijn voor de gemeenten in het kenbaar maken van de behoefte aan financiële middelen en het onderschrijven van de urgentie van specifieke lokale problemen. Uiteraard gaat dat beter wanneer er een uniforme provincie brede methode is voor het in kaart brengen van de opgave aan kwaliteitsverbetering (zie ook hierboven). De provincie kan gemeenten **ondersteunen bij aanvragen** voor Rijksfinanciën.

Organisatie

Het oprichten en/of aansluiten bij provinciale **kennisplatforms** is aan te bevelen, op de thema's verduurzaming particuliere voorraad, ouderenwoningen en rotte kiezen. Data met maatschappelijke relevantie worden inmiddels ook verzameld en geanalyseerd door het samenwerkingsverband DataFryslân. Hier liggen kansen voor samenwerking en koppeling met relevante data. Data Fryslân kan een rol spelen op het de thema's ouderenhuisvesting en verduurzaming omdat zij hierin al eerdere stappen heeft gezet.

Personele capaciteit bij de gemeenten kan een knelpunt zijn bij de inventarisatie en monitoring van de kwaliteit van de woningvoorraad. Samenwerking met de Provincie, onder een vast stramien (methode) helpt hierbij. De gemeenten, of regionale samenwerkingsverbanden, hoeven zo niet telkens het wiel zelf uit te vinden.

Financiën

De provincie zelf denkt aan een regiofonds voor herstructurering zoals in het ISV. Recente initiatieven zoals de Woningbouwimpuls en het Volkshuisvestingsfonds zijn teveel gericht op grotere projecten, maar bij het Rijk kan natuurlijk wel worden gelobbyd voor fondsvorming die meer aansluiten bij de Friese situatie. Verduurzaming en herstructurering van de particuliere voorraad in dorpen is immers niet minder belangrijk dan in de grotere steden.

We kunnen hier geen concrete adviezen geven over de prioritering van de financiën. Eerst moet de opgave namelijk nader in beeld worden gebracht (zie ook advies voor verder onderzoek). Thema's die in ieder geval moeten worden verkend zijn:

- Kosten voor een rotte kiezen aanpak
- Herstructurering van delen van de woningvoorraad, hierbij moeten ook de corporaties betrokken worden
- Kosten voor kwaliteitsverbetering particuliere voorraad

- Kosten voor verduurzaming van de particuliere voorraad, hierbij goed nagaan welke subsidies en financieringsmogelijkheden er al voor burgers zijn. Wat is de meerwaarde van een Fries fonds voor verduurzaming particuliere voorraad?

Tot slot zijn op dit moment waarschijnlijk meer eigenaar bewoners dan voorheen te bewegen om zelf actie te ondernemen en te investeren in verduurzaming vanwege de hoge energieprijzen als gevolg van de Oekraïne-crisis. Energiearmoede is thans reëel risico dat vermeden kan worden met ondersteuning bij verduurzaming van woningen van particulieren met een minder brede beurs.

6.2 Advies voor verder onderzoek

6.2.1 Ontwikkelen provinciale database woningkwaliteit en kwetsbare voorraad

Advies aan de provincie is een database samen te stellen (en periodiek te actualiseren) waarin alle relevante woningkenmerken worden opgenomen die een schatting mogelijk maken van de kosten voor de opgave. De nadruk ligt op de particuliere woningvoorraad. Gegevens over de kwaliteit en de onderhoudsopgave van de corporaties kunnen bij de corporaties zelf worden opgevraagd. Zij hebben deze gegevens doorgaans goed beschikbaar.

6.2.2 Stappenplan verdere uitwerking onderzoekopgave

Op basis van het schema dat eerder in hoofdstuk 2 werd gepresenteerd kan nu een nadere uitwerking worden gegeven van de onderzoekopgave:

1. Dataverzameling
2. Eventuele ontbrekende gegevens woningvoorraad bijschatten via andere databronnen
3. Inventarisatie kwetsbare voorraad en niet-kwetsbare voorraad
4. Schattingen financiële opgave *kwaliteitsverbetering* voorraad
5. Schattingen financiële opgave *herstructurering* kwetsbare voorraad

Ad 1 Dataverzameling

Een grootschalige nieuwe inventarisatie van de woningkwaliteit met veldwerk (kwaliteitsopnames) is niet noodzakelijk. Het zou zeer kostbaar zijn terwijl de praktijk leert dat de koppeling van enkele woningkenmerken met financiële kengetallen een goed beeld geeft van de opgave voor kwaliteitsverbetering.

Benodigde data om stappen 2-3 goed uit te voeren zijn in ieder geval:

- Algemene **woningkenmerken** uit de Basis Administratie Gebouwen (BAG) met in ieder geval woningtype, gebruiksoppervlak en bouwjaar. Deze gegevens zijn voor alle woningen beschikbaar. Deze gegevens zijn nodig voor een schatting van de opgave voor achterstallig onderhoud en de verduurzaming

- **Energielabels** zijn niet voor elke woning beschikbaar. Het energielabel kan echter nuttige informatie geven voor de schatting van verduurzamingsopgave. Immers, een schatting van de verduurzamingsopgave van een oudere woning is grotendeels gebaseerd op de isolatie en warmtevoorzieningen uit het jaar van oplevering (zie PBL kengetallen), terwijl er inmiddels mogelijk wel verduurzamingsmaatregelen zijn toegepast.
- **Aanpasbaarheid** (levensloopbestendigheid) is niet voor alle woningen bekend. “Zorg op de kaart van TNO” heeft een deel van de gegevens, maar er moeten nog wel enkele lacunes worden gevuld. Een lokale bron uit Fryslân is de Woonzorgatlas, maar deze is alweer enigszins gedateerd en beperkt tot corporatiewoningen. Het is te adviseren dat de provincie Fryslân de huidige kennislacune agendeert en een voorstel doet voor nader onderzoek.
- Enkele **sociaal-economische kenmerken** zijn ook nodig voor een schatting van de kwetsbare woningvoorraad, waaronder leeftijd van de bewoners en het inkomen (op gebiedsniveau is dit vaak al voldoende). De GBA en CBS microdata hebben deze gegevens.
- Financiële **kengetallen** en/of **ervaringscijfers** voor de financiële opgave van verduurzaming, achterstallig onderhoud en sloop-ingrijpende renovatie. Met **kengetallen** doelen we op de algemene cijfers uit de bouwpraktijk of van bijvoorbeeld het PBL. Met **ervaringscijfers** doelen we op recente gegevens van bijvoorbeeld de corporaties of Friese proeftuinen aardgasvrij.

Ad 2 Ontbrekende gegevens woningvoorraad bijschatten

Energielabels zijn niet voor elke woning beschikbaar, maar met een bijschatting kan een indruk worden gegeven voor de woningen waarvoor het energielabel onbekend is. Deze schatting kan worden verricht op basis van woningkenmerken van woningen die wel een energielabel hebben te schatten. Het nieuwe WoON 2021 (steekproef en dus geen registratie) bevat overigens ook gegevens over de duurzaamheid van woningen. Dit bestand kan ook eventueel ook gebruikt worden voor een correctie-bijschatting van woningen waarvoor het energielabel niet bekend is.

Ook voor **aanpasbaarheid** van de woning is niet altijd alle informatie voorradig. Met het WoON 2021 kan een schatting worden gemaakt van de woningvoorraad waarvoor dit onbekend is. Ook hierbij kan een koppeling worden gemaakt met de woningkenmerken.

Ad 3 Kwetsbare woningvoorraad in kaart brengen

Het ontwikkelen van een kwantitatief model waarin, via meerdere woning- en omgevingskenmerken, een schatting wordt gemaakt van de kwetsbare woningvoorraad. Eerdere studies van RIGO en KAW kunnen hierbij als leidraad dienen. Buiten Fryslân heeft STEC ook wel dergelijke analyses verricht. Met deze methode zijn individuele ‘rotte kiezen’ (lang) niet altijd in kaart te brengen, maar gemeenten hebben vaak al redelijk zicht op deze panden.

Ad 4 Schattingen van de financiële opgave (kostenraming)

Zoals hierboven al aangegeven (ad 1) zijn voor een financiële schatting van de opgave de benodigde kwaliteitskenmerken over de woningvoorraad goed beschikbaar en/of is met het bestaande materiaal uit ander databronnen een benadering te geven van de kwaliteitskenmerken.

Kengetallen voor een schatting van de kosten voor verduurzaming zijn beschikbaar bij bijvoorbeeld het PBL, maar de vraag is of deze naadloos aansluiten op de Friese situatie. De PBL cijfers gebruiken standaardwoningen terwijl in Friesland de variatie aan woningtypen en bouwjaren binnen een dorp al sterk kan verschillen. Bovendien is vanwege het grote particuliere woningbezit nooit goed duidelijk hoe oudere woningen inmiddels zijn verduurzaamd en/of gerenoveerd.

Advies is om als te beginnen met deze algemene kengetalen maar om ook aan de slag te gaan met het verzamelen van ervaringscijfers:

- Verduurzaming, waaronder proeftuinen aardgasvrij, recente projecten bij corporaties
- Herstructurering, sloop en nieuwbouw via corporaties en schattingen aannemers
- Rotte kiezen, aanknopingspunten via de projecten die thans lopen in bijvoorbeeld Groningen