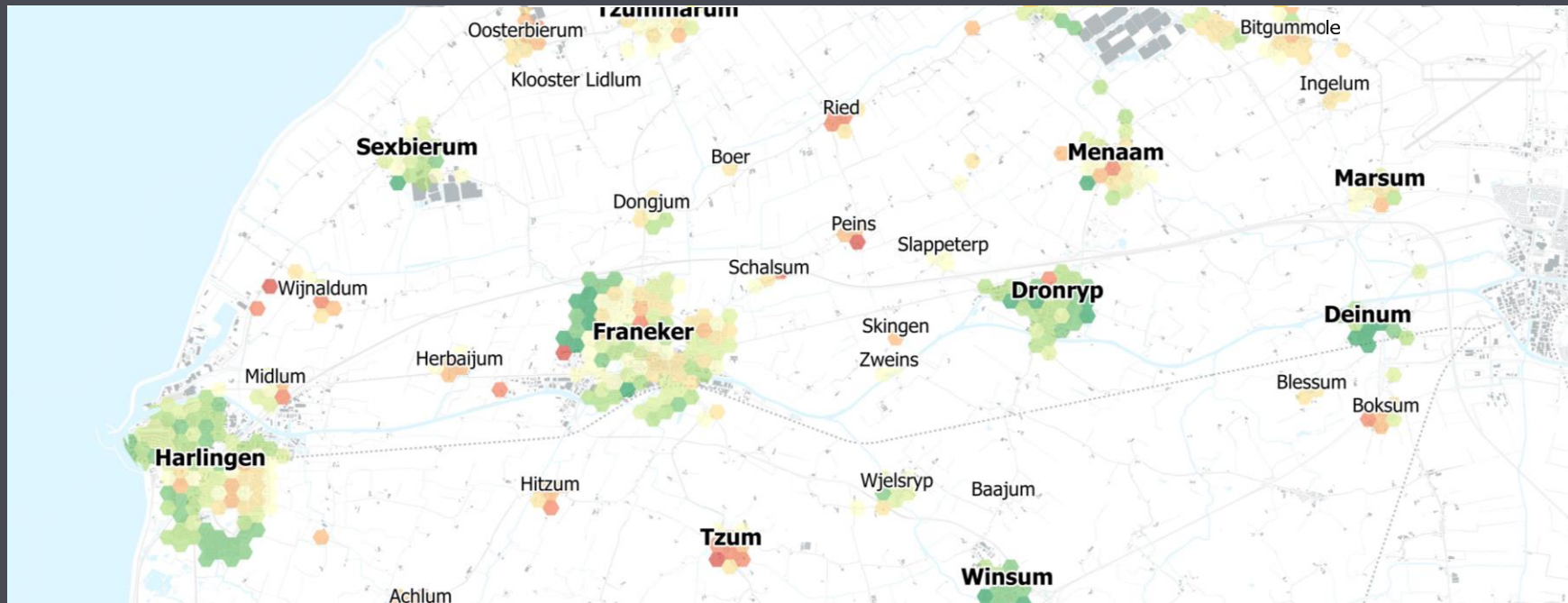


Woningmarktonderzoek



NOORDWEST FRYSLÂN – HARLINGEN EN WAADHOEKE



INHOUDSOPGAVE

Inleiding	3
Samenvatting	5
1. Marktperspectief	10
2. Demografie	18
3. Woningbehoefte	24
4. Marktindicatie per woonproduct	31
5. Migratie	53
6. Wonen en zorg	62

Bijlage	69
- Verslag interviews	70

INLEIDING

CONTEXT, WERKWIJZE EN PROCES

Marktonderzoek als opmaat voor de woonvisie

De gemeenten Harlingen en Waadhoeke werken momenteel aan het opstellen van een nieuwe woonvisie. Kennis over de huidige situatie op de woningmarkt is daarbij cruciaal. Daarom is besloten om gezamenlijk een woningmarktonderzoek te laten uitvoeren, zodat duidelijk wordt hoe de woningmarkt in de regio Noordwest Fryslân er momenteel voor staat en welke opgaven er de komende jaren op de regio afkomen. Deze kennis vormt de onderlegger voor nieuw woonbeleid dat in de woonvisie een plek krijgt.

Eén onderzoek met oog voor lokale verschillen

Sinds de herindeling begin 2018 vormen de gemeenten Harlingen en Waadhoeke samen de regio Noordwest Fryslân. Binnen de regio is Harlingen de kleinste gemeente met de stad Harlingen en twee dorpen. Waadhoeke is veruit het grootst met Franeker als hoofdkern en maar liefst 40 dorpen eromheen. Dat betekent dat de diversiteit binnen de regio

groot is. In het marktonderzoek hebben we daar oog voor door steeds in te zoomen op wijken en dorpen en lokale verschillen op de woningmarkt te benoemen.

Kwaliteit als uitgangspunt

Op sommige plekken in de regio zien we dat het aantal huishoudens licht terugloopt. Op andere plekken zien we juist nog een groei van het aantal huishoudens. Ongeacht of een plek groeit of krimpt, overal moet vernieuwd worden om de plek aantrekkelijk te houden. Dat kan deels door nieuwbouw, maar ook de kwaliteit van de bestaande voorraad is erg bepalend voor de gewildheid van een plek. Uiteindelijke doel: een woningaanbod dat aansluit op de wensen en behoeften van inwoners.

Basis voor afspraken

Behalve een goede onderlegger voor de woonvisie vormt het woningmarktonderzoek de basis voor:

- afspraken over programmering van locaties en de regionale afstemming daarin;
- afspraken met corporaties over hun voorraadstrategie;
- afspraken met de provincie over hoe de regio verantwoordelijkheid kan nemen in de sturing op de voorraadontwikkeling;
- het zoeken naar instrumenten om toekomstige woningmarktproblemen zo veel mogelijk voor te zijn.

Belangrijkste onderzoeksvragen

Het woningmarktonderzoek moet antwoord bieden op een aantal vragen. De belangrijkste:

1. Wat zijn de demografische ontwikkelingen in de regio?
2. Hoe zien verhuisstromen binnen het gebied eruit?
3. Wat is het marktperspectief van plekken en producten binnen de regio?
4. Waar is sprake van risico op vraaguitval? En om wat voor woningen gaat het dan?

INLEIDING

CONTEXT, WERKWIJZE EN PROCES

5. Waar liggen kansen voor ontwikkeling en groei?
6. Welke ontwikkelingen spelen er op gebied van wonen en zorg?
7. Waar lonen investeringen in duurzaamheid het snelst?
8. Wat betekenen de uitkomsten voor keuzes die gemeenten en corporaties binnen de regio maken?

Combinatie van big data en lokale kennis

In dit onderzoek combineren we grote hoeveelheden gedetailleerde data met de lokale kwalitatieve kennis. Databestanden met woningvoorraadinformatie op adresniveau vormen de basis voor het onderzoek, aangevuld met enkele cijfers van gemeenten en corporaties. Daarnaast spraken we met marktkenner en brachten we grote, landelijke trends in beeld die we vervolgens vertaalden naar de schaal van Noordwest Fryslân. Denk daarbij aan schaalvergroting en centralisatie van werk en voorzieningen.

Juist door al deze bronnen te combineren komen we tot robuuste en vooral realistische uitkomsten die bruikbaar zijn voor de op te stellen woonvisies. We toetsen lokale kennis aan cijfers, en andersom toetsen we cijfers aan de realiteit van de (lokale) markt.

Een rapport, een atlas en managementsamenvatting

Naast deze rapportage zijn er twee andere deelproducten die bij de uitkomsten van dit onderzoek horen:

1. Een atlas, met daarin voor alle dorpen diverse kenmerken van de woningvoorraad op kaart en in aantallen. De atlas is niet bedoeld voor openbaar gebruik, gezien het detailniveau van de informatie (op adresniveau). De atlas is apart geleverd aan de gemeenten Harlingen en Waadhoeke.
2. Een kaartenbijlage, waarin enkele uitsneden van kaarten uit deze rapportage zijn opgenomen die verder zijn ingezoomd op de dorpen.

Tien belangrijke conclusies op een rij

Degenen die geïnteresseerd zijn in de belangrijkste conclusies van het woningmarktonderzoek verwijzen we naar de samenvatting. De samenvatting biedt tevens aanknopingspunten voor (nog op te stellen) woonbeleid voor beide gemeenten.

S

Samenvatting

SAMENVATTING

10 HOOFDPUNTEN

1. Binden met kwaliteit.

Het belangrijkste middel om huishoudens te binden en eventueel aan te trekken is het bieden van een aantrekkelijke woonkwaliteit. Dat gaat om meer dan woningen alleen: ook de kwaliteit van de directe woonomgeving en entrees, het voorzieningenniveau, de bereikbaarheid en ligging ten opzichte van Leeuwarden spelen een rol. Minder meetbaar maar zeker van belang is ook het karakter van een woonplaats: een positieve cultuur, een goed imago. Daarbij is het bieden van voldoende ruimte voor woningbouw geen doel, maar een middel om in de vraag te voorzien. Daarbij komt dat het aantal inwoners of groei daarvan niets zegt over de kwaliteit van wonen. Ook in dorpen waar het aantal inwoners afneemt, is een grote woonkwaliteit mogelijk, mits alle betrokkenen blijven investeren in kwaliteit, zoals het verbeteren en vernieuwen van woningen en plekken, het zorgen voor sociaal cement in de dorpen.

2. '19-'24: nog woningbehoeftegroei in de regio.

Het aantal huishoudens in de regio Noordwest Fryslân groeit naar verwachting nog met circa 150 tot 2024, waarna stagnatie en daling volgt. Binnen de regio zijn er grote verschillen. De groei zit vooral in de steden Harlingen (100 tot 135), met mogelijk een plus door extra instroom vanuit bijvoorbeeld Noord-Holland of de Waddeneilanden, Franeker (55 tot 75) maar ook voor St.-Annaparochie (30 tot 40) en Dronryp (20 tot 30). Hier is ook na 2024 nog enige groei mogelijk. In deze kernen is projectmatige woningbouw denkbaar van corporaties en ontwikkelaars, naast individuele initiatieven. Gunstige ligging, goede voorzieningen, goede bereikbaarheid en een functie die omliggende dorpen ondersteunt spelen hierin een grote rol. Ook in enkele kleinere dorpen (Deinum, Winsum, Sexbierum, Marsum) is voor de eerstkomende jaren nog groei voor lokale behoefte te verwachten. Na 2024 is hier alleen nog een vervangingsvraag te verwachten,

dus geen netto groei. Marsum en Deinum en ook Dronryp gelden bovendien als alternatief voor Leeuwarden, wat kan leiden tot een plus in aantallen vanuit Leeuwarden, mits er locaties zijn.

3. Nu al zijn er dorpen die niet groeien.

In de dorpen Tzum, Minnertsga, Menaam en St.-Jacobiparochie is tot 2024 geen netto groei meer nodig, los van kwalitatieve vernieuwing door vervanging en verbetering. Het aanbod stijgt, de vraag is beperkt. Let wel: ook in deze dorpen is er wel een *kwalitatieve* vraag: er is wel een vraag naar specifieke woningtypen, en ook in deze dorpen zullen individuele initiatieven blijven komen. De vraag is vooral: hoe kun je hier ruimte bieden aan die vraag, en tegelijk minder gewilde woningen onttrekken (corporatie, maar ook particulier).

SAMENVATTING

10 HOOFDPUNTEN

4. Zet de laatste woningvraag nuttig in.

Na 2024 en zeker na 2030 merkt de hele regio dat door sterfte een toenemend aantal woningen beschikbaar komt. Dit speelt in vrijwel heel Nederland, waardoor toestroom van elders niet tot compensatie zal leiden. Ook in kernen die nu nog groeien, zal het dus steeds lastiger worden om locaties met woningbouw een nieuwe invulling te geven: steeds vaker zal dit gepaard moeten gaan met 'verdunning' op andere plekken. Het is daarom des te belangrijker om woningbouw zo in te zetten dat dit ook tot een ruimtelijke verbetering van een plek leidt.

5. Risico's: combinatie van woning en plek.

Verouderde woningen van types waarin overschotten ontstaan, op plekken met een minder goede marktpositie, zijn het meest kwetsbaar voor leegstand. Deze woningen komen in absolute aantallen het meest voor aan de noordzijde van de gemeenten (de

Oudebilddijk en Nieuwebilddijk, St.-Jacobiparochie en Vrouwenparochie), maar ook in andere dorpen zoals Wijnaldum en Wier is aandacht nodig voor gelijktijdig vernieuwen en verdunnen van de woningvoorraad. Dit gaat zowel om huurwoningen als om koopwoningen.

6. Appartementen in de grotere kernen.

In de grotere kernen is, afgaand op het WoON 2018, de interviews met marktpartijen en corporaties, en markt cijfers, behoefte aan "appartementen" in huur en koop. Uit onderzoek elders weten we dat de term appartement gelezen kan worden als een comfortabele, gelijkvloerse, levensloopbestendige woning. In een stedelijke omgeving vertaalt zich dat daadwerkelijk in gestapelde bouw: dit is vooral in Harlingen goed mogelijk. In kleinere plaatsen, waaronder ook Franeker, ligt het accent bij voorkeur meer op grondgebonden producten, zoals wonen in hofjes. Aanvullend merken we op dat de markt voor koopappartementen vaak kleiner is

dan uit woonwensen en enquêtes blijkt: voorzichtig programmeren dus.

7. Ruime gezinswoningen gewild in grote kernen.

Uit de analyses blijkt ook dat in de grotere kernen vraag blijft komen naar ruime, nieuwe gezinswoningen, met name vrijstaand. Hier is de voorraad rijwoningen juist (te) groot, waardoor met name vroeg-naoorlogse rijwoningen een kwetsbare marktpositie krijgen. In de kleinere dorpen staan juist vooral vrijstaande woningen en deze komen in toenemende aantallen beschikbaar. Hier is dus juist in aantal geen toename nodig, hoewel er soms wel een *kwalitatieve* vraag is: bestaande woningen zijn niet voor iedereen het gewenste product.

SAMENVATTING

10 HOOFDPUNTEN

8. Beperkte behoefte aan specifieke zorgwoningen.

De meeste ouderen kunnen en willen tot op hoge leeftijd zelfstandig wonen. Vooral in de dorpen leent de woning zich voor aanpassing, en in de grotere kernen is een voorraad zorggeschikte woningen aanwezig. Er is vooral behoefte aan 'beschermd wonen': kleinschalig aanbod voor groepen met een zorgvraag die te beperkt is voor verpleging, maar te groot om nog veilig in de huidige woning te blijven, met zorg op afroep en met ruimte voor ontmoeting. Deze behoefte zien we in de dorpen Dronryp, Menaam en Berltsum. In sommige dorpen zijn voldoende zorggeschikte woningen aanwezig en kan dit uitgebreid worden om hun positie te versterken, bijvoorbeeld St.-Annaparochie en Tzummarum. In overige dorpen leent de grootte van het dorp zich niet voor het realiseren van specifieke zorgwoningen.

9. Denk in zorgprofielen per dorp.

In kernen waar geschikte woningen en (zorg)voorzieningen nu al geconcentreerd zijn, is het raadzaam om dit profiel te versterken. Dit gaat naast Franeker en Harlingen om St.-Annaparochie en Tzummarum en in mindere mate in Tzum. Kernen waar wel (zorg)voorzieningen zijn, maar geschikte en aanpasbare woningen niet nabij deze voorzieningen staan, zijn Berltsum en Dronryp. Hier is een kans om de juiste woningen op de juiste plek te creëren. In de andere kernen, waar weinig tot geen (zorg)voorzieningen zijn, is het belangrijk om te werken aan zelfredzaamheid van bewoners (woningaanpassing naar behoefte, bereikbare zorg en ontmoeting).

10. Stel de bouwplannen bij.

De planlijst vraagt om herziening. De opvallendste conclusies:

- In Harlingen gaan herstructurering en woningverbetering hand in hand: een passende ontwikkeling gezien de noodzaak om vooral binnen de bebouwde kom te vernieuwen. Tegenover een totale behoefte van maximaal 135 woningen voor eigen vraag, met wellicht een plus van enkele tientallen woningen, is er een netto aanbod van 270 woningen (nieuwbouw minus sloop). Op de beschikbare binnenstedelijke locaties is genoeg mogelijkheid om een mix aan segmenten en woonmilieus te ontwikkelen. Er is in elk geval géén behoefte aan aanvullende uitbreidingslocaties in Harlingen.

SAMENVATTING

10 HOOFDPUNTEN

- In Franeker is binnen de bebouwde kom een vernieuwing te zien door sloop en nieuwbouw, per saldo niet leidend tot voorraadgroei, en vooral gericht op wonen met zorg. De Elfstedenwijk is de uitbreidingslocatie van de stad Franeker. De 1^e fase voorziet in de realisatie van in totaal 200 woningen, waarvan inmiddels ca. 150 woningen gerealiseerd/in aanbouw zijn. Voor de 2^e fase (Rietbuurt-noord) wordt planvorming voorzien, welke voorziet in de realisatie van ca. 60 woningen. In totaal betreft het binnen deze fasen van de woonlocatie de mogelijkheid tot een netto voorraadgroei van 115 woningen (tot 2024), tegenover een behoefte van 75 woningen (tot 2024). Er ontstaat een betere balans als er binnen de bebouwde kom enkele tientallen woningen voorraadgroei is: kleinschalige locaties voor een mix van grondgebonden en gestapeld wonen, gericht op kleine huishoudens. Afhankelijk van de mate waarin dat lukt, is er reden

om Franeker-Zuid meer of minder tot ontwikkeling te brengen. Omdat het woningaanbod de vraag overstijgt, is het van belang te kiezen voor een gefaseerde invulling, waarbij het aanbod aansluit bij de markt en afstemming op de programmering binnen de stad belangrijk is. Blijvende monitoring is cruciaal.

- In de dorpen St.-Annaparochie, Dronryp en Menaam zijn geen ontwikkelbare locaties of ze zijn in afronding. Hier is reden om te zoeken naar nieuwe mogelijkheden.
- In de dorpen Minnertsga, Berltsum, Sexbierum, St.-Jacobiparochie, Tzummarum en Bitgum zijn relatief grote uitbreidingslocaties die te ruim zijn voor de lokale vraag. Daar staat tegenover dat er weinig binnendorpse, kleinschalige mogelijkheden zijn voor maatwerk en vernieuwing.
- In Deinum en Marsum is er reden om te kijken naar extra bouwmogelijkheid (in Deinum: na Oost), maar

is het de vraag in hoeverre deze dorpen ook de vraag uit Leeuwarden willen bedienen.

- In de kleinere dorpen is het zaak enerzijds ruimte te geven aan concrete, individuele bouwinitiatieven en anderzijds te zoeken naar mogelijkheden om verouderd vastgoed te onttrekken.

Dit alles vraagt om heroverweging van planologische mogelijkheden door de gemeenten.

1

Marktperspectief

MARKTPERSPECTIEF

BEPALENDE FACTOREN

De regio Noordwest Fryslân bestaat uit twee gemeenten met in totaal 44 kernen. De gemeente Harlingen is een stadsgemeente met de stad Harlingen en twee dorpen. De gemeente Waadhoeke is daarentegen juist een gemeente met naast de stad Franeker een groot aantal dorpen.

Ligging, voorzieningen en bereikbaarheid bepalend

We willen voor deze steden en dorpen op kernniveau weten wat het demografisch perspectief is. We kiezen hier niet voor gemeenteniveau omdat mensen op dorpsniveau keuzes maken. Ze laten zich niet leiden door gemeentegrenzen. In hoofdstuk 3: woningbehoefte gaan we dieper in op de toekomstige huishoudensontwikkeling. In dit hoofdstuk geven we een overzicht van het marktperspectief op basis van drie factoren:

1. De **ligging** van een kern ten opzichte van economische kerngebieden met aansluiting op de rest van Nederland (m.n. Leeuwarden, Amsterdam en in mindere mate

Groningen en Sneek).

2. Het **voorzieningenniveau**. We maken hierin onderscheid tussen:
 - dagelijkse boodschappen (bijvoorbeeld een buurtsuper of service-supermarkt);
 - niet-dagelijkse boodschappen (drogist, witgoed, kleding)
 - maatschappelijke voorzieningen als onderwijs (primair, voortgezet), zorg (arts, ziekenhuis) en cultuur (horeca, theater).
3. De **bereikbaarheid** van kernen binnen de regio Noordwest Fryslân (per auto en ov).

Eerder onderzoek laat zien dat dit bepalende factoren zijn in verhuisgedrag. Kernen die goed scoren op bovenstaande factoren kennen doorgaans een netto instroom, terwijl kernen die minder goed scoren een negatieve migratie hebben. Uiteraard zijn er uitzonderingen, bijvoorbeeld doordat een huishouden andere voorkeuren heeft of doordat een kern een

bijzondere landschappelijke of bouwhistorische kwaliteit heeft. Ook kan een lang uitgesteld bouwproject leiden tot een 'inhaalslag' en een versterkte verhuisstroom.

Op de volgende pagina's geven we een overzicht van de ligging, het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid van de kernen in Noordwest Fryslân. Dit leidt tot een schematische weergave van het marktperspectief voor gebieden in Noordwest Fryslân op pagina 16. We geven per gebied aan wat de marktpositie is en waardoor deze verklaard kan worden.

MARKTPERSPECTIEF

BEPALENDE FACTOREN

Op de volgende pagina's staan een aantal kaarten waar afkortingen worden gebruikt voor de dorpen en steden in Noordwest Fryslân. In de tabel hiernaast staat per dorp de gebruikte afkorting.

Naam	Afkorting	Naam	Afkorting
Gemeente Harlingen		Menaam	Me
Harlingen	Harlingen	Minnertsga	Mi
Midlum	Mid	Nije Altoenae	NA
Wijnaldum	Wij	Oosterbierum	Oo
Gemeente Waadhoeke		Oudebildtzijl	Ou
Achlum	A	Peins	Pe
Baaium	Ba	Pietersbierum	Pi
Berltsum	Be	Ried	R
Bitgum	Bi	Schalsum	Sc
Bitgummole	BM	Sexbierum	Se
Blessum	Bl	Skingen	Sk
Boer	Boe	Slappeterp	Sl
Boksum	Bok	Spannum	Sp
Deinum	De	St.-Annaparochie	SA
Dongjum	Do	St.-Jacobiparochie	SJ
Dronryp	Dr	Tzum	T
Firdgum	F	Tzummarum	TM
Franeke	Franeke	Vrouwenparochie	VP
Herbaijum	He	Westhoek	We
Hitzum	Hi	Wier	Wie
Ingelum	I	Winsum	Win
Klooster Lidlum	KL	Wjelsryp	Wj
Marsum	Ma	Zweins	Z

MARKTPERSPECTIEF

INDELING IN SOORTEN KERNEN

De gemeenten Harlingen en Waadhoeke kennen in totaal 44 kernen. We hebben een vierdeling gemaakt naar type kern.

Stad (donkeroranje)

De steden Harlingen en Franeker hebben een volledig aanbod aan niet-dagelijkse voorzieningen en een regionale verzorgingsfunctie.

Voorzieningskern (oranje)

Voorzieningskernen hebben een ruim aanbod aan niet-dagelijkse voorzieningen. Noordwest Fryslân telt vijf voorzieningskernen.

Basisdorp (bruin)

Een basisdorp heeft een supermarkt. In Noordwest Fryslân gaat het om zeven dorpen. Tzum is een uitzondering: dit dorp heeft geen supermarkt, maar wel een zorgcomplex, waardoor we hem tot de basisdorpen rekenen.

Woondorp (groen)

Woondorpen hebben geen supermarkt. Dit zijn alle overige dorpen in Noordwest Fryslân.



(stippellijn = gemeentegrens Harlingen-Waadhoeke)

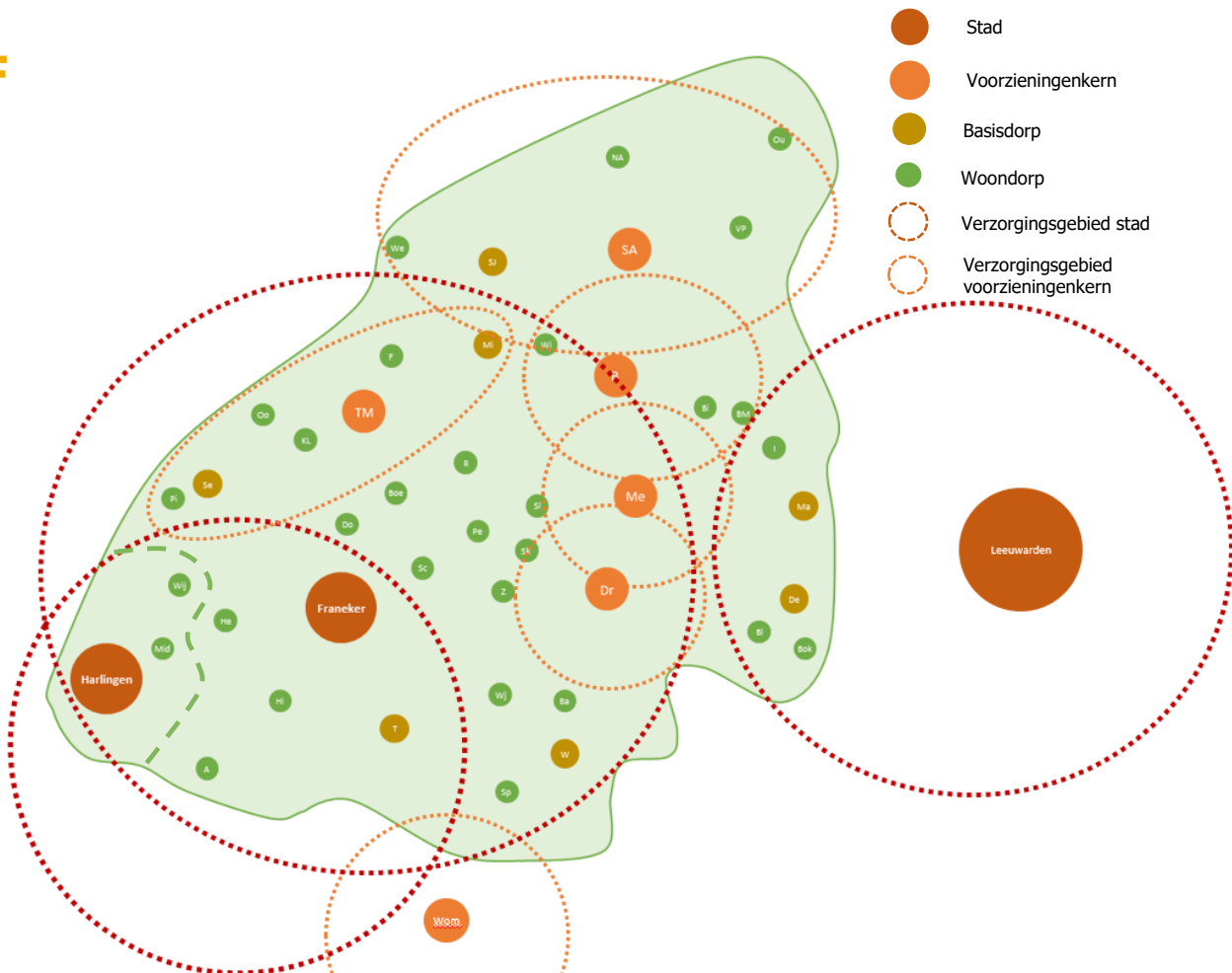
MARKTPERSPECTIEF

VOORZIENINGENNIVEAU

De vierdeling in kernen is gemaakt op basis van het voorzieningenniveau. Een afname van het aantal huishoudens en inwoners hangt samen met een afname van het aantal voorzieningen in een dorp. Het marktperspectief van dorpen is daardoor afhankelijk van het voorzieningenniveau.

De kaart hiernaast geeft voor de steden en voorzieningen-kernen weer wat de reikwijdte van hun verzorgingsgebied is. Het verzorgingsgebied is het gebied van waaruit mensen zijn aangewezen op deze kern voor bepaalde voorzieningen.

De dorpen in Noordwest Fryslân worden met name bediend door steden en voorzieningen-kernen binnen de regio. De stad Leeuwarden bedient daarnaast ook enkele dorpen aan de oostelijke grens van de gemeente Waadhoeke. De stad Harlingen heeft een verzorgingsgebied dat ook ten zuiden van Noordwest Fryslân en tot op de eilanden reikt. Wommels bedient Noordwest Fryslân niet.



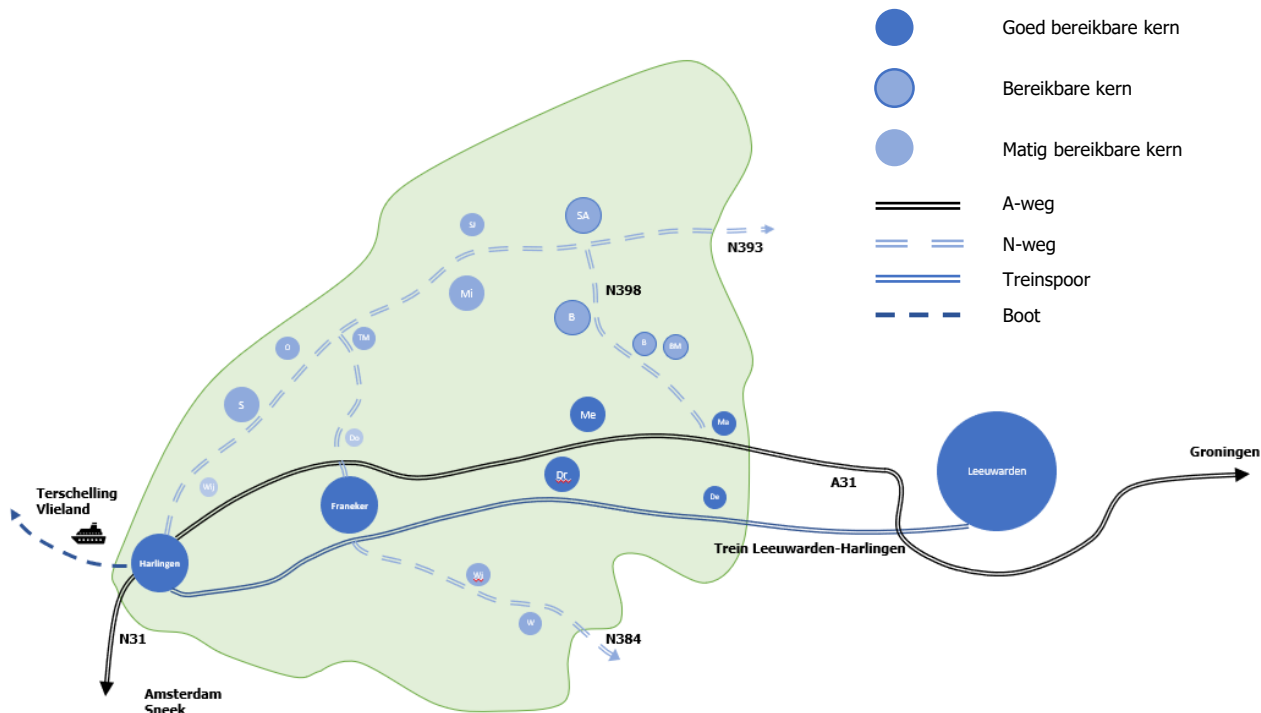
MARKTPERSPECTIEF

BEREIKBAARHEID

Een tweede factor die van invloed is op het marktperspectief is de bereikbaarheid van plekken. In Noordwest Fryslân zijn de nabijheid van de A31, de nabijheid van diverse N-wegen en de treinverbinding Leeuwarden-Harlingen van belang.

Per spoor worden Harlingen, Franeker, Dronryp en Deinum ontsloten. De A31 verbindt dezelfde dorpen met Leeuwarden/Groningen en in zuidelijke richting met Amsterdam en Sneek. Via de N-wegen hebben ook Menaam, Marsum en in minder mate Berltsum en St.-Annaparochie een goede bereikbaarheid. Overige gebieden kennen een matige tot slechte bereikbaarheid, per auto, maar met name ook per ov.

Speciale aandacht verdient de verbinding tussen Harlingen en de eilanden Terschelling en Vlieland. Deze bootverbinding zorgt voor een stroom toeristen die via Harlingen naar deze eilanden reist.



N.B.: Bij het bepalen van de marktpositie van plekken kijken we specifiek naar de bereikbaarheid van plekken per trein. Busverbindingen zijn minder robuust dan treinverbindingen (jaarlijks wisselende dienstregelingen, wijzigende routes, minder snel). Verhuismotievenonderzoeken laten zien dat de aanwezigheid van een treinstation bepalender is in de vestigingsplaatskeuze dan de aanwezigheid van buslijnen, tenzij het sneldiensten via A-wegen betreft.

MARKTPERSPECTIEF

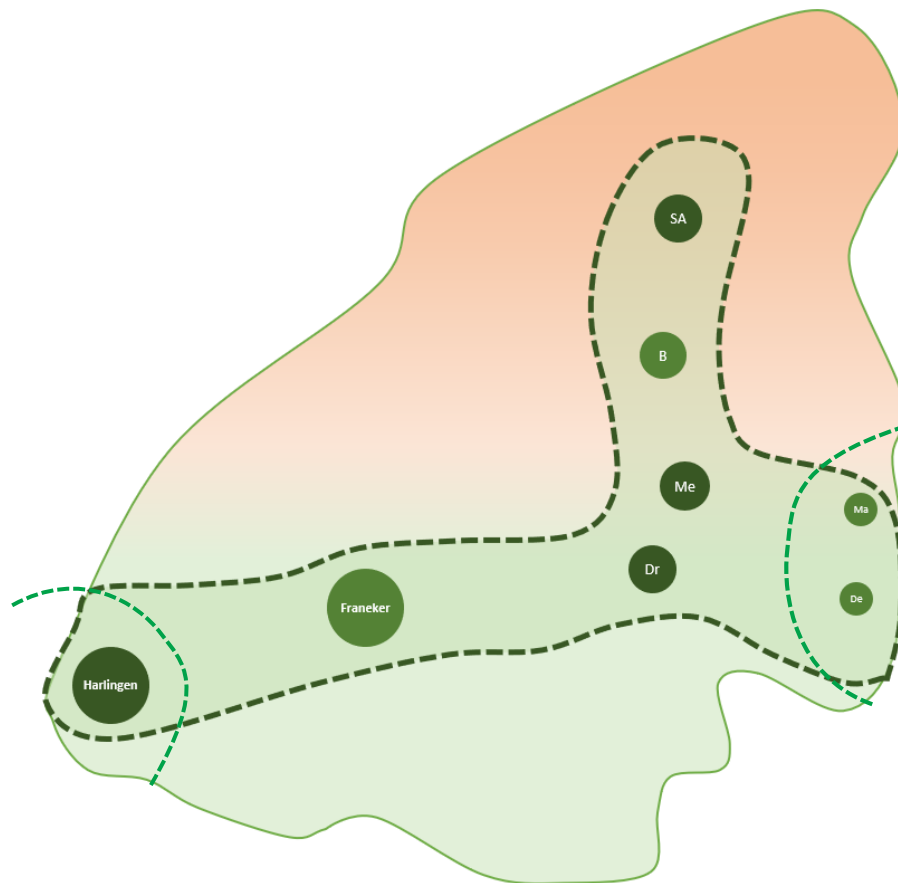
MARKTPERSPECTIEF

We hebben de 'scores' voorzieningenniveau en bereikbaarheid samengebracht met de ligging en de kansen van een kern.

Hieruit komt een duidelijke driedeling naar voren:

Kernen op de as tussen Harlingen en Leeuwarden, met een 'vertakking' naar St.-Annaparochie, hebben een goed marktperspectief. Deze kernen zijn goed bereikbaar per auto en spoor (A31, spoor Leeuwarden-Harlingen, N398). De woondorpen tussen Franeker en Dronryp en Dronryp en Leeuwarden zijn gewild door deze goede bereikbaarheid. Dit geldt in mindere mate voor woondorpen tussen Harlingen en Franeker (Midlum en Herbaijum).

De stad Harlingen heeft een betere marktpositie dan Franeker. De reden hiervoor is de aanwezigheid van de zee en het historisch centrum dat hoger gewaardeerd wordt in Harlingen. In Harlingen is enige relatie met de (overspannen) markt van Noord-Holland mogelijk.



MARKTPERSPECTIEF

MARKTPERSPECTIEF

De woondorpen Marsum en Deinum liggen op korte fietsafstand van Leeuwarden en bij een lichte overloop vanuit Leeuwarden merken deze kleine dorpen dat direct. De afstand van deze dorpen tot het centrum van de stad is vergelijkbaar met die in de meest recente nieuwbouwwijken van Leeuwarden.

De uitzondering op de kaart is Tzummarum. Deze voorzieningenkern heeft een goed marktperspectief, terwijl dit op basis van de ligging en bereikbaarheid niet verwacht werd. De reden hiervoor is de aantrekkingskracht op omliggende dorpen, o.a. door een goed aanbod van zorgvoorzieningen.

Kernen in de gemeente Waadhoeke ten zuiden van as Harlingen-Leeuwarden hebben een licht kwetsbaar marktperspectief. Zij hebben weliswaar een gunstige ligging ten opzichte van zuidelijk Fryslân en een relatief snelle verbinding met de richting Amsterdam/Sneek, maar

tegelijkertijd een beperkt voorzieningenniveau. Hier geldt dat de basisdorpen Winsum en Tzum een beter perspectief hebben dan de woondorpen.

Kernen in het gebied ten noorden van de as Harlingen-Leeuwarden hebben een sterk kwetsbaar marktperspectief. In het algemeen kan gesteld worden 'hoe noordelijker, hoe kwetsbaarder' het marktperspectief. Hier komen een matige bereikbaarheid, een laag voorzieningenniveau en relatief ongunstige ligging samen. Woondorpen aan de Waddenzee, zoals Oudebildtzijl en Westhoek, zijn het kwetsbaarst.

2

Demografie

DEMOGRAFIE

BEVOLKINGS- EN HUISHOUDENSONTWIKKELING - REGIONAAL

Licht dalend aantal inwoners

In de regio Noordwest Fryslân woonden op 1 januari 2018 61.895 inwoners. Dat betekent dat het inwonertal de afgelopen tien jaar licht is gedaald (-1,5%). De provincie Fryslân verwacht in haar prognose dat dit aantal verder daalt, met ongeveer 3% in de periode 2019-2029, om daarna te versnellen tot ruim 6% in de tien jaar daarna.

De daling in het aantal inwoners van de afgelopen tien jaar is het gevolg van een structureel negatief migratiesaldo (instroom minus uitstroom) tegenover een beperkte natuurlijke aanwas (geboorte minus sterfte). Verderop in dit rapport leggen we uit wat daarvoor de verklaringen zijn.

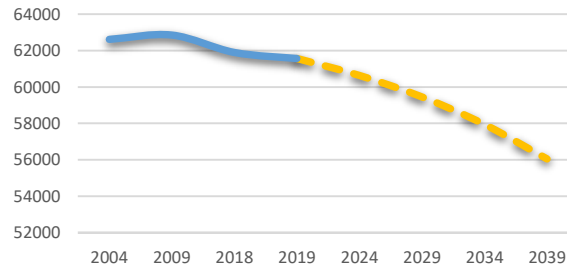
De belangrijkste oorzaak van de versnellende daling in de komende jaren, en vooral na 2029, is het oplopende sterftecijfer.

Voorlopig nog groei in het aantal huishoudens

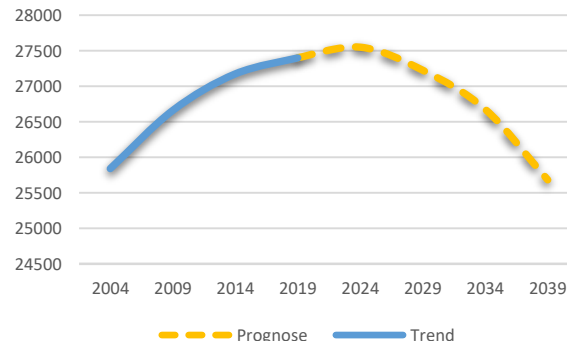
Op 1 januari telde de regio Noordwest Fryslân 27.508 huishoudens. Dat komt overeen met een groei van ruim 800 huishoudens in tien jaar, ofwel ruim 3%. De demografische prognose voorspelt voorlopig verdere groei van het aantal huishoudens, met 149 in de periode 2019-2024. Daarna treedt naar verwachting een daling op, die in de loop der jaren versnelt.

Dat het aantal huishoudens nog groeit, terwijl het aantal inwoners daalt, is gebruikelijk. Dit is het gevolg van kleiner wordende grote groep oudere huishoudens (kinderen het huis uit, overlijden van een partner) en de minder sterke vorming van kinderrijke gezinnen daartegenover. Anders geformuleerd: we wonen met steeds minder mensen in één woning. In de periode na 2024 komt het steeds vaker voor dat ook de laatste bewoner van een huis overlijdt, waardoor er versneld meer huishoudens 'vervallen' en er dus veel woningen vrij komen.

Bevolking Noordwest Fryslân



Huishoudens Noordwest Fryslân



Bron: IPB-prognose provincie Fryslân

DEMOGRAFIE

ONTGROENING EN VERGRIJZING - REGIONAAL

Blijvende vergrijzing, maar wel minder snel

Het aantal ouderen in Noordwest Fryslân zal tot 2040 groeien. In 2004 was het aandeel mensen van 65 jaar of ouder nog 14%, in 2018 inmiddels 22% en rond 2030 is dit ruim 30%. Pas op de zeer lange termijn is een afname van het aandeel en aantal ouderen te verwachten.

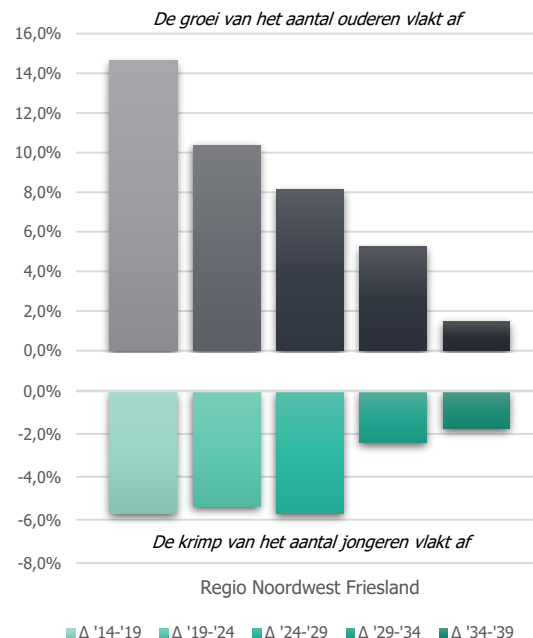
Dit betekent overigens niet dat er ook (veel) meer specifieke ouderenwoningen nodig zijn, maar wel dat er steeds meer mensen behoefte hebben aan extra comfort en veiligheid in huis. Zie ook het hoofdstuk over de kwalitatieve woningbehoefte.

Ook het aandeel jongeren (0 tot 25 jaar) blijft nog langjarig afnemen. In 2004 was nog ruim 30% van de bewoners jonger dan 25 jaar, in 2018 nog 27% en rond 2030 stabiliseert dit op 25%.

Accenten tussen gebieden

In Harlingen treedt relatief snel een stabilisatie op van het aantal jongeren. De dorpen ontgroenen juist sneller dan de stedelijke kernen, door structureel grotere uitstroom dan instroom, waarbij factoren als bereikbaarheid, voorzieningen, maar ook 'beleving' / het stads willen wonen een rol spelen.

De vergrijzing vlacht op termijn ook af in de dorpen, deels doordat de babyboomgeneratie overal kleiner wordt, maar vooral in de kleine dorpen ook door blijvende uitstroom vanuit die dorpen naar voorzieningskernen met een verpleeghuis en zorgvoorzieningen. Dat sluit aan op het huidige patroon, waarin die grotere kernen al relatief sterk vergrijsd zijn.



Bron: IPB-prognose provincie Fryslân

DEMOGRAFIE

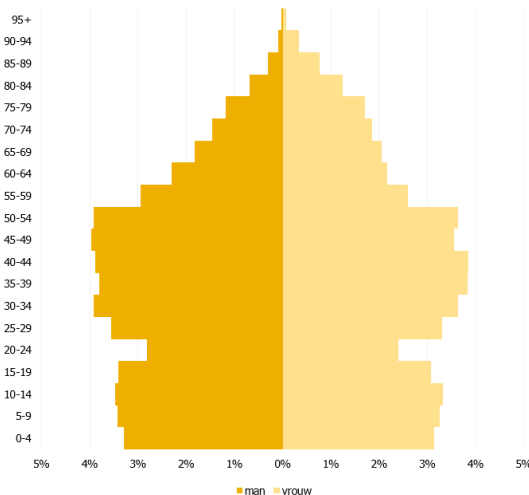
BEVOLKINGSPIRAMIDE - REGIONAAL

Van 'kerstboom' naar 'klokhuis'

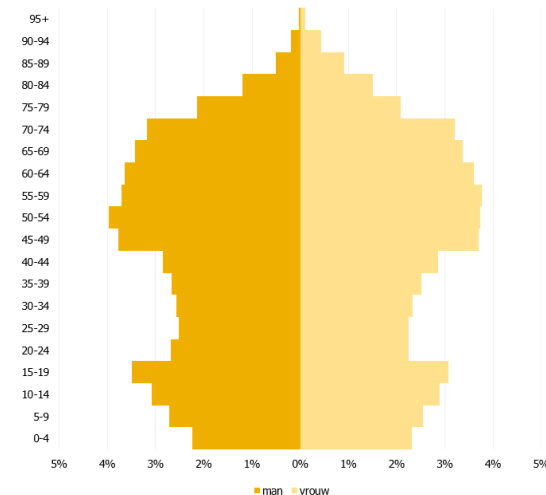
De ontgroening en vergrijzing zijn duidelijk terug te zien in de regionale bevolkingspiramides van 2019 en 1999. Het meest opvallend:

- Er is een grote aanstaande groep ouderen die in omvang groter is dan de aanwas van onderop. Dat betekent het inwonertal over ca. 10 jaar relatief snel zal dalen als gevolg van sterfte.
- Een relatief grote groep jongeren is de afgelopen 20 jaar verhuisd naar een plek buiten de regio. Ter illustratie: in 1999 bestond ongeveer 7% van de bevolking uit 10- tot 14-jarigen. Zij horen nu tot de 30- tot 34-jarigen. De omvang van deze groep is gedaald naar ca. 5%. Dat betekent dus dat een deel van hen de regio heeft verlaten. Op korte termijn leidt dat tot minder gezinsvorming, op de langere termijn tot minder nieuwe huishoudens.

Bevolkingsopbouw Noordwest Fryslân (1999)



Bevolkingsopbouw Noordwest Fryslân (2019)



Toelichting op de bevolkingspiramides: elke staaf geeft aan hoeveel mannen en vrouwen er in een bepaalde leeftijdsgroep zitten. Hoe breder de onderkant van de piramide, hoe meer jongeren er wonen. Andersom: hoe 'boller' het bovenste deel van de piramide, hoe meer (aanstaande) ouderen er zijn.

Bron: CBS

DEMOGRAFIE

TRENDS PER KERN

Groei en krimp

De tabel hieronder laat de bevolkingsontwikkeling in Noordwest Fryslân zien (woondorpen zijn gevat onder 'kleine dorpen' – zie pagina 13 voor een definitie). Alleen in Harlingen, Franeker en Berltsum was in de afgelopen tien jaar nog bevolkingsgroei. In alle andere dorpen was een lichte afname van het aantal inwoners te zien. De groei in Berltsum is het gevolg van de grote beschikbaarheid van bouwkvavels in de afgelopen jaren, in tegenstelling tot de omliggende dorpen in de regio.

Vergrijzing

Kernen met voorzieningen voor ouderen zijn – logischerwijs – relatief sterk vergrijsd. Zij bedienen ook de omliggende dorpen. Dit is te zien in Menaam en Tzummarum en minder opvallend in Harlingen, Franeker en St.-Annaparochie. Door hun voorzieningen zullen ze deze positie ook vasthouden. Marsum is ook zonder deze voorzieningen opvallend vergrijsd.

Ontgroening

In de meeste kernen is het aandeel mensen tot 25 jaar net

iets kleiner dan 30%. Berltsum is een 'jong' dorp en in Marsum en Tzummarum is het aandeel jongeren juist opvallend laag. De voorzieningenkernen weten hun aandeel jongeren redelijk op peil te houden, met uitzondering van Dronryp. Dat komt mede door het gebrek aan bouwkvavels, waardoor jongeren vertrekken naar plaatsen waar nog wel bouwkvavels zijn, zoals Leeuwarden. In de woondorpen loopt het aandeel jongeren zichtbaar terug. Jongeren verhuizen in het algemeen vaak van kleine dorpen naar grotere kernen.

	inwoners '09	inwoners '18	index (2009 = 100)	tot 25 jaar '09	tot 25 jaar '18	65-plus '09	65-plus '18
Harlingen	14500	14660	101	28%	27%	18%	24%
Franeker	12800	12835	100	29%	27%	17%	24%
St.-Annaparochie	4970	4865	98	30%	27%	18%	24%
Dronryp	3390	3290	97	32%	27%	15%	20%
Menaam	2670	2650	99	27%	27%	20%	23%
Berltsum	2410	2495	104	32%	31%	13%	17%
St.-Jacobiparochie	2020	1975	98	30%	26%	13%	19%
Minnertsga	1840	1765	96	31%	27%	13%	18%
Sexbierum	1760	1730	98	33%	29%	14%	17%
Tzummarum	1490	1380	93	28%	25%	20%	19%
Marsum	1110	1045	94	28%	23%	18%	25%
Tzum	1190	1135	95	34%	28%	15%	19%
Winsum	1110	1045	94	32%	27%	13%	17%
Deinum	1040	995	96	35%	28%	10%	18%
Kleine dorpen	10570	10200	96	32%	28%	12%	18%

DEMOGRAFIE

TRENDS PER KERN

Groei en krimp

Ondanks dat er bij herstructurering in Harlingen en Franeker 'verdund' is teruggebouwd, zijn deze plaatsen de afgelopen tien jaar relatief snel gegroeid. Ook Berltsum groeide, als gevolg van de beschikbaarheid van bouwkvavels. Alleen in Winsum, St.-Annaparochie en Menaam nam het aantal huishoudens af. In de overige kernen was de groei marginaal.

Gezinnen

Deinum is een echt 'gezinsdorp', en dit geldt in mindere mate voor de meeste andere kleinere dorpen. In plaatsen met weinig gezinnen is er samenhang te zien met een hoog aandeel ouderen en bijbehorende voorzieningen.

Huishoudensverduunning

In de meest vergrijsde kernen is ook het aandeel eenpersoonshuishoudens logischerwijs het grootst. Maar ook in kleinere kernen als St.-Jacobiparochie, Marsum, Minnertsga en Sexbierum is het aandeel hoog. Overlijden of verhuizen van één zo'n persoon leidt direct tot aanbod van een woning. In gewilde kernen ontstaat dan nieuwe instroom, in minder gewilde dorpen is leegstand een mogelijkheid. In Menaam en Tzum nam het aandeel eenpersoonshuishoudens juist af.

	huishoudens '09	huishoudens '18	index (2009 = 100)	gezinnen '09	gezinnen '18	1-persoons hh '09	1-persoons hh '18
Harlingen	6380	6845	107	33%	31%	34%	39%
Franeker	5460	5840	107	35%	32%	31%	35%
St.-Annaparochie	2160	2035	94	35%	32%	35%	36%
Dronryp	1370	1390	101	41%	38%	27%	28%
Menaam	1180	1115	94	35%	36%	31%	29%
Berltsum	990	1090	110	38%	37%	29%	33%
St.-Jacobiparochie	870	905	104	35%	32%	31%	35%
Minnertsga	770	780	101	38%	37%	32%	34%
Sexbierum	730	750	103	37%	37%	33%	34%
Tzummarum	620	630	102	36%	32%	33%	36%
Marsum	490	505	103	33%	28%	29%	38%
Tzum	470	475	101	38%	38%	33%	32%
Winsum	450	445	99	40%	36%	24%	29%
Deinum	390	400	103	48%	41%	21%	26%
Kleine dorpen	4400	4465	101	32%	28%	12%	18%

3

Woningbehoefte

WONINGBEHOEFTE

GEMEENTENIVEAU

Startpunt: de IPB-prognose

De provincie Fryslân biedt de gemeenten periodiek een demografische prognose aan op basis van het 'IPB'-model. Dat model maakt een inschatting van de bevolkings- en huishoudensontwikkeling in de komende decennia. De ontwikkeling van het aantal huishoudens is bepalend voor de netto woningbehoefte. De prognose werkt op basis van:

- Natuurlijke ontwikkeling (geboorte, sterfte, huishoudensvorming en -ontbinding);
- Migratie.

De natuurlijke ontwikkeling is relatief goed te voorspellen. Andere prognosemodellen, zoals het landelijk bekende Primos, komen met gelijksoortige uitkomsten op dit onderdeel.

Migratie is een minder eenvoudig te voorspellen factor, die bovendien van grote invloed is op het totaal. Het IPB-model gebruikt migratiecijfers uit het recente verleden om daarmee

ook een inschatting te maken van de toekomst. Een manco aan deze methode is dat zowel een positief als een negatief migratiesaldo verschillende betekenissen kan hebben:

- Negatief: omdat huishoudens er niet willen wonen (gebrek aan vraag) of omdat er onvoldoende (passende) woningen waren (gebrek aan aanbod)?
- Positief: omdat huishoudens er graag willen wonen, of omdat er in die jaren elders schaarste was en hier niet, met als gevolg dat er juist elders behoefte is aan wonen en de markt hier mogelijk voorlopig zelfs verzadigd raakt?

Op het niveau van dorpen en steden zijn migratiestromen bijzonder invloedrijk op de totale voorspelling. Op het niveau van gemeenten, of beter: een regio, zijn de uitkomsten minder gevoelig, omdat de meeste verhuisbewegingen (vaak binnen 10 kilometer) dan binnen hetzelfde gebied vallen en dus niet van invloed zijn op het totaal. Voor de regio Noordwest Fryslân zien we de provinciale prognose als de meest betrouwbare voorspeller van demografische

ontwikkelingen. Wel geldt dat de meest actuele demografische prognose al uit 2016 komt en in 2020 wordt geactualiseerd. Het is waardevol om de uitkomsten van dit onderzoek in 2020 tegen het licht van de nieuwe demografische prognose te houden.

De netto woningbehoefte per gemeente schakelen we gelijk aan de huishoudensprognose.

Netto woningbehoefte	'19-'24	'24-'29	'29-'39
Noordwest Fryslân	+149	-324*	*
Harlingen	+117	-171*	*
Waadhoeke	+32	-153*	*

* Zie uitleg op pagina 25: werkelijke huishoudenskrimp kent een 'natuurlijke rem'. Bron: KAW

WONINGBEHOEFTE

GEMEENTENIVEAU

Prognose voor Harlingen: negatieve trend bepalend

Uit migratie-analyses blijkt dat Harlingen een ongeveer neutraal binnenlands migratiesaldo kende in de jaren 2011-2014. In omliggende jaren was het positief: in het tijdvak 2015-2017 gemiddeld 50 per jaar, in de jaren voor de crisis zelfs +100. Harlingen groeit traditioneel deels door instroom vanuit omliggende gebied. In de IPB-prognose zijn migratietrends een invloedrijke factor. De negatieve trend van de crisisjaren is daardoor geëxtrapoleerd naar de toekomst. Daarmee wordt de marktpositie van Harlingen onvoldoende herkend in het prognosemodel. Eenmaal vertrokken of weggebleven huishoudens zijn moeilijk terug te halen, maar vooruitkijkend zou het reëel zijn om met een positiever migratiesaldo te werken voor Harlingen. Dit geven we een plek in de prognose per kern (zie hierna).

Krimp in de koop? Voorlopig vooral stagnatie

Voor beide gemeenten geldt dat volgens de prognose de laatste groei na 2024 omslaat in beginnende en versnellende huishoudenskrimp. De aantallen huishoudenskrimp die voorspeld worden na 2024 kunnen alleen plaatsvinden als ook in de koopsector structurele leegstand ontstaat.

Prognosemodellen houden echter onvoldoende rekening met de voorlopige *onmogelijkheid* van krimp in grote delen van de koopsector.

- Een huiseigenaar zal niet snel de woning achterlaten zolang er geen koper is (ongeacht de nieuwe bestemming: wonen als eigenaar, verhuur, andere functie).
- Alleen in situaties van sterfte of opname in een verpleeghuis is leegstand zonder nieuwe koper aannemelijk. Naarmate de babyboomgeneratie versneld kleiner wordt, zal deze situatie vaker voorkomen.

De aantallen waar de prognoses in de periode 2024-2029 op uitkomen (zie de gele tabel op de vorige pagina), zijn niet te matchen met het bovenstaande. Er is nog onvoldoende sprake van sterfte om dergelijke aantallen te verklaren. Het resultaat zal eerder zijn: uitstel van dit effect, met stagnatie op delen van de koopmarkt, tot de sterfte daadwerkelijk leidt tot groot aanbod van woningen. Dit raakt specifieke producten en plekken – zie daarvoor de uitwerking naar de dorpen en de analyse van het marktperspectief in hoofdstuk 1.

Lange termijn: zelfcorrigerend effect in de koop?

Op langere termijn zal sterfte daadwerkelijk leiden tot groot aanbod van woningen in de koopsector. Dit wordt vooral merkbaar in de periode na 2030. Of dit daadwerkelijk leidt tot de voorspelde krimp in het aantal huishoudens is ongewis. Actueel zien we dat bijvoorbeeld in de regio Delfzijl de voorspelde krimp in de koopsector niet in die mate optreedt.

WONINGBEHOEFTE

VERTALING NAAR KERNEN

Er komen weliswaar veel woningen vrij door sterfte – Delfzijl loopt demografisch voorop in dit opzicht – maar door een achterblijvende kooprijsoontwikkeling is er een zelfcorrigerend effect op de koopmarkt: de lage prijzen leiden alsnog tot redelijke verkoopbaarheid van woningen, waardoor zij niet leeg komen te staan. Deels worden ze gekocht voor tijdelijke verhuur (tijdelijke arbeidskrachten in relatie tot de Eemshaven), deels voor reguliere bewoning.

Redenen om te blijven of te vestigen

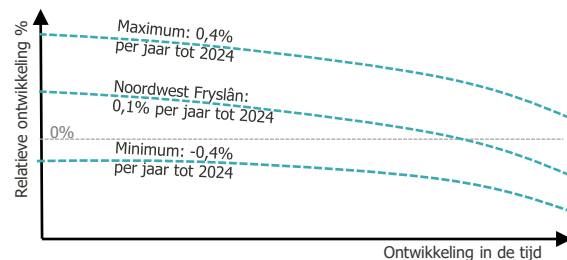
Prognosemodellen zoals het IPB-model en de landelijke Primos-prognose zijn niet toegerust op het vertalen van de regionale woningbehoefte naar een kleinere schaal zoals die van dorpen en steden. Hoe lager het geografisch schaalniveau, hoe groter de invloed van het *aanbod* is van passende woningen op de juiste plek en op het juiste moment. Lokale verhuizingen krijgen nog meer de overhand in wat er werkelijk gebeurt. Trends uit het verleden zeggen dan weinig: als een dorp wél gewild is, maar lang niet

bouwde, is dat juist reden voor een inhaalslag, en andersom. We kiezen voor een methode waarin beproefde vraagsturende factoren bepalen welk deel van de totale woningbehoefte toe te rekenen is aan elk van de kernen. Daarbij hanteren we een bandbreedte, in de erkenning dat lokale omstandigheden een belangrijk verschil kunnen maken. De analyse van het marktperspectief uit hoofdstuk 1 zorgt voor belangrijke input om de positie van de dorpen te kunnen inschatten.

We zetten de volgende denkstappen om tot een indeling naar kernen te komen:

1. Het regiototaal accepteren we als 'som van alle kernen': dit betreft 149 woningen in de komende vijf jaar, overeenkomstig een groei met 0,11% per jaar.
2. We zoeken naar de uitersten hierbinnen (zie de illustratie): sommige kernen ontwikkelen zich sneller dan gemiddeld, andere minder snel. Ook terugblikkend

(2009-2018) waren er kernen die relatief snel groeiden. De illustratie toont de bandbreedte die we binnen de regio Noordwest Fryslân hanteren: tot 2024 0,4% per jaar als maximum, -0,4% per jaar als minimum. Daarbij laten we snellere krimp op deze termijn niet voorkomen, zoals uitgelegd op de pagina hiervoor.



* De bovenkant staat met een groei van +0,4% gelijk aan de netto groei in de snelst groeiende kern in Noordoost Fryslân over de periode 2009-2019, de onderkant staat met een netto krimp van -0,4% gelijk aan de snelst krimpende kern in het gebied.

WONINGBEHOEFTE

VERTALING NAAR KERNEN

Vraag-sturende factoren als verdeelsleutel

Alle kernen vallen binnen de bandbreedte. Of een kern een positie aan de bovenkant of onderkant heeft, hangt af van factoren die bepalend zijn voor de bindings- en aantrekkingskracht van een kern. Drie meetbare basisfactoren leiden aantoonbaar tot meer vraag:

- Voorzieningenniveau: een duurzaam aanbod aan dagelijkse boodschappen, onderwijs en zorg, aanvullend niet-dagelijks aanbod: detailhandel, cultuur, etc.;
- Bereikbaarheid in het algemeen: aansluiting op hoofdwegen / snelwegen, hoogwaardige ov-voorzieningen;
- Ligging ten opzichte van grote clusters in werk, voorzieningen, onderwijs, cultuur;
- Woonkwaliteit: een courante woningvoorraad.

De analyse in hoofdstuk 1 maakt per kern meetbaar wat de score is op deze factoren. Die score gebruiken we bij het indelen van de kernen. Ook per kern werken we met een eigen bandbreedte. Dat een kern hoger scoort dan op basis

van meetbare factoren valt te verwachten, kan komen door factoren zoals:

- grote sociale kracht;
- een sterk imago;
- een positieve uitstraling van vastgoed en/of de leefomgeving (bijvoorbeeld een historisch centrum);
- speciale trekkers, bijvoorbeeld toerisme;
- een aantrekkelijk aanbod van nieuwe woningen, terwijl dit in buurdorpen niet (op tijd) beschikbaar is.

Perspectief per kern

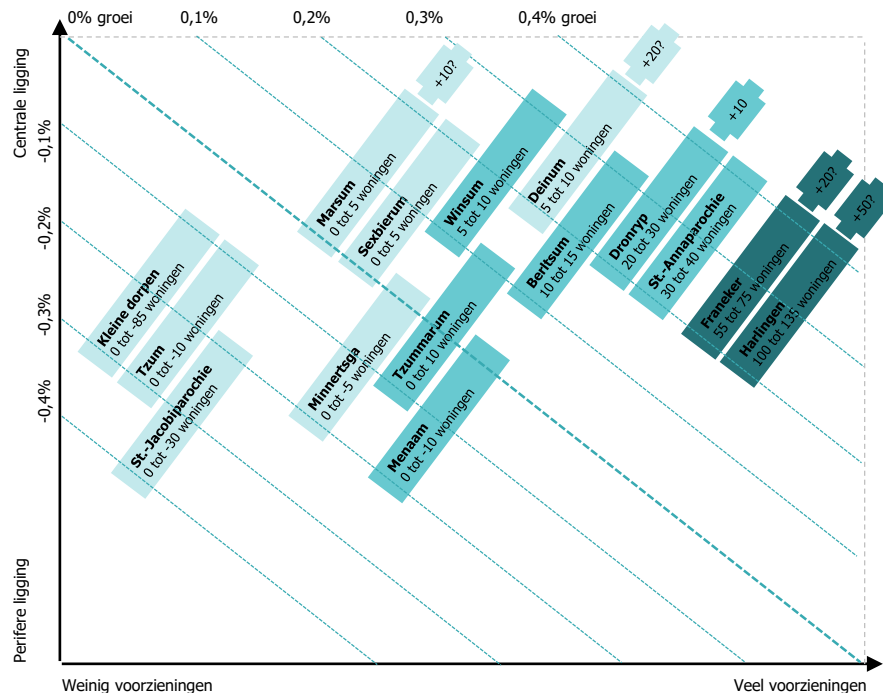
Als gevolg van oplopende sterfte zullen in het hele gebied steeds meer woningen worden aangeboden. Per kern verschilt het perspectief:

- De regionale centra (in elk geval Franeker en Harlingen en dorpen met een speciale woonvoorzieningen voor ouderen) zullen door hun kenmerken blijvend groepen aantrekken, van jong tot oud, met in Harlingen de aanname dat de positieve migratiebalans zich weet te herstellen nu de woningmarkt weer in beweging is;

- In dorpen met een sterke marktpositie en een jonge bevolking zullen de verschuivingen op de woningmarkt beperkt zijn. Specifiek voor Deinum geldt dat de combinatie van een jonge bevolking én ligging, bereikbaarheid en basisvoorzieningen tot overloop vanuit Leeuwarden kunnen leiden.
- In dorpen met een sterke marktpositie en een vergrijsde bevolking, zoals Dronryp en Marsum, zal het aanbod sterk toenemen en dit zal leiden tot nieuwe instroom en verjonging.
- In dorpen met zwakkere marktpositie en een relatief jonge bevolking (en dus: natuurlijke aanwas), zoals Dongjum, zullen de verschuivingen op de woningmarkt beperkt zijn. De vraag naar woningen is er iets lager dan op plekken met een goede marktpositie, maar de woonvraag door jongeren heft dat grotendeels op.
- In dorpen met een zwakkere marktpositie en een vergrijsde bevolking, zoals Menaam, zal het woningaanbod sterk toenemen en hier is een reëel risico op structurele woningoverschotten.

WONINGBEHOEFTE

VERTALING NAAR KERNEN



Bandbreedtes per kern

De figuur presenteert de bandbreedtes per kern: een verdeling van de totale behoefte aan woningen tot 2024, op basis van de uitgangspunten zoals hiervoor benoemd. De donkere kernen Harlingen en Franeke hebben een bovenregionale functie, de voorzieningendorpen zijn lichter gekleurd, de woondorpen het lichtst.

In de dorpen waar de woningvraag nog met tientallen toe lijkt te nemen, is projectmatige woningbouw mogelijk. In dorpen waar het om kleine aantallen gaat, is behoefte aan maatwerk: ruimte bieden aan concrete woningvraag in de koop, projecten van de corporaties steunen die tot vernieuwing leiden.

Extra vraag is denkbaar in Deinum, Marsum, Dronryp en Franeke (overloop Leeuwarden)

en Harlingen (Omliggende dorpen, Súdwest-Fryslân, Noord-Holland).

Ook zonder groei vernieuwen!

De bandbreedtes per kern zoals gepresenteerd zijn een *netto* woningvraag. Dat wil zeggen: het saldo van nieuwbouw en sloop. Ook in een kern met beperkt groeiperspectief, of zelfs een verwachting van huishoudenskrimp, is nieuwbouw mogelijk en vaak ook wenselijk. Een veelvoorkomend voorbeeld is een kern waarbij de corporatie verouderde woningen vervangt en een kleiner aantal terugbouwt, terwijl gelijktijdig enkele nieuwe koopwoningen worden toegevoegd. Per saldo groeit de woningvoorraad niet, maar sluit deze wel met nieuwe kwaliteit aan bij de vraag. Minder groei betekent dus niet: minder kwaliteit!

WONINGBEHOEFTE

VERTALING NAAR KERNEN

Meer groei denkbaar in Harlingen en Franeker

Het is denkbaar dat Harlingen in een hoger tempo groeit dan wat er in de afgelopen jaren is gebeurd, zij het met mate.

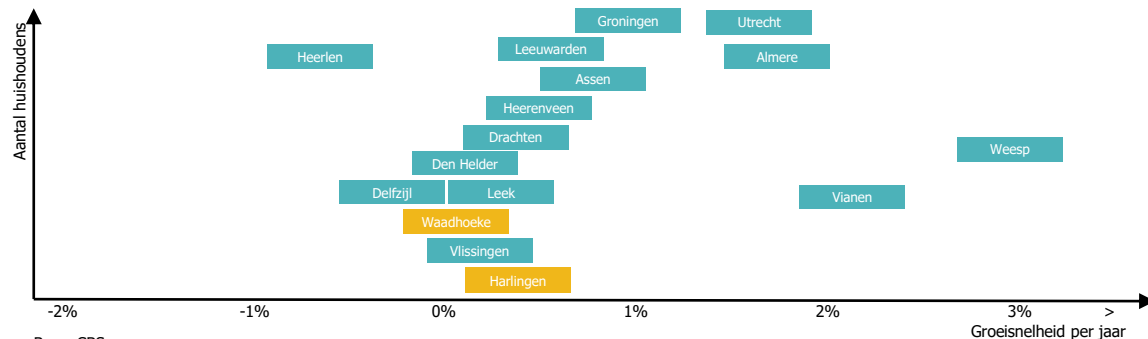
Kijkend naar de prognose voor de komende vijf jaren, dan is deze in aantal gangbaar voor een kern van deze omvang en karakteristiek*. Extra groei kan komen uit:

- omliggend gebied: analyse van migratietrends (zie hoofdstuk 5) laat zien dat Harlingen vooral aantrekt uit Waadhoeke, Súdwest-Fryslân en de eilanden, in

bescheiden aantallen;

- toestroom van grotere afstand (bijvoorbeeld Kop van Noord-Holland, regio Leeuwarden). Cijfers van HarnsInvest tonen dat er ook vanuit Noord-Holland interesse is voor wonen in Harlingen**: een kwart van de geïnteresseerden komt uit dit gebied.

Alleen bij zeer uitzonderlijke ontwikkelingen is het denkbaar dat een plaats als Harlingen sneller groeit dan kernen als Assen of Groningen, beide gelegen in de economische



Bron: CBS

* De voorspelling van Harlingen en Waadhoeke is die uit de provinciale prognose, die voor de overige kernen op basis van het landelijke Primos

** Nota bene: dit gaat voorbij aan de mogelijkheid dat er omgekeerd vanuit Harlingen interesse kan zijn in wonen in Noord-Holland!

kernzone van Noord-Nederland en met bewezen gewildheid.

Ook Franeker spreekt de ambitie uit om inwoners van buiten de gemeente aan te trekken. De stad wil dit realiseren door te investeren in kwaliteit, aantrekkingskracht en bekendheid van de stad. Zij positioneert zich als complete stad die mensen uit Leeuwarden een aantrekkelijk alternatief biedt.

Ambitie is goed, maar het is belangrijk om risico's te vermijden. Denk dan aan:

- Voorinvesteringen in grond en bouwrijp maken van locaties;
- Stedenbouwkundige plannen die alleen slagen bij volledige uitfasering (in plaats van: laat tussenfases ook een goed eindresultaat zijn);
- Gelijktijdige start van meerdere locaties die daardoor bij een tegenvallende vraag alle niet af te ronden zijn of elkaar ongewenst beconcurreren;
- Gelijktijdige start van locaties waarbij alleen de 'gemakkelijke' locaties ontwikkeld worden, terwijl ruimtelijk urgente, vaak binnenstedelijke locaties achteraf niet ontwikkelbaar blijken te zijn.

4

Marktindicatie per woonproduct

WONINGBEHOEFTE

GEWILDE PRODUCTEN

Gewilde en minder gewilde producten

Op basis van vier verschillende bronnen (van grof naar fijn) achterhalen we de mate waarin een woning gewild of minder gewild is.

1. Het WoON 2018;
2. Interviews met marktkenners (corporaties, makelaars en bankwezen);
3. Analyse van prijsvorming;
4. Multicriteria-analyse op adresniveau.

Het WoON 2018

Het WoON 2018 geeft inzicht in segmenten, woonmilieus en woningtypen die gewild zijn. Het WoON biedt voor de regio Noordwest Fryslân niet voldoende bruikbare enquêteresultaten om betrouwbare conclusies te trekken. We hebben daarom een vergelijking gemaakt tussen Fryslân als geheel en heel Noord-Nederland. Hierbij hebben we sterk verstedelijkte gebieden uit overig Noord-Nederland (bijv.

Assen, Groningen Stad) niet meegenomen, om tot resultaten te komen die voor Noordwest Fryslân relevant zijn. Voor de steden Franeker en Harlingen geldt dat zij in het WoON qua schaal het beste passen bij het woonmilieu centrum-dorps, ondanks hun stedelijke karakter.

Interviews

We hebben 11 interviews gehouden met marktkenners. Hiernaast staat een overzicht van de partijen met wie gesproken is.

Prijsvorming

De vierkantemeterwaarde van woningen blijkt een goede referentiemaat te zijn wanneer het gaat om het bepalen van het marktperspectief van plekken. Deze maat wordt door de tijd heen gevormd op basis van vraag en aanbod.

Multicriteria-analyse

Langs twaalf verschillende criteria maken we een inschatting van de gewildheid van een woning. De vierkantemeterwaarde is daar onderdeel van.

Naam organisatie	Geïnterviewde	Werkgebied
De Bouwvereniging	P. Bouma	Harlingen
Woningcorporatie Accolade	N. Beukers	Franeker
Woningcorporatie Wonen Noordwest Friesland	B. Sietsma	Waadhoeke
Zorgcentrum Het Bildt	A. Tadema-Postma	St.-Annaparochie
Talant / Alliade	D. Bakker	Harlingen en Franeker
Kwadrant / Paletgroep	L. Winkel en N. van der Sluis	Harlingen en Waadhoeke
Noorderbreedte	N. Zuidema	Harlingen en Franeker
Van der Wal Makelaars	J. Zaagemans	Harlingen en Waadhoeke
Makelaardij Stegenga	C. van der Wijk	Harlingen en Franeker
HarnsInvest	R. van der Bos	Harlingen

WONINGBEHOEFTE

GEWILDE PRODUCTEN

1. WoON 2018

Afgaand op de verhuishwensen en de huidige woonsituaties is er een stroom van huishoudens te verwachten die per saldo leidt tot iets minder vraag naar de woonmilieus 'centrumdorps'* en 'landelijk' en iets meer vraag naar stedelijke milieus. Voor Noordwest Fryslân betekent dit dat Franeker en Harlingen een gematigd positief perspectief hebben, de dorpen iets minder.

De tabel hieronder toont verschillen tussen de huidige woonsituatie en de gewenste situatie per marktsegment. Er is vooral behoefte aan meer:

- koopappartementen in zowel centrumdorpen als in kleinere kernen in het landelijk gebied, met name omdat het aanbod klein is. Overigens is dit wel een segment waar veel ouderen voor opteren, terwijl zij in de praktijk de stap vaak niet maken. Dit signaal moet dus met enige voorzichtigheid worden ontvangen.

- vrijstaande koopwoningen in de *centrumdorpse* woonmilieus, tegenover een overaanbod in het landelijk gebied / de kleine dorpen.
- huurappartementen in de centrumdorpen;
- 'andere' woonvormen, waaronder deels bedrijfswoningen, deels onbekend.

** Ook Harlingen en Franeker vallen hieronder*

	Centrumdorps						Landelijk gebied					
Naar type	Huur			Koop			Huur			Koop		
	Nu	Wens	Δ	Nu	Wens	Δ	Nu	Wens	Δ	Nu	Wens	Δ
Appartement	7%	12%	5%	3%	15%	12%	1%	2%	1%	0%	13%	13%
Rij	26%	7%	-19%	16%	5%	-11%	15%	16%	2%	7%	1%	-6%
Tweekapper	2%	6%	4%	22%	8%	-14%	5%	7%	1%	18%	4%	-14%
Vrijstaand	2%	2%	0%	21%	26%	5%	5%	12%	7%	38%	31%	-7%
Anders	0%	10%	10%	0%	9%	9%	5%	2%	-3%	5%	11%	6%
Subtotaal	37%	37%	-1%	63%	63%	1%	32%	40%	8%	68%	60%	-8%

Bron: WoON 2018

WONINGBEHOEFTE

GEWILDE PRODUCTEN

In de centrumdorpen dreigt overaanbod van rij-huur, in alle dorpen overaanbod aan rij-koop en tweekappers in de koop, in het landelijk gebied ook vrijstaande koop. Overigens moeten bij vernieuwing in dorpen wél tweekappers en vrijstaande woningen in de koop toegevoegd worden, omdat dit aansluit op het karakter van de dorpen. Daarbij geldt: onttrek tegelijk woningen met een lage kwaliteit!

Corporaties zien veranderingen in de vraag

De uitkomsten van het WoON voor de sociale huurvoorraad worden bevestigd door de corporaties die actief zijn in Noordwest Fryslân. Zij zien een veranderende vraag: van (reguliere) eengezinswoningen naar appartementen en grondgebonden woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens. Opvallend is dat er slechts een kleine groep ouderen is die via de corporatie een huurwoning zoekt. De uitzondering hierop is Harlingen. Daar zoekt een groeiende groep 55-plussers een sociale huurwoning.

Er zijn verschillen tussen kernen in de vraag naar sociale huurwoningen. Met name in de kleine dorpen en gehuchten neemt de vraag af, terwijl deze in de grotere dorpen (bijvoorbeeld St.-Annaparochie en Berltsum) en dorpen nabij Leeuwarden (bijvoorbeeld Deinum en Dronryp) toeneemt. De corporaties zetten daarom in op een afnemend aandeel eengezinswoningen (vooral rijwoningen). Via vervangende nieuwbouw en herstructurering willen zij in kleinere aantallen grondgebonden, levensloopbestendige woningen toevoegen.

Onttrek woningen met een lage kwaliteit

Bij vernieuwing in dorpen moeten de gewenste woningtypen, die passen bij het karakter van de dorpen, toegevoegd worden. Dat betekent ook dat 'het tapijt' aan de andere kant opgerold moet worden: oude woningen met een lage kwaliteit uit de markt onttrekken. In de praktijk zullen dat vooral sociale huurwoningen zijn. Op de koopmarkt treedt in dat geval stagnatie op, doordat woningen met een lage kwaliteit

niet verkocht worden. Gezien de kosten is het onwaarschijnlijk dat huiseigenaren ervoor kiezen hun woning te slopen en (mogelijk op een betere plek) terug te bouwen. Vervanging en verdunning zal daardoor vrijwel geheel in de sociale huursector plaatsvinden.

Management van onzekerheden

De precieze vraag naar sociale huurwoningen is lastig in aantallen uit te drukken. Allerlei factoren hebben daar invloed op (denk aan de rentestand, die nu historisch laag is, maar mogelijk plotseling weer kan stijgen). We adviseren daarom om de behoefte aan sociale huur continu te monitoren en plannen daarop af te stemmen. Deze ontwikkelingen zullen uiteindelijk bepalen welk deel van de +150 woningvraag tot 2024 in de sociale huur terecht komt.

MARKTINDICATIE WOONPRODUCT

GEWILDE PRODUCTEN

2. Interviews

Uit de interviews met marktkenner kwamen kenmerken van woningen naar voren die juist in Noordwest Fryslân gewild of minder gewild zijn. Op termijn kan dit ervoor zorgen dat minder gewilde kenmerken een woning kwetsbaar maken voor vraaguitval.

Kenmerken die woningen kwetsbaar(der) maken:

- Klein grondoppervlak met slechts 1 of 2 slaapkamers;
- Kluswoningen;
- Slechte energetische kwaliteit (geldt ook voor corporatiebezit);
- Bouwjaar eerder dan 1975*.

Woningen die in deze kwetsbare groep vallen, zijn vaak woningen in een lagere prijs categorie. Dit valt samen met het gemeten potentiële overaanbod aan rij-koop. Door de actuele grote dynamiek op de markt verwachten makelaars dat er de

komende tijd een relatief hoge investeringsbereidheid is, óók voor de kwetsbare voorraad. Het is echter geen garantie voor de verkoopbaarheid van deze woningen, vooral op langere termijn en in het bijzonder op minder gewilde locaties.

Kenmerken die woningen gewild maken:

- Nieuwbouw / recente woningen;
- Kant-en-klare woningen;
- Relatief veel ruimte, bijvoorbeeld appartementen tussen 110 en 125 vierkante meter;
- Grondgebonden woningen met een flexibele plattegrond (mogelijkheid tot slaap- en badkamer op de begane grond);
- Historische panden.

3. De vierkantemeterwaarde

De vierkantemeterwaarde geeft een indicatie van de gewildheid van een woning. Deze wordt berekend door de

WOZ-waarde te delen door het grondoppervlak van de woningen. Deze gegevens ontleen we uit de gemeentelijke voorraadbestanden. Hoe hoger de waarde, hoe gewilder de woning: men is bereid om meer geld per vierkante meter woonoppervlak te betalen en dat is een veelzeggend marktsignaal.

Op de volgende pagina geven we een gerangschikt overzicht van de vierkantemeterwaarde naar gebied, type en bouwperiode. De vierkantemeterwaarden naar type en bouwperiode zijn berekend op basis van de volledige woningvoorraad van Noordwest Fryslân.

* In onze kwetsbaarheidsanalyse hanteren we 1975 als grens voor de energetische kwaliteit. Dit jaar wordt doorgaans als omslagpunt gezien i.v.m. de overgang van vroeg-naoorlogse naar laat-naoorlogse bouw. Dit kwam niet expliciet uit de interviews naar voren, maar nemen we wel mee in de verdere analyses.

MARKTINDICATIE WOONPRODUCT

GEWILDE PRODUCTEN

Naar gebied: Harlingen is relatief gewild

Naar gebied	m ² -waarde
Harlingen	1275
Waadhoeke	1175
Noordwest Fryslân	1200

Naar type: koopappartementen hoogste waarde

Naar type	m ² -waarde
Appartement koop	1525
Vrijstaand koop	1300
Tweekapper koop	1225
Appartement huur	1200
Rij koop	1100
Eengezins huur*	1075

*eengezinswoningen zijn grondgebonden, bijvoorbeeld een rijwoning

Naar bouwperiode: hoe nieuwer, hoe beter

Naar bouwperiode	m ² -waarde
Na 2000, koop	1525
1990 tot 2000, koop	1475
Na 2000, huur	1450
1990 tot 2000, huur	1275
1975 tot 1990, koop	1200
Voor 1945, koop	1150
1945 tot 1975, koop	1150
Voor 1945, huur	1100
1975 tot 2000, huur	1100
1945 tot 1975, huur	1050

Bron: WOZ-bestanden gemeenten Harlingen en Waadhoeke

MARKTINDICATIE WOONPRODUCT

GEWILDE PRODUCTEN

Wanneer we de kenmerken van plek en woning combineren, komen er combinaties van ligging, type en bouwperiode naar voren die opvallend hoog of laag scoren.

In algemene zin kan worden gesteld dat grote(re) koopwoningen en appartementen in kernen met een goed voorzieningenniveau een hoge vierkantemeterwaarde hebben. Rijwoningen, appartementen* en huurwoningen in basis- en woondorpen hebben juist een relatief lage vierkantemeterwaarde. Dit correspondeert met de signalen die het WoON en de makelaars afgeven.

Combinaties opvallend hoog	m ² -waarde	In het bijzonder
Appartement koop in Franeker/Harlingen	1550	Na 1990 in Harlingen, in mindere mate na 2000 in Franeker
Appartement koop in voorzieningenkernen	1525	Na 2000 in St.-Annaparochie en Dronryp
Vrijstaand koop in voorzieningenkernen	1425	Na 2000 in St.-Annaparochie, na 1990 in Dronryp
Vrijstaand koop in Franeker/Harlingen	1375	Na 1990 in Harlingen
Tweekapper koop in Franeker/Harlingen	1275	Na 2000 in Franeker, na 1990 in Harlingen

Combinaties opvallend laag	m ² -waarde	In het bijzonder
Appartement koop in woondorpen*	750	-
Appartement koop in basisdorpen*	875	-
Rij koop in basisdorpen	975	In Sexbierum, St.-Jacobiparochie (voor 1975) en Minnertsga (voor 1990)
Rij koop in woondorpen	1025	Vooraf in Achlum, Dongjum, Oosterbierum, Ried en Wijnaldum
Eengezins huur in woondorpen	1025	Vooraf in Achlum, Dongjum, Ried, Spannum en Wijnaldum
Eengezins huur in basisdorpen	1050	In Minnertsga (voor 1990), Sexbierum, St.-Jacobiparochie en in mindere mate in Menaam

* Het gaat bij deze combinatie om zeer kleine aantallen woningen.

MARKTINDICATIE WOONPRODUCT

VOORBEELDEN VAN KWETSBARE EN GEWILDE VOORRAAD



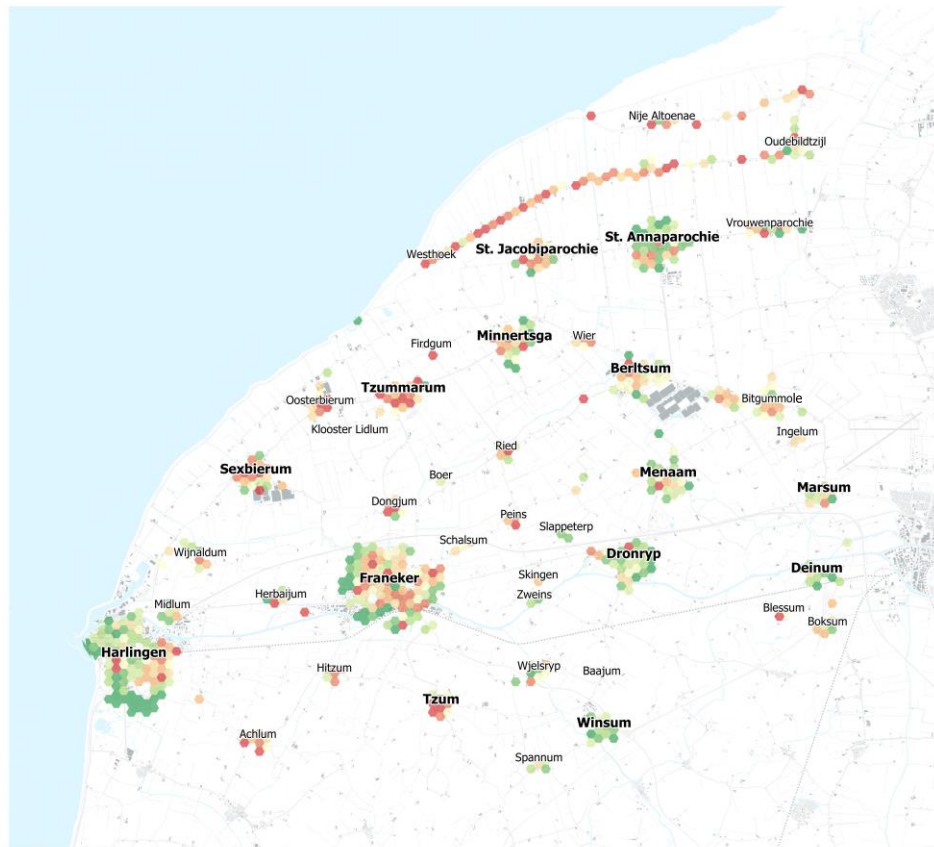
Links: Voorbeelden van kwetsbare rijwoningen uit de jaren '60 en '70 in basisdorpen en woondorpen.



Rechts: Voorbeelden van gewilde appartementen en vrijstaande woningen in steden en voorzieningskernen.

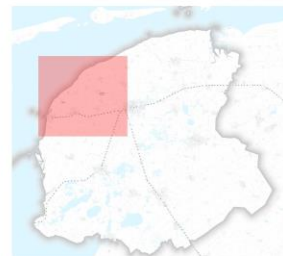


MARKTINDICATIE WOONPRODUCT



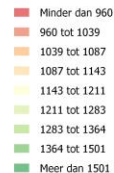
Noordwest Fryslân

Vierkantemeterwaarde



Legenda

Vierkantemeterwaarde



Toelichting op de kaart:

De kaart geeft per grid van 250 bij 250 meter de gemiddelde prijs per vierkantemeter van de woning weer. Een grid wordt weergegeven wanneer er minimaal 5 woningen in het grid staan.

Bron: KAW (2019)



MARKTINDICATIE WOONPRODUCT

MULTICRITERIA-ANALYSE

4. Multicriteria-analyse

Op basis van twaalf meetbare criteria maakten we een inschatting van de marktpositie van woningen in het gebied. Dat deden we op adresniveau, dus voor elke woning afzonderlijk, om vervolgens op te schalen naar dorpsniveau. Een deel van de criteria gaat specifiek over de woning, een deel gaat over de plek waar de woning staat. Uit eerder onderzoek blijkt dat de gewildheid van woningen voor twee derde bepaald wordt door de omgeving; omgevings-criteria tellen daarom voor twee derde mee, woningcriteria voor een derde.

Op het niveau van individuele woningen is deze methodiek onvoldoende betrouwbaar: er zijn vaak bijzonderheden waardoor een woning meer of minder kwetsbaar is op de woningmarkt dan de criteria doen vermoeden. Opgeteld tot dorpsniveau zijn de uitkomsten wél betrouwbaar.

De uitkomsten van de multicriteria-analyse laten zien op welke plekken en in welke segmenten de kans op vraaguitval het grootst is. We laten de uitkomsten ook op kaart zien. Zo wordt duidelijk op welke plekken de meeste kwetsbare woningen staan.

Op de volgende pagina staan de twaalf gebruikte criteria. Naast de woning- en omgevingsgerelateerde criteria pasten we één extra criterium toe: of de hoofdbewoner 75 jaar of ouder is. Juist op die plekken is de kans groot dat de woning binnen afzienbare tijd vrijkomt door sterfte of verhuizing naar een verzorgingshuis.

Voor elk criterium is aangegeven welke categorieën zijn gebruikt en hoeveel punten een woning kon scoren. Door de punten op te tellen en te delen door het maximaal aantal te behalen punten krijgt iedere woning een rapportcijfer tussen 1 en 10. De berekening ziet er als volgt uit:

$$\frac{\text{(Som van de score van de woning op criteria 1 t/m 12)}}{\text{(Som van de maximale score die behaald kan worden op criteria 1 t/m 12)}} * 10 = \text{rapportcijfer}$$

Hierbij geldt: 1 = laag, 10 = hoog

Op pagina 40 geven staat een kaart met de marktpositie van plekken. Dit is een visuele weergave van de uitkomsten van de multicriteria-analyse. Plekken die rood en oranje kleuren hebben een minder goede marktpositie. Plekken die groen kleuren hebben een goede marktpositie.

MARKTINDICATIE WOONPRODUCT

MULTICRITERIA-ANALYSE

Woninggerelateerde criteria

Criterium 1: Woonoppervlakte

Categorie 1-5* | < 60 | 60-90 | 90-110 | 110-125 | > 125

Criterium 2: Bouwjaar

Categorie 1-5* | < 1945 | 1945-1975 | 1975-1990 | 1990-2000 | > 2000

Criterium 3: Energetische kwaliteit (m³/m³)

Categorie 1-5* | < 4,0 | 4,0-5,0 | 5,0-6,0 | 6,0-7,0 | >7

Criterium 4: Woningtype

Score toegekend aan woningtype op basis van uitkomsten analyse kwalitatieve woningbehoefte. Daarbij zijn onderstaande nuances gemaakt naar woonmilieu/plaats:

- **Dorpen:** rij huur en appartementen zijn kwetsbaar en krijgen een lager score
- **Franeke:** appartementen in de huur zijn kwetsbaarder dan grondgebonden huur en krijgen een lagere score
- **Harlingen:** grondgebonden huur is kwetsbaarder dan appartementen in de huur en krijgen een lagere score

Omgevinggerelateerde criteria

Criterium 5: Nabijheid van maatschappelijke voorzieningen

Dichtbij = goed, ver weg = minder goed

Criterium 6: Nabijheid van zorgvoorzieningen

Dichtbij = goed, ver weg = minder goed

Criterium 7: Bereikbaarheid over weg

Dichtbij = goed, ver weg = minder goed

Criterium 8: Bereikbaarheid over spoor

Dichtbij = goed, ver weg = minder goed

Criterium 9: Percentage lage inkomens

Laag = goed. Op buurtniveau: een lager percentage betekent dat er minder mensen met een laag inkomen wonen in de wijk en een hogere investeringsbereidheid

Criterium 10: Vierkante meter waarde

Maatstaf voor marktpositie, door de jaren heen gevormd. Berekent door: (WOZ-waarde / woonoppervlakte) = vierkantemeterwaarde van de woning**

Criterium 11: Gewildheid van het gebied

Nuances op basis van interviews, migratie-analyse

Extra: urgentie

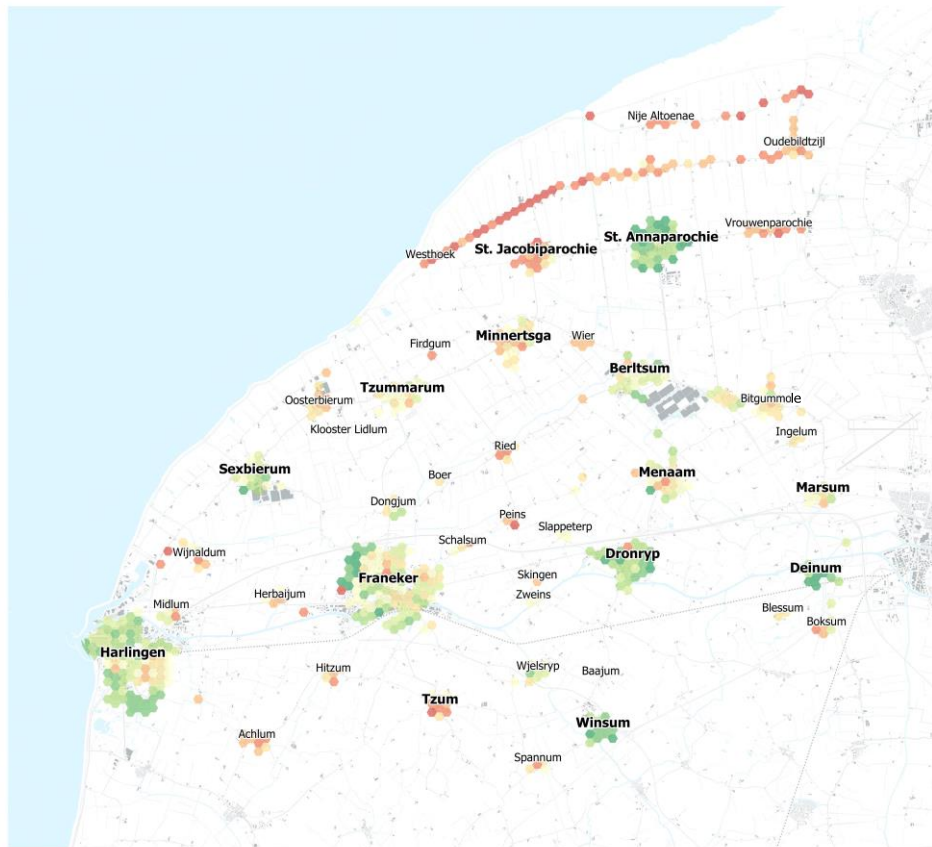
Criterium 12: Demografie

Hoog aandeel 75+ betekent vergrote kans op mutatie door sterfte en is daardoor minder goed

* 1 = laag, 5 = hoog

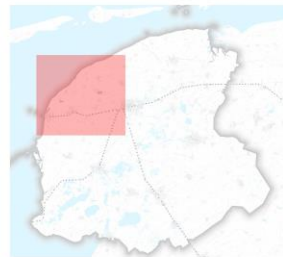
** Een hoge vierkantemeterwaarde is goed, een lage vierkantemeterwaarde is minder goed.

MARKTINDICATIE WOONPRODUCT



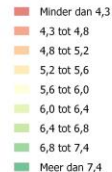
Noordwest Fryslân

Marktpositie



Legenda

Marktpositie



Toelichting op de kaart:

De kaart geeft per grid van 250 bij 250 meter de gemiddelde score op de woning- en woonomgevinggerelateerde criteria (woonoppervlakte, bouwjaar, energetische kwaliteit en gewildheid van het woningtype, nabijheid van (1) maatschappelijke voorzieningen, (2) zorgvoorzieningen, (3) hoofdwegen en (4) treinstation, lage inkomens op buurtniveau, vierkantemeterprijs en aantal 75-plus bewoners) weer van de woningen in het grid. Een grid wordt weergegeven wanneer er minimaal 5 woningen in het grid staan.

Bron: KAW, gemeente Harlingen en gemeente Waadhoeke (2019)



MARKTINDICATIE WOONPRODUCT

RISICOVOLLE MARKPOSITIE - TOTALE WONINGVOORRAAD

De multicriteria-analyse leidt tot een rapportcijfer voor iedere woning tussen 1 en 10. Opgeteld leidt dat tot dorpen met een betere of minder goede marktpositie. Het overzicht hiernaast laat de top-15 van plekken zien met de meeste kwetsbare woningen. Zij hebben een risicovolle marktpositie bij toenemend woningaanbod. Hier is aanvullende aandacht nodig om op termijn leegstand te voorkomen. De woningen die kwetsbaar zijn hebben een rapportcijfer lager dan 4,5. Het gaat om circa 2.450 koop- en huurwoningen. Dit is ongeveer 10% van de woningvoorraad in Noordwest Fryslân.

De meest kwetsbare voorraad staat in dorpen in het noorden van de gemeente Waadhoeke. Een kanttekening bij de top-15 is dat in sommige dorpen door transformatie* en/of imago in de praktijk minder kwetsbaar zijn. In Ried en Tzum is bijvoorbeeld de verwachting dat de marktpositie beter wordt door transformatieprojecten. Achlum heeft een goed imago doordat het een beschermd dorpsgezicht heeft.

*Aanvullende gegevens van De Bouwvereniging over de verduurzaming van de sociale voorraad zijn meegenomen in de analyse.

#	Wijk / dorp	Aantal	In %
1	St.-Jacobiparochie	452	49%
2	Ried	95	46%
3	Oudebildtzijl	177	39%
4	Firdgum	10	33%
5	Wijnaldum	67	30%
6	Vrouwenparochie	90	30%
7	Wier	26	29%
8	Achlum	86	27%
9	Tzum	110	23%
10	Spannum	24	21%
11	Herbaijum	22	20%
12	Schalsum	11	19%
13	Hitzum	14	19%
14	Peins	21	18%
15	Oosterbierum	44	18%



MARKTINDICATIE WOONPRODUCT

RISICOVOLLE MARKTPOSITIE - HUURWONINGEN

Hiernaast staat de top-15 van plekken met de meest kwetsbare huurvoorraad. Dit zijn zowel sociale als particuliere huurwoningen. De huurwoningen die kwetsbaar zijn, hebben een rapportcijfer lager dan 4,5. Het gaat om circa 1.400 woningen.

Ook hier komen de dorpen in het noorden van de gemeente Waadhoeke naar voren. Wijnaldum staat bovenaan in de top-15. Woningcorporatie De Bouwvereniging is in dit dorp bezig om de huurvoorraad te verduurzamen. Een deel van de woningen wordt via sloop-nieuwbouw verdund vernieuwd. De 50 kwetsbare huurwoningen vormen het grootste deel van de kwetsbare voorraad in Wijnaldum. Een verbeteringslag hierin kan de marktpositie van het dorp sterk verbeteren. Voor de dorpen Ried, Achlum en Tzum geldt dezelfde kanttkening.

#	Wijk / dorp	Aantal	In %
1	Wijnaldum	49	22%
2	Ried	44	21%
3	St.-Jacobiparochie	194	21%
4	Vrouwenparochie	63	21%
5	Achlum	57	18%
6	Wier	57	18%
7	Midlum	45	15%
8	Tzum	63	13%
9	Franeker: Kaatsersbuurt	42	12%
10	Spannum	13	11%
11	Minnertsga	88	11%
12	Oosterbierum	27	11%
13	Menaam	125	11%
14	Oudebildtzijl	45	10%
15	Franeker: 't War, Witzens en Groot Lankum	61	10%

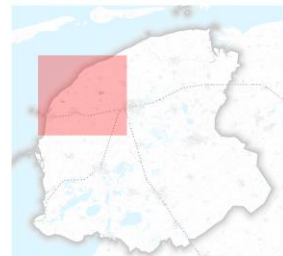


MARKTINDICATIE WOONPRODUCT



Noordwest Fryslân

Kwetsbaarheid van de
voorraad - huurwoningen



Legenda

Kwetsbaarheid van de huurvoorraad

- Minder dan 2,5%
- Tussen 2,5 en 5%
- Tussen 5 en 10%
- Tussen 10 en 15%
- Meer dan 15%

Toelichting op de kaart:

De kaart geeft per kern aan welk aandeel van de huurwoningen van de woningvoorraad kwetsbaar is. De kwetsbaarheid is gebaseerd op de multicriteriascan van KAW.

Bron: KAW (2019)



MARKTINDICATIE WOONPRODUCT

RISICOVOLLE MARKTPOSITIE - KOOP

Hiernaast staat de top-15 van plekken met de meest kwetsbare koopvoorraad. De koopwoningen die kwetsbaar zijn hebben een rapportcijfer lager dan 4,5. Het gaat om ruim 1.050 woningen. Daarmee is de koopvoorraad in verhouding minder kwetsbaar dan de huurvoorraad. Belangrijk om te vermelden is dat corporaties naar verhouding meer investeren en vernieuwen, waardoor het beeld op termijn andersom kan zijn.

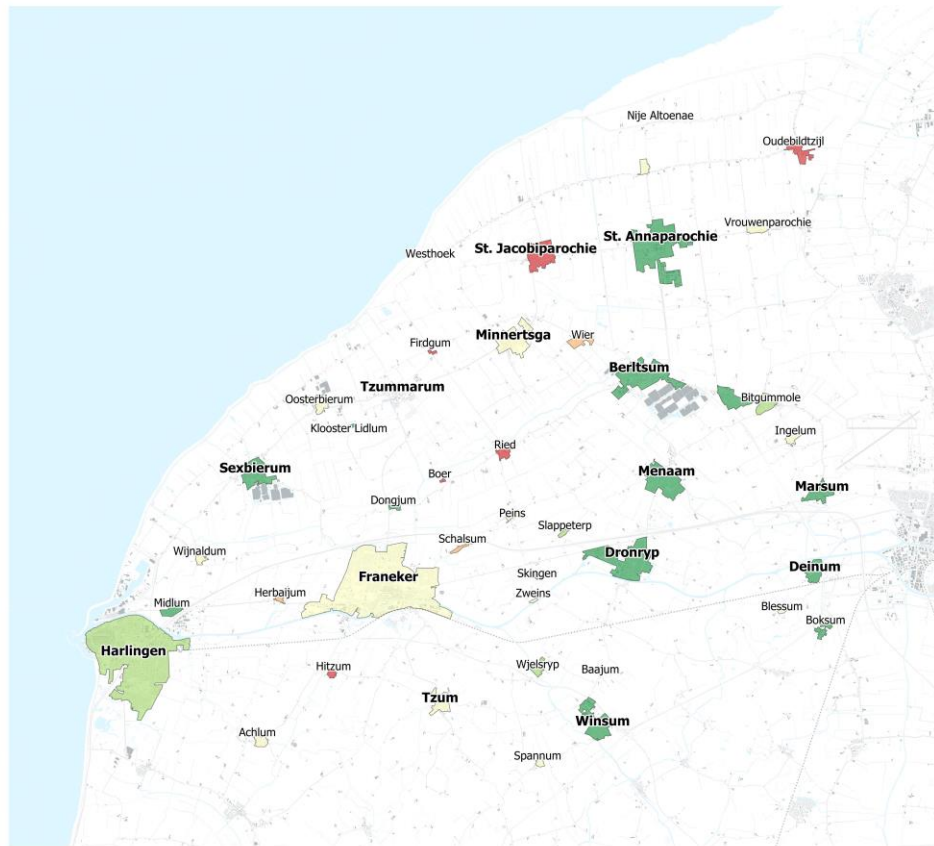
De meest kwetsbare koopvoorraad staat, zowel in relatieve als absolute zin, in Oudebildtzijl en St.-Jacobiparochie. Voor de koopvoorraad zien we naast de dorpen in het noorden van de gemeente Waadhoeke ook dorpen als Firdgum, Zweins en Peins naar voren komen. In absolute zin gaat het om een klein aantal woningen in deze dorpen. Wederom staat Ried hoog in de top-10. Ook hier geldt dezelfde kanttekening die we eerder maakten. De kwetsbare koopvoorraad vraagt speciale aandacht omdat het moeilijker is hier een

verbeterslag in te maken op grote schaal, zoals met sociale huur wel mogelijk is. Het risico op langdurige kwetsbaarheid van de voorraad en vraaguitval is daarmee groter.

#	Wijk / dorp	Aantal	In %
1	Firdgum	9	30%
2	Oudebildtzijl	132	29%
3	St.-Jacobiparochie	258	28%
4	Ried	51	25%
6	Hitzum	13	18%
6	Boer	3	17%
7	Franeker: stationsbuurt	17	14%
8	Schalsum	8	14%
9	Wier	11	12%
10	Herbaijum	12	11%
11	Tzum	47	10%
12	Spannum	11	10%
13	Franeker: Watertoren, Bloemketerp, Zevenhuizen	56	10%
14	Nije Altoenae	14	9%
15	Achlum	29	9%

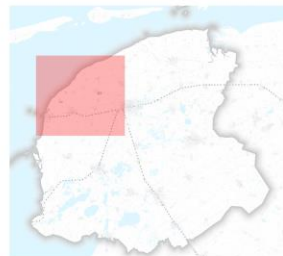


MARKTINDICATIE WOONPRODUCT



Noordwest Fryslân

Kwetsbaarheid van de
voorraad - koopwoningen



Legenda

Kwetsbaarheid van de koopvoorraad

- Minder dan 2,5%
- Tussen 2,5 en 5%
- Tussen 5 en 10%
- Tussen 10 en 15%
- Meer dan 15%

Toelichting op de kaart:

De kaart geeft per kern aan welk aandeel van de koopwoningen van de woningvoorraad kwetsbaar is. De kwetsbaarheid is gebaseerd op de multicriteriascan van KAW.

Bron: KAW (2019)



MARKTINDICATIE WOONPRODUCT

VOORBEELDEN VAN WONINGEN MET EEN RISICOVOLLE MARKTPOSITIE

Hiernaast staan een aantal voorbeelden van woningen met een risicovolle marktpositie. De voorbeelden van woningen zijn gevonden op basis van de eerder besproken analyse.

N.B.: Het kan zijn dat door lopende projecten (verduurzamen, renoveren, sloop-nieuwbouw etc.) afgebeelde woningen onlangs / binnenkort een minder risicovolle marktpositie hebben gekregen / krijgen.



MARKTINDICATIE WOONPRODUCT

WOONTECHNISCHE KWALITEIT

Door alleen naar de woning gerelateerde criteria te kijken, kunnen we een beeld schetsen van de woonkwaliteit van woningen. Dat leidt tot een top-15 van plekken met een lage woontechnische kwaliteit. Deze woningen hebben een rapportcijfer lager dan 5,0. Het gaat om circa 2.850 koop- en huurwoningen. Dit is circa 10% van de woningvoorraad in Noordwest Fryslân. Onderdeel van de woning gerelateerde criteria is de duurzaamheid van de woningen. De kaart op de volgende pagina laat voor de plekken de duurzaamheid van de woningen zien.

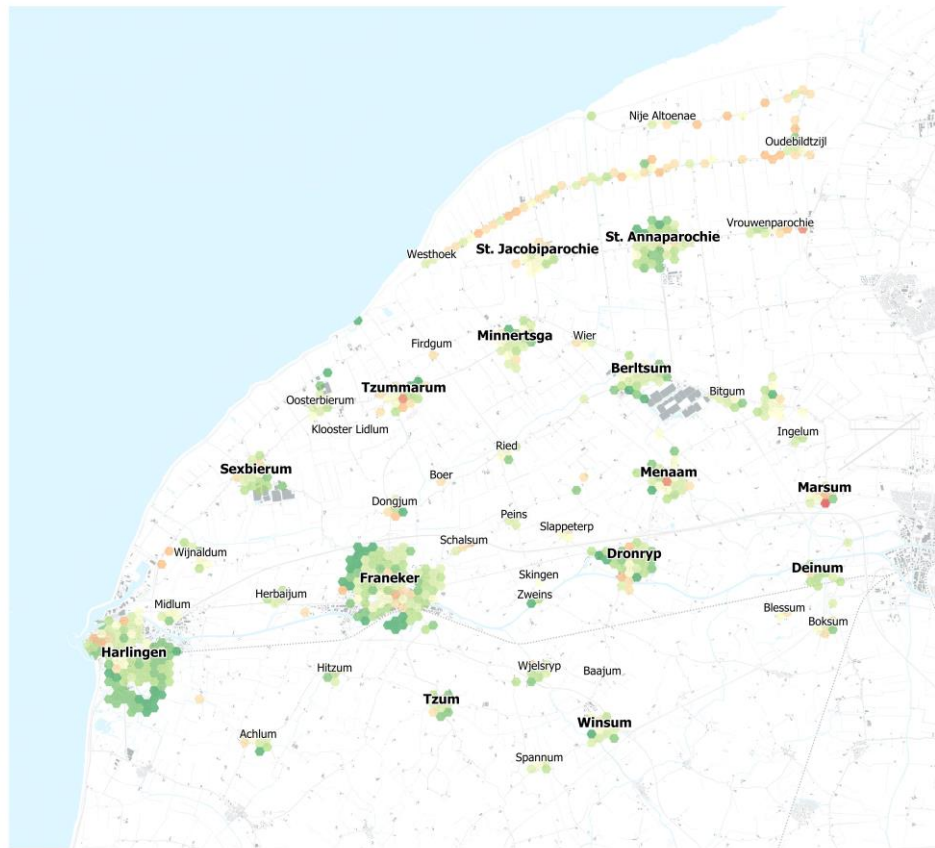
Opvallend is dat de woontechnische kwaliteit in gewilde wijken in Franeker (Binnenstad) en Harlingen (De Spiker, Binnenstad) in de top-10 staan. Een verklaring kan de ouderdom van deze wijken zijn, wat ze karakteristiek en gewild maakt, maar ook een meetbaar slechtere kwaliteit geeft. In Plan Zuid in Harlingen is een herstructurering gaande. De verwachting is dat deze wijk in de toekomst zal

zakken in de top-10. Ook Midlum en Marsum staan relatief hoog in de top-10. Het gaat in deze dorpen om oude en kleine woningen. De overige dorpen laten een vergelijkbaar beeld met de risicovolle marktpositie zien.

#	Wijk / dorp	Aantal	In %
1	Harlingen Plan Zuid	257	47%
2	Franeker Binnenstad	257	29%
3	Harlingen De Spiker	265	25%
4	Franeker Hamburgerrak en Het Want	159	23%
5	Midlum	53	18%
6	Marsum	84	17%
7	Sexbierum	126	16%
8	Vrouwenparochie	47	15%
9	Harlingen Binnenstad	266	14%
10	Schalsum	8	14%
11	Ried	27	13%
12	Menaam	154	13%
13	St.-Jacobiparochie	115	12%
14	Wier	11	12%
15	St.-Annaparochie	227	11%

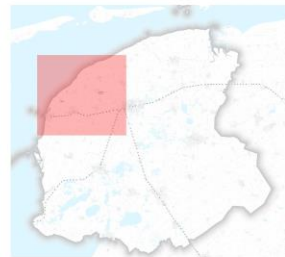


MARKTINDICATIE WOONPRODUCT



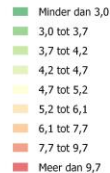
Noordwest Fryslân

Duurzaamheid



Legenda

Duurzaamheid



Toelichting op de kaart:

De kaart geeft per grid van 250 bij 250 meter het relatieve gasverbruik (in m³/m³). Een grid wordt weergegeven wanneer er minimaal 5 woningen in het grid staan.

Bron: KAW (2019)



MARKTINDICATIE WOONPRODUCT

ENERGIEARMOEDE

We brachten ook in beeld waar woningen staan met een hoog relatief gasverbruik (met andere woorden: energie-onzuinige woningen) die worden bewoond door huishoudens met een relatief laag inkomen. We noemen dit plekken met energiearmoede. Op de kaart op de volgende pagina kleuren die plekken rood of oranje. De inkomensgegevens zijn op buurtniveau betrouwbaar. Het betekent dus niet dat alle huishoudens in dat gebied een laag inkomen hebben. De kaart kan voor corporaties en gemeenten houvast bieden in hun verduurzamingsopgave. Daar waar plekken rood of oranje kleuren kan verduurzaming van woningen het snelst effect hebben op de portemonnee van de bewoner.

Een sterke marktpositie gaat samen met weinig energiearmoede

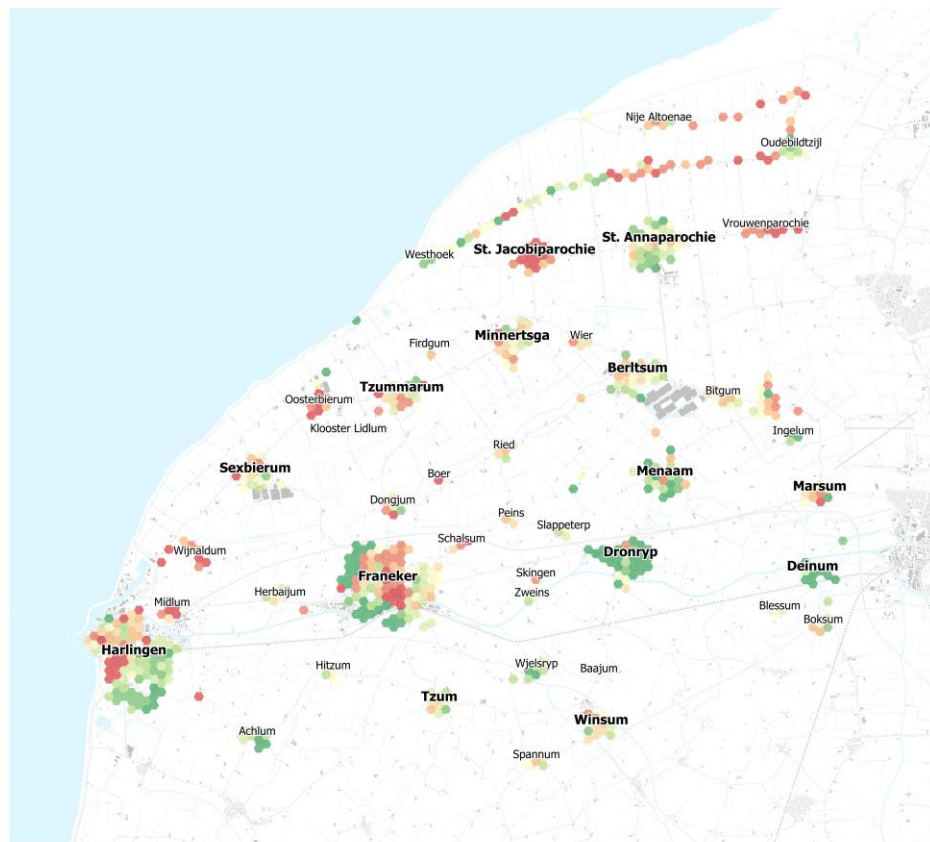
Dorpen waar weinig energiearmoede voorkomt liggen over het algemeen in het deel van Noordwest Fryslân dat een goede marktpositie heeft, op de lijn tussen Harlingen en

Leeuwarden met een aftakking naar St.-Annaparochie. Opvallend positief zijn Dronryp en Deinum.

Veel energiearmoede in St.-Jacobiparochie

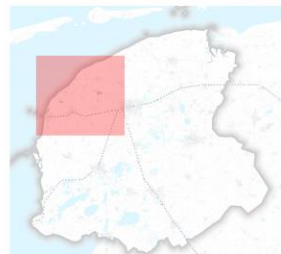
Dorpen met relatief veel energiearmoede liggen in het noorden van de gemeente Waadhoeke. Met name Vrouwenparochie, St.-Jacobiparochie en Oosterbierum zijn dorpen waar relatief lage inkomens samenvallen met relatief energie-onzuinige woningen. De dorpen in de gemeente Harlingen, Midlum en Wijnaldum komen ook naar voren als plekken met energiearmoede. Daarnaast vallen ook de wijken Plan-Zuid in Harlingen en Watertoren, Bloemketerp en Zevenhuizen in Franeker op. In Harlingen wordt in Plan-Zuid de huurvoorraad door de bouwvereniging verbeterd. In de wijk Bloemketerp in Franeker gaat het voor een deel om vakantiewoningen.

MARKTINDICATIE WOONPRODUCT



Noordwest Fryslân

Energiearmoede



Legenda

Energiearmoede

- Minder dan 6
- 6 tot 6,5
- 6,5 tot 7,0
- 7,0 tot 7,6
- 7,6 tot 8,0
- 8,0 tot 8,6
- 8,6 tot 9,4
- 9,4 tot 10,3
- Meer dan 10,3

Toelichting op de kaart:

De kaart geeft per grid van 250 bij 250 meter de verhouding tussen de duurzaamheid van woningen (in aantal kuub gas dat per kuub woning wordt verbruikt) en het aandeel lage inkomens weer. Een grid wordt weergegeven wanneer er minimaal 5 woningen in het grid staan.

Bron: KAW (2019)



5

Migratie

MIGRATIE

EXTERNE MIGRATIE HARLINGEN

Migratiestromen

Aan de hand van de transactiegegevens van de gemeenten Harlingen en Waadhoeke hebben we de interne migratiestromen binnen de gemeenten in kaart gebracht. Voor de steden Harlingen en Franeker is dit op wijkniveau, voor de dorpen op gemeentelijk niveau.

Daarnaast hebben we de migratie tussen de gemeenten Harlingen en Waadhoeke en de rest van Nederland in beeld gebracht aan de hand van CBS-data. Uit de analyse bleek dat de gemeente Waadhoeke met name vanuit de provincie Fryslân inwoners aantrekt. Uit overig Nederland zien we verhuisstromen die te verklaren zijn door verhuizing van asielzoekers tussen azc's. Om die reden hebben we ervoor gekozen om hier een vergelijking te maken tussen de gemeente Waadhoeke en andere gemeenten in de provincie Fryslân.

Harlingen: een wisselend beeld

De gemeente Harlingen had tijdens de crisis een negatief migratiesaldo maar in omliggende jaren altijd een positief saldo (na 2015 gemiddeld +50 per jaar, met pieken van +100). De afgelopen vijf jaar is het saldo meestal licht positief geweest en in 2016 was er zelfs een positief saldo van 106. Dit betekent dat Harlingen in de regel meer inwoners aantrekt dan verliest aan andere Nederlandse gemeenten.

Migratie van Nederland naar gemeente Harlingen					
	2013	2014	2015	2016	2017
Instroom	551	543	622	684	702
Uitstroom	542	557	584	578	696
Saldo	9	-14	38	106	6

Harlingen trekt met name inwoners aan uit andere gemeenten in de provincie Fryslân. De top-5 bestaat uit buurgemeenten (waarvan twee eilanden). De uitzondering is de gemeente

Delfzijl. Het kan in dit geval gaan om havenarbeiders die in de haven van Harlingen werken.

Harlingen verliest inwoners aan de steden Leeuwarden en Groningen. In veel mindere mate verhuizen er per saldo ook inwoners naar Den Haag, Texel en Velsen. Voor Den Haag en Velsen zijn geen bijzonderheden die deze verhuisstromen verklaren.

Top 5 instroom en uitstroom gemeente Harlingen					
Instroom			Uitstroom		
1.	Súdwest-Fryslân		1.	Leeuwarden	
2.	Waadhoeke		2.	Groningen	
3.	Delfzijl		3.	Den Haag	
4.	Terschelling		4.	Texel	
5.	Vlieland		5.	Velsen	

MIGRATIE

EXTERNE MIGRATIE WAADHOEKE

Waadhoeke: verlies aan overig Fryslân

De gemeente Waadhoeke had de afgelopen vijf jaren altijd een negatief migratiesaldo. Dit betekent dat er in alle jaren meer mensen vertrokken vanuit Waadhoeke dan zich er vestigden. Met name het jaar 2016 zijn er per saldo veel inwoners vertrokken. De vergelijking bij deze cijfers is gemaakt op basis van de verhuizing naar de gemeente in de provincie Fryslân.

Migratie van Fryslân naar gemeente Waadhoeke*					
	2013	2014	2015	2016	2017
Instroom	879	983	1090	1213	1405
Uitstroom	1152	1251	1195	1521	1580
Saldo	-273	-268	-105	-308	-175

De gemeente Waadhoeke trekt slechts uit drie gemeenten in de provincie Fryslân inwoners aan. Het gaat hierbij om de gemeenten Ferwerderadiel, Vlieland en Achtkarspelen. Vlieland kan verklaard worden door de nabijheid van

Harlingen, waar de boot van en naar Vlieland aanmeert. Ook de uitwisseling met Ferwerderadiel is te verklaren door nabijheid. De gemeente Ferwerderadiel grenst in het noordoosten aan de gemeente Waadhoeke. Er is geen bijzonderheid waardoor het positieve saldo met Achtkarspelen verklaard kan worden.

De gemeente Waadhoeke verliest per saldo veel inwoners aan Leeuwarden, mede doordat Leeuwarden wél nieuwbouwlocaties had en Waadhoeke niet. Daarnaast vertrekken ook relatief veel inwoners naar buurgemeente Harlingen. Overige verhuisstromen van Waadhoeke lopen naar Tytsjerksteradiel, Heerenveen en Smallerland. Ook voor deze gemeenten geldt dat het om relatief hoge saldi gaat, in vergelijking met de saldi van de gemeente Harlingen. De aantrekkingskracht van deze gemeenten kan waarschijnlijk verklaard worden door de aanwezigheid van grote(re) steden en dorpen zoals Drachten, Heerenveen en Burgum met een

hoog voorzieningenniveau en goede bereikbaarheid en/of een goed imago.

Top 5 instroom en uitstroom gemeente Waadhoeke*

Instroom		Uitstroom	
1.	Ferwerderadiel	1.	Leeuwarden
2.	Vlieland	2.	Harlingen
3.	Achtkarspelen	3.	Tytsjerksteradiel
		4.	Heerenveen
		5.	Smallerland

*Het CBS beschikt (nog) niet over gegevens voor de nieuwe gemeente Waadhoeke. De migratiesaldi voor de gemeente Waadhoeke hebben we daarom berekend a.d.h.v. cijfers over de voormalige gemeenten Het Bildt, Franekeradeel, Littenseradiel en Menameradiel.

MIGRATIE

INTERNE MIGRATIE HARLINGEN

Van alle inwoners die binnen de gemeente Harlingen zijn verhuisd is de vorige en huidige woonplaats bekend. Bij verhuizingen binnen de plaats Harlingen is bekend tussen welke wijken er is verhuisd. De gegevens beslaan de tijdsperiode van 01-01-2013 tot 31-12-2018.

Karakteristieke wijken met voorzieningen gewild

De kaart op de volgende pagina laat de migratiestromen tussen wijken en dorpen in de gemeente Harlingen zien. We kunnen de volgende conclusies trekken:

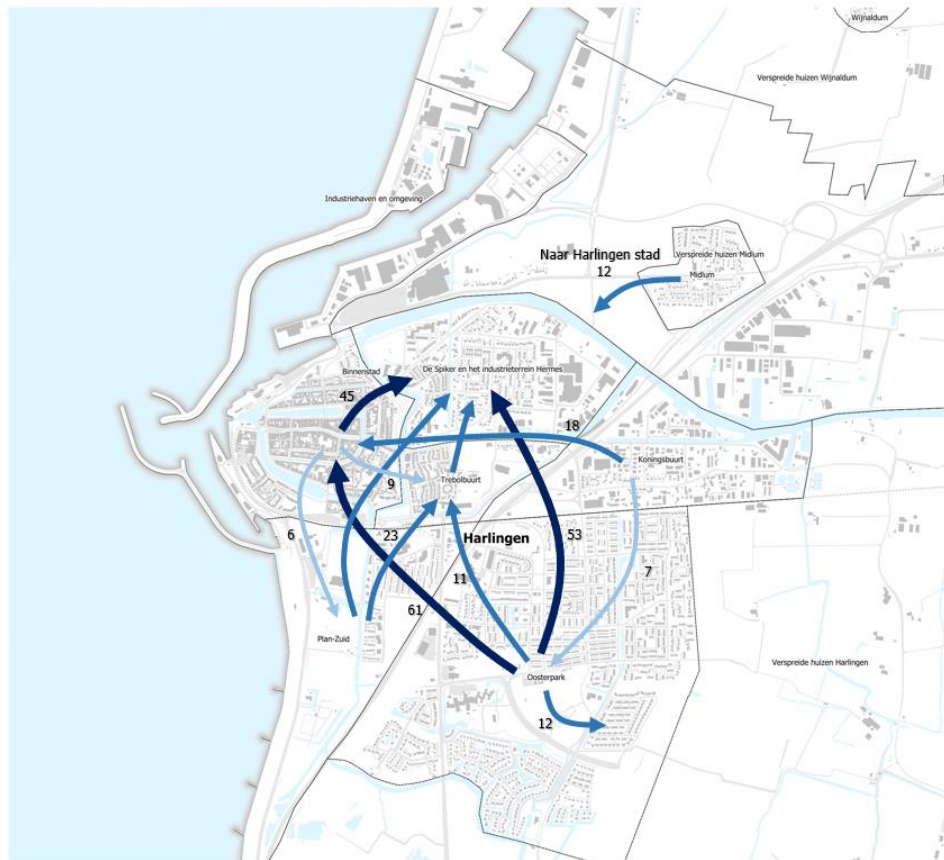
- Wijken die veel inwoners aantrekken zijn De Spiker en de Binnenstad. In mindere mate trekt ook de wijk Trebol per saldo inwoners aan. Een mogelijke verklaring is dat het om karakteristieke wijken gaat nabij het centrum en (dus ook) nabij voorzieningen. Daarnaast zijn dit ook de wijken waarin ouderenvoorzieningen gevestigd zijn. Dit kan een aantrekkende werking hebben op met name een oudere doelgroep. We zien dat er in (delen van) deze wijken ook

een hoger aandeel ouderen woont (zie kaarten bijlage).

- Een wijk die per saldo verliest is de Oosterparkwijk. Deze wijk laat in aantallen de grootste uitstroom zien. Dit is een grote naoorlogse wijk in het zuidoosten van Harlingen. Hier komen de combinatie van een minder gewild woningtype (veel rijwoningen), een relatief slechte woontechnische kwaliteit samen en het gemis aan voorzieningen in het zuidelijk deel van de wijk.
- Op basis van deze gegevens verliezen de wijken Koningsbuurt en Plan Zuid ook per saldo inwoners. Een kanttekening bij Plan Zuid is dat deze wijk geherstructureerd wordt. Bewoners zijn in de afgelopen jaren om deze reden tijdelijk verhuisd. De verwachting is dat het eerste deel van de herstructurering in 2019 afgerond wordt. Bewoners zullen in de loop van dit jaar terugverhuizen naar Plan Zuid. Het saldo zal naar verwachting daardoor ook anders uitvallen.
- Het dorp Midlum verliest per saldo inwoners aan de stad

Harlingen. Het is niet bekend naar welke wijken in Harlingen zij verhuizen.

MIGRATIE



Harlingen

Migratie



Legenda

-  minder dan 10
-  tussen 10 en 25
-  meer dan 25

Toelichting op de kaart:

De kaart geeft de migratiestromen tussen buurten in Harlingen weer. De dikte van de pijl geeft de grootte van de migratiestroom weer. De aantallen geven het saldo tussen in- en uitstroom weer.

Bron: Gemeente Harlingen, KAW (2019)



MIGRATIE

INTERNE MIGRATIE FRANEKER

Van alle inwoners die binnen de gemeente Waadhoeke zijn verhuisd is de vorige en huidige woonplaats bekend. Bij verhuizingen binnen de plaats Franeker is bekend tussen welke wijken er is verhuisd. De gegevens beslaan de tijdsperiode van 01-01-2018 tot 31-03-2019 (vanwege de herindeling zijn eerdere gegevens moeilijk reproduceerbaar; een meting over de komende jaren zal eventuele toevalstreffers nuanceren).

Hechte wijken met nieuwbouw trekken inwoners aan

De kaart op de volgende pagina laat de migratiestromen tussen wijken van de stad Franeker zien. We kunnen de volgende conclusies trekken:

- Opvallend is de sterke aantrekkingskracht van de C. van Saarloosstraat en omgeving. Deze wijk trekt uit verschillende delen van Franeker inwoners aan. Een verklaring hiervoor is het hechte, ons-kent-ons-karakter van deze wijk. Daarnaast is er recent nieuw gebouwd in

deze wijk. Dit kan een versterkte interesse in de afgelopen periode verklaren.

- Ook de binnenstad van Franeker en het Schalsumerplan en Arkens trekken per saldo inwoners aan. In het geval van de binnenstad verklaren we dit door de aanwezigheid van voorzieningen en het historisch karakter van (delen van) het centrum. Het Schalsumerplan en Arkens is een wijk met een mix van woningtypen op een gewilde locatie aan de rand van Franeker. Met name de stedenbouwkundige structuur rondom de groene longen maakt deze wijk aantrekkelijk.
- Wijken die per saldo inwoners verliezen zijn Watertoren, Bloemketerp, Zevenhuizen en in mindere mate de Stationsbuurt en het oostelijk en zuidelijk industriegebied. Voor de wijken Watertoren, Bloemketerp, Zevenhuizen en het oostelijk en zuidelijk industriegebied kan dit verklaard worden doordat grote delen van deze wijken geen woonbestemming hebben. Bloemketerp is een

recreatiepark en heeft geen permanente woonbestemming. Zevenhuizen wordt getransformeerd naar een woongebied, terwijl het momenteel een wonen-werken gebied is.

- De meest recente uitbreidingswijk Franeker Zuid trekt per saldo inwoners aan uit de binnenstad van Franeker. Dit is te verklaren doordat het veelal gaat om de eerste bewoners van Franeker Zuid. Er staan in Franeker Zuid veel vrijstaande, dure woningen.

MIGRATIE



Franeker Migratie



Legenda



Toelichting op de kaart:

De kaart geeft de migratiestromen tussen buurten in Franeker weer. De dikte van de pijl geeft de grootte van de migratiestroom weer. De aantallen geven het saldo tussen in- en uitstroom weer.

Bron: Gemeente Waadhoeke, KAW (2019)



MIGRATIE

INTERNE MIGRATIE WAADHOEKE

Van alle inwoners die binnen de gemeente Waadhoeke zijn verhuisd is de vorige en huidige woonplaats bekend. Bij verhuizingen binnen de plaats Franeker is bekend tussen welke wijken er is verhuisd. De gegevens beslaan de tijdsperiode van 01-01-2018 tot 31-03-2019. Een meting over de komende jaren zal eventuele toevalstreffers nuanceren.

Verhuisstromen richten zich op St.-Annaparochie

De kaart op de volgende pagina laat de migratiestromen tussen dorpen en steden in de gemeente Waadhoeke zien.

We kunnen de volgende conclusies trekken:

- St.-Annaparochie heeft een grote aantrekkingskracht op inwoners van andere dorpen in de gemeente Waadhoeke. Het gaat om buurdorpen, zoals St.-Jacobiparochie, Vrouwenparochie en Berltsum, maar ook dorpen en steden op grotere afstand, zoals Tzum en Franeker. Dit sluit aan bij de eerdere conclusie dat St.-Annaparochie een goede marktpositie heeft door een goed

voorzieningsniveau en een goede bereikbaarheid per auto. Daarnaast heeft St.-Annaparochie als voorzieningenkern in de voormalig gemeente Het Bildt historisch gezien een belangrijke positie ingenomen in het noordelijk deel van de regio Noordwest Fryslân.

- De stad Franeker laat een wisselend beeld zien: per saldo trekt de stad inwoners aan uit het dorp Sexbierum, maar verliest aan omliggende dorpen, zoals St.-Annaparochie en Peins.
- Per saldo verliezen Sexbierum en Minnertsga de meeste inwoners. In beide gevallen gaat het om verhuizingen naar een kern met meer voorzieningen en een betere bereikbaarheid (St.-Annaparochie en Franeker). In mindere mate verliest ook Bitgummole inwoners. Hier wordt momenteel een kwaliteitsslag gemaakt om de woningvoorraad te verbeteren en hiermee inwoners vast te houden of aan te trekken.
- Opvallend is de migratiestroom naar Menaam vanuit

Marsum en Dronryp. Op basis van geweldheid, ligging en bereikbaarheid verwachten we deze aantrekkingskracht niet. Een verklaring ligt waarschijnlijk in het ontbreken van bouw mogelijkheden in Dronryp en Marsum, terwijl deze er wel zijn in Menaam. Daarnaast ligt Marsum naast de vliegbasis Leeuwarden. Het is hierdoor onder medewerkers van de vliegbasis een gewilde woonplaats. Dit zorgt ervoor dat er weinig doorstroming is doordat Marsum 'vol' zit. We gaan er daarom van uit dat de migratiestromen naar Menaam niet verklaard worden door de geweldheid van Menaam zelf, maar door gebrek aan mogelijkheden in het afgelopen jaar en drie maanden in andere dorpen.

MIGRATIE



Gemeente Waadhoeke

Migratie



Legenda

-  minder dan 8
-  tussen 8 en 12
-  meer dan 12

Toelichting op de kaart:

De kaart geeft de migratiestromen tussen de dorpen en de stad Franeker weer. De dikte van de pijl geeft de grootte van de migratiestroom weer. De aantallen geven het saldo tussen in- en uitstroom weer.

Bron: Gemeente Waadhoeke, KAW (2019)



6

Wonen en zorg

WONEN EN ZORG

LANGER THUIS WONEN

Groeiend aantal ouderen in Noordwest Fryslân

Het aandeel ouderen in Nederland, en in de regio Noordwest Fryslân, neemt toe. De groep babyboomers, grofweg ouderen geboren tussen 1945 en 1955, zijn in 2020 de 65 jaar gepasseerd. Zij zijn over het algemeen een vitale en koopkrachtige generatie. Meer nog dan de generaties voor hen.

Oost west, thuis best

Veel ouderen blijven graag zo lang mogelijk in hun eigen woning wonen. In de praktijk zien we dat meer dan 90% van hen daadwerkelijk tot hun dood zelfstandig blijven wonen. Dit komt doordat dit aansluit bij hun eigen wensen en mogelijkheden, maar ook omdat wetgeving dit oplegt. Veel van de woningen waar ouderen nu wonen zijn zodanig aanpasbaar dat de bewoners er oud kunnen worden. Door het wegnemen van drempels en het toevoegen van trapliften, een gelijkvloerse slaap- en badkamer wordt dit mogelijk gemaakt.

Voor veel vitale ouderen zonder (zware) zorgvraag voldoet hun woning. Hierdoor kunnen zij in hun eigen woning en sociale omgeving oud worden.

Beperkte vraag naar seniorenwoningen

Een gevolg hiervan is dat ouderen weinig tot niet doorstromen van een (gezins)woning naar een seniorenwoning. Dit zorgt voor een beperkte vraag naar seniorenwoningen. Het uit- of afstellen van verhuizing leidt op korte termijn tot minder behoefte aan nieuwe seniorenwoningen. Vaak staan er voldoende seniorenwoningen in de voorzieningenkernen die de ouderen huisvesten die wel een stap willen maken. Op langere termijn leidt het uitstellen tot een snellere doorloop. Ouderen die gedwongen moeten verhuizen vanwege bijvoorbeeld een verslechterde gezondheid zijn ouder wanneer zij verhuizen. Zij hebben een kortere woontijd in de seniorenwoning. Daardoor kunnen deze ouderen in minder seniorenwoningen

worden gehuisvest voor de (korte) periode dat zij daar behoefte aan hebben.

Goede zorg- en voorzieningenstructuur nodig

Ouderen blijven dus langer thuis wonen in hun vertrouwde omgeving, ook wanneer zij een lichte zorgvraag krijgen. Het is daarom van belang dat zij beschikken over een goede zorg- en voorzieningenstructuur dicht bij hun woning. Dit kan in de directe nabijheid van hun woning zijn, maar ook een goede bereikbaarheid is belangrijk. Daarnaast is speciale aandacht nodig voor de vereenzaming van ouderen. Door een goede sociale cohesie en ontmoetingsmogelijkheden kan dit worden aangepakt. Ook hier is bereikbaarheid van belang.

WONEN EN ZORG

LANGER THUIS WONEN

Concentreer intramurale zorg

Daar waar vitale ouderen zonder of met een lichte zorgvraag ervoor kiezen niet te verhuizen, hebben ouderen met een zwaardere zorgvraag geen keuze. Zij moeten vaak vrij acuut verhuizen, omdat zij in hun eigen woning niet de zorg en ondersteuning kunnen krijgen die zij nodig hebben. Het is belangrijk om voor deze groep ook een passend aanbod te hebben. Dergelijk aanbod kan niet in alle dorpen in de regio Noordwest Fryslân gecreëerd worden, omdat er een combinatie van wonen, zorg, voorzieningen en een passende woonomgeving nodig is. Het is daarom onvermijdelijk dat dit aanbod geclusterd wordt aangeboden en deze clustering voortzet tussen en binnen steden en voorzieningenkernen. Het woningaanbod voor mensen met een zorgvraag (intramurale plekken) is nu geconcentreerd in de steden en voorzieningenkernen die voldoen aan de randvoorwaarden voor dit woningaanbod: Harlingen, Franeker, Dronryp, Menaam, Berltsum, St.-Annaparochie, Tzum en Tzummarum.

Oproep zorgpartijen: gemeente neem de regie

De zorgpartijen die actief zijn in Noordwest Fryslân willen het zorg- en ondersteuningsaanbod graag op peil houden. Hiervoor is een goede afstemming en samenwerking tussen de partners nodig waarin de bewoners centraal staat. Het doel is het bieden van een adequate zorgstructuur: vanaf mantelzorg en lichte ondersteuning bij zelfstandig wonen tot tijdelijke opname en intramurale zorg. De zorgpartijen roepen de gemeenten op om hierin de regie te nemen en keuzes te (durven) maken vanuit het sociaal domein en wonen en zorg.

Waar wonen en zorg samenkomen

Om te ontdekken waar wonen, zorg en een geschikte woonomgeving samenkomen hebben de we de woonzorgscan uitgevoerd. Eerst maakten we een inschatting van de mate van zorggeschiktheid en aanpasbaarheid van de woningvoorraad. Dit combineerden we met de locaties van relevante voorzieningen voor mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag. Het gaat hierbij om maatschappelijke

voorzieningen, zorgvoorzieningen en mogelijkheden tot ontmoeting. Voor alle steden en dorpen in Noordwest Fryslân hebben we een kaart gemaakt die deze combinatie weergeeft. Er zijn drie mogelijke profielen die hieruit naar voren komen:

1. Kernen waar geschikte woningen en (zorg)voorzieningen nu al geconcentreerd zijn. Dit biedt een kans om dit profiel te versterken.
2. Kernen waar (veel) (zorg)voorzieningen zijn, maar waar weinig tot geen geschikte en aanpasbare woningen staan. Hier is een kans om de juiste woningen op de juiste plek te creëren.
3. Kernen waar weinig tot geen (zorg)voorzieningen zijn nabij geschikte en aanpasbare woningen. Dit zijn risicokernen, omdat voorzieningen zich moeilijk laten sturen.

Op de volgende pagina's geven we van alle profielen een voorbeeld (overige kaarten: zie de atlas en kaartenbijlage).

WONEN EN ZORG

PROFIEL 1

Versterk de bestaande structuur

De steden Harlingen en Franeker en enkele voorzieningenkernen en basisdorpen zoals Tzummarum vallen binnen profiel 1. Zij hebben goede (zorg)voorzieningen in de nabijheid van zorggeschikte woningen. De strategie die past bij deze steden en dorpen is het uitbreiden van de geschikte woningvoorraad bij aangetoonde vraag (bijvoorbeeld op basis van wachtlijsten). Dit kan leiden tot concentratie en wegtrekken van voorzieningen op andere plaatsen.

Tzummarum neemt hierbij een bijzondere positie in. Zorgcentrum Het Bildt heeft het complex Nij Bethanië in 2017 heropend in samenwerking met Wonen Noordwest Friesland. Hier is veel animo voor vanuit de directe omgeving. Tzummarum bedient hiermee dorpen als Minnertsga, Sexbierum en kleinere dorpen in de omgeving. Nu worden 14 intramurale plaatsen en 18 aanleunwoningen aangeboden. Er is een wens om dit op termijn uit te breiden.



190020 | Marktonderzoek Noordwest Fryslân | in opdracht van gemeenten Harlingen en Waadhoeke | voorjaar 2019

Tzummarum

Wonen en zorg



Toelichting op de kaart:

De kaart geeft de mate van aanpasbaarheid van de woning aan op adresniveau. Daarnaast staan alle maatschappelijke- en zorgvoorzieningen op de kaart. Bij iedere voorziening is een cirkel van 250 meter aangegeven (+/- 5 minuten lopen). Dit komt doorgaans overeen met de afstand die ouderen kunnen afleggen om een voorziening te bereiken.

Bron: Gemeente Harlingen, Gemeente Waadhoeke, KAW (2019)



WONEN EN ZORG

PROFIEL 3

Wees realistisch: waar zijn voorzieningen houdbaar?

Dorpen als Bitgummole, Deinum en Oudebildtzijl vallen binnen profiel 3. Deze dorpen hebben één of enkele (zorg)voorzieningen en er zijn weinig tot geen zorggeschikte woningen op loopafstand. Voor deze dorpen moet een afweging worden gemaakt over de houdbaarheid van voorzieningen. Voorzieningen laten zich moeilijk sturen. Het is daarom aannemelijk dat in de meeste dorpen binnen profiel 3 de strategie wordt niet (extra) in te zetten op wonen en zorg. Dit geldt zowel voor het toevoegen van zorggeschikte woningen als het behouden van zorgvoorzieningen.

N.B.: door het versterken van dorpen met profiel 1 kan concentratie van (zorg)voorzieningen leiden tot het verdwijnen van deze voorzieningen in dorpen met profiel 3.



Bitgummole

Wonen en zorg



Legenda

Voorzieningen

- Huisarts of gezondheidscentrum
- Apotheek
- Dorpshuis
- Supermarkt
- Bedrskool
- Middelbare school

Aanpasbaarheid woningen

- Niet aanpasbaar
- Matig aanpasbaar
- Goed aanpasbaar
- Zorggeschikt

Toelichting op de kaart:

De kaart geeft de mate van aanpasbaarheid van de woning aan op adresniveau. Daarnaast staan alle maatschappelijke- en zorgvoorzieningen op de kaart. Bij iedere voorziening is een cirkel van 250 meter aangegeven (+/- 5 minuten lopen). Dit komt doorgaans overeen met de afstand die ouderen kunnen afleggen om een voorziening te bereiken.

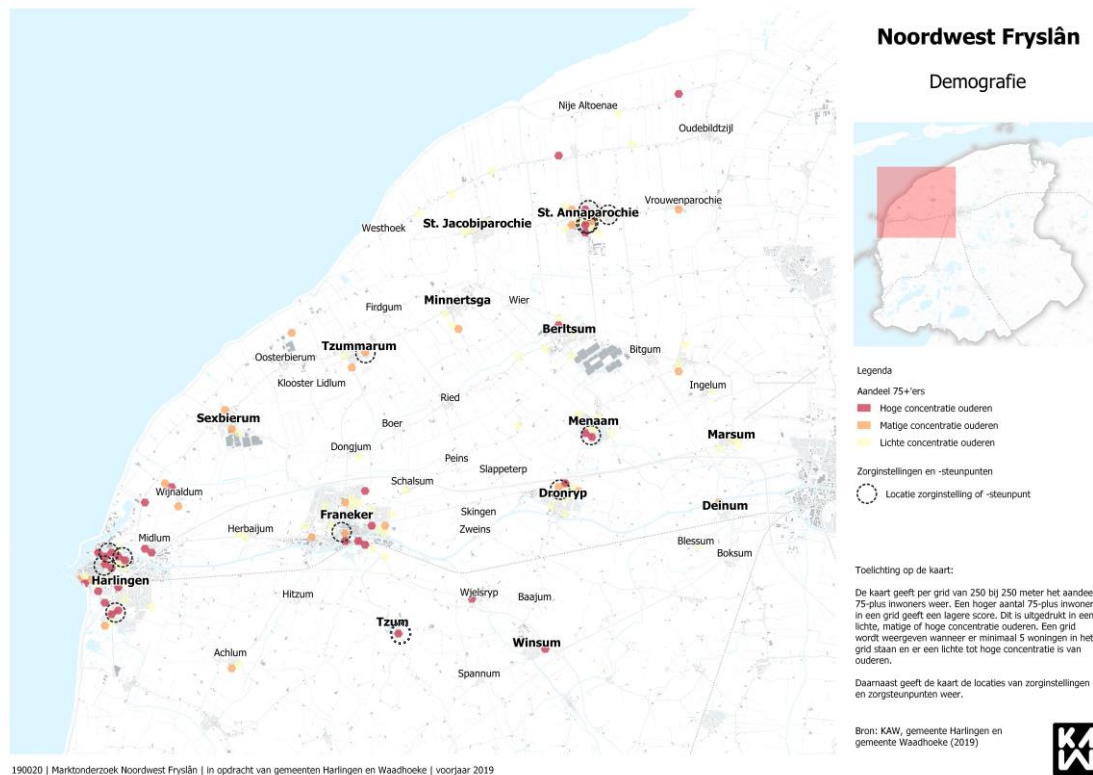
Bron: Gemeente Harlingen, Gemeente Waadhoeke, KAW (2019)



WONEN EN ZORG

VERGRIJZING EN VOORZIENINGEN PER KERN

De kaart laat zien waar clusters van 75-plussers wonen en waar zorgvoorzieningen staan. Er is een logische samenhang te zien tussen kernen met specifieke ouderenvoorzieningen en concentraties van de groep (wonen in of nabij zorgvoorzieningen).



Bijlage

BIJLAGE

VERSLAG INTERVIEWS

Voor het kwalitatief onderzoek zijn er eind april en begin mei 10 diepte-interviews gehouden met belangrijke spelers op de woningmarkt en in de zorg. Geïnterviewden zijn onder andere makelaars, vastgoedadviseurs, zorgpartijen, en woningcorporaties, die actief zijn in de regio Waadhoeke en Harlingen (zie hoofdstuk 4). De twee hoofdthema's waarin de resultaten van de interviews geordend kunnen worden: (1) wonen en (2) zorg.

Voor het thema wonen zijn makelaars en woningcorporaties benaderd om hun meningen en ervaringen over de gehele woningmarkt (particulier en sociale huurwoningen) te delen. Er is gevraagd naar de woningvoorraad in Waadhoeke en Harlingen de woningvoorraad: blijft deze stabiel, of zal het krimpen of juist groeien. Hierbij zijn verschillende sub onderwerpen belangrijk, zoals betaalbaarheid en verduurzaming, sociale huurwoningen en de particuliere voorraad. In de gesprekken over het thema zorg is gevraagd

naar de transitie in de zorg en consequenties daarvan en een nieuwe invulling voor de zorg in de regio Waadhoeke en Harlingen.

Kansen woningmarkt

Voor de meeste geïnterviewde partijen is er problematiek merkbaar als gevolg van de krimp. Het beeld dat bestaat over Waadhoeke en Harlingen als kwetsbare regio wordt door de geïnterviewden bevestigd. Vooral op het platteland is de kwetsbaarheid merkbaar. Bewustzijn heerst over het feit dat het proces van krimp in de toekomst zal toenemen. Specifiek beleid toegespitst op sociale (zorg)structuur, woningvoorraad en voorzieningen is daarom nodig ten behoeve van de leefbaarheid in het gebied van Waadhoeke en Harlingen.

Verskil tussen kleine en grote kernen

De geïnterviewden verwachten dat de toekomstperspectieven tussen dorpen, regiokernen (St.-Annaparochie en Menaam) en

de steden Franeker en Harlingen verschillen. Ontwikkelkansen liggen met name in de steden Franeker en Harlingen en het minst in de dorpen. Inspelen op de werkgelegenheid is hierbij een aandachtspunt. Verder ziet men kansen in de maakindustrie, tuinbouw, recreatie en toerisme en kleinschalige bedrijfsontwikkelingen van Waadhoeke en Harlingen. Op dit moment wordt er een goede dynamiek ervaren tussen vraag en aanbod van particuliere koopwoningen. Het merendeel van deze transacties vindt plaats in de grotere dorpen en in de steden Franeker en Harlingen. Voor de sociale huurvoorraad geldt dat woningcorporaties bezig zijn om de omvang van de sociale huurvoorraad af te stemmen op de toekomstige vraag. Dit zal resulteren in een verkleining van de aantallen waarbij de woningen zijn bestemd voor een ander segment. Ook hier is er verschil tussen kleine en grote kernen.

BIJLAGE

VERSLAG INTERVIEWS

Zorg

Als het gaat over wonen en zorg richten de zorgaanbieders zich vooral op de inrichting van een adequate zorgstructuur: enerzijds het stimuleren van langer thuis wonen en anderzijds het faciliteren van intramurale instellingen met aanleunwoningen, zowel voor ouderen als specifieke doelgroepen. Voor een goed verloop van het proces van wonen en zorg hechten de partners in het gebied (gemeenten, corporaties, zorgaanbieders, maatschappelijke organisaties etc.) grote waarde aan open samenwerking.

Sociale huursector

Monitoren

Alle corporaties hebben aangegeven een monitoringssysteem te hanteren waarbij wachttijd, aantal reacties en leegstand worden geregistreerd. Hier wordt de informatie gecombineerd met provinciale bevolkings- en huishoudensontwikkeling. Het

doel van dit monitoren is om inzicht te verkrijgen in marktontwikkelingen en op basis daarvan de woningvoorraad aan te passen (herijking SVB). Huidige inzichten uit de monitors leiden tot beleid binnen de corporaties welke zijn gericht op de afname van de omvang van de woningvoorraad en meer sturing te bieden op het woningtype/segment en leversloopbestendigheid van woningen. Huurwoningen worden verkocht, zij het in kleine aantallen. Deze afname van woningen komt met name voor in de kleinere dorpen.

Verouderd bezit en leegstand

Corporaties geven aan dat grote delen van verouderd bezit worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw in de plaatsen waar (nog) woningvraag is. Het merendeel van de nieuwbouw is op inbreidingslocaties.

Betaalbaarheid en verduurzaming

De prioriteit ligt op de betaalbaarheid van woningen. Er wordt

vooral rekening gehouden met de grote omvang van de doelgroep uit het beleid met lage inkomens. Een opvallende ontwikkeling is de toename van het aantal woningzoekenden en reacties op aangeboden woningen. Een groot deel hiervan zijn een- en tweepersoonshuishoudens. Verder zijn er weinig mogelijkheden voor woningzoekenden in het segment (sociale) huur boven 2^e aftoppingsgrens (duurder dan €720). Het merendeel van de woningzoekenden vindt een oplossing in de goedkope koop. Een andere prioriteit is de inzet op verduurzaming in de sociale huursector. Een deel van de investeringskosten (bijvoorbeeld van zonnepanelen) worden niet doorberekend in de huur waardoor energielasten van de huurders omlaaggaan. Focus ligt nu op het verduurzamen van de schil van de woningen. Op langere termijn, afhankelijk van gemeentelijk beleid op de energietransitie, zal inzet plaatsvinden op een warmte-installatie.

BIJLAGE

VERSLAG INTERVIEWS

Wonen & zorg

Zorgcentrum Het Bildt

- *Doelgroep:* ouderen met lichte en geïndiceerde zorg (somatisch).
- *Waadhoeke:* Werkgebied ten noorden van lijn Harlingen, Franeker en Menaam. Specifiek dunbevolkt plattelandsg gebied. Complexen in St.-Annaparochie (Beuckelaer) en Tzummarum (Nij Bethanië). Combinatie met intramurale zorg en (zelfstandige) aanleunwoningen.

Zorgcentrum Het Bildt vraagt zich af hoe de zorg bereikbaar en betaalbaar gehouden kan worden in een gebied dat te kampen heeft met vergrijzing en krimp. Zorgcentrum Het Bildt kiest daarbij bewust voor partnerschap met de gemeente, woningcorporaties, huisartsen, thuiszorgorganisaties en collega-zorgaanbieders om begrip te creëren voor ieders

bedrijfsvoering wat leidt tot samenwerking en afstemming.

Palet/Kwadrant Groep

- *Doelgroep:* ouderen met lichte en geïndiceerde zorg (somatisch).
- *Waadhoeke:* Complexen/vestigingen in Menaam (Nij Statenlân), Dronryp (Drenningahof) en Berltsum (Berlinga State).
- *Harlingen:* Appartementencomplex en wooncentrum Almenum.

Voor Palet heeft de verlening van zorg in Almenum een onzekere toekomst (162 appartementen; eigendom van De Bouwvereniging Harlingen). Op dit moment levert Palet daar intramurale zorg terwijl bewoners hier zelfstandig wonen (extramuraal). Palet gaat hier mee stoppen.

Noorderbreedte

- *Doelgroep:* ouderen met lichte en geïndiceerde zorg (somatisch).
- *Waadhoeke:* een vestiging in Franeker (Westerpoort, een voormalig klooster) en twee vestigingen in St.-Annaparochie (State de Parrebeam en Van Harens huus).
- *Harlingen:* twee vestigingen in De Batting en De Spiker.

Noorderbreedte stemt de inrichting van de complexen af op de belevingswereld van dementerenden. Verder wil Noorderbreedte een rol spelen in het oplossen van de problematiek omtrent Almenum.

Talant/Zorggroep Alliade

- *Doelgroep:* verstandelijk gehandicapten met en zonder

BIJLAGE

VERSLAG INTERVIEWS

specialistische zorg.

- *Waadhoeke*: In Franeker: twee woonlocaties (Ankerplak en Martenahiem) en een locatie met dagbesteding; In St.-Annaparochie een locatie met 12 plekken.

- *Harlingen*: Een complex aan de Nieuwstraat. Deze is echter verouderd en feitelijk ongeschikt. Het aantal plaatsen is niet in het interview besproken.

Talant gaat alle vestigingen in Waadhoeke en Harlingen centraliseren in een nieuw te ontwikkelen complex in Franeker. De reden hiervoor is verhoging van de effectiviteit en kwaliteit van het zorgaanbod. De nieuwe locatie zal de naam WoonLeefZone Franeker dragen. Ook voor Talant is samenwerking belangrijk met verschillende partijen, waaronder overige partners binnen Alliade, GGZ, gebiedsteams, politie, huisartsen, de Skoale en Ouderen Psychiatrie Nederland.

Gezamenlijke bevindingen

Bij alle partijen is er aandacht voor het opstellen van de 'Regiovisie' (vanuit bekostiging) samen met collega-aanbieders en zorgverzekeraars. Men vraagt zich af of marktwerking bij contractvorming met gemeenten zich wel leent in gebieden met krimp. Naar eigen inzien van de geïnterviewden zou er ruimte geboden moeten worden voor maatwerkoplossingen binnen het thema Wonen & Zorg. Hierbij is het aangaan van experimenten belangrijk. Ook vinden de geïnterviewden dat er bij de opstelling van de Woonvisie afstemming gezocht moet worden met collega's uit het Sociaal Domein. Het thema Wonen & Zorg moet in Woonvisies dan ook stevig worden behandeld waarin een pleidooi wordt gehouden om met alle belanghebbende partijen een adequate zorgstructuur in te richten en deze te garanderen. Dit geldt voor mantelzorg, lichte ondersteuning, zelfstandig wonen in een complex, tijdelijke opname tot intramurale zorg.

Marktpotenties stad Franeker, gemeente/stad Harlingen en dorpen Waadhoeke

Stad Franeker

De historische binnenstad van Franeker is omringt door groene woonwijken. Verder staat de stad bekend om het Planetarium en het jaarlijkse PC kaatsen. Franeker heeft een breed voorzieningenniveau met regio functie, een goede marktpositie en een aantrekkelijke ligging langs de snelweg en spoorlijn Harlingen-Leeuwarden. Volgens de geïnterviewden zijn er in Franeker nauwelijks tekorten in het aantal woningen en woningtypen. Wel is de marktpositie van Franeker minder in vergelijking met die van Harlingen. Zo is het aantal inwoners van Harlingen groter en heeft het een karakteristieke haven. Verwacht wordt dat de kansen voor Franeker vooral liggen in het herbestemmen van (school)locaties. De doelgroep die men zich hierin ziet vestigen zijn 'voorsorteerders, 55- tot 75-jarigen zonder zorgvraag.

BIJLAGE

VERSLAG INTERVIEWS

Een terugkomende wijk is de uitbreidingswijk in aanbouw aan de zuidzijde van Franeker (Franeker-Zuid/Elfstedenwijk). Deze wijk heeft potentie op kwalitatief hoogwaardige woonmilieus en woningtypen. Toch klinkt er geen enthousiast geluid bij de geïnterviewden. De locatie zou niet optimaal benut zijn, o.a. als gevolg van ongelukkige marketing en de houding van de gemeente. Daarnaast heeft de provincie de woningbouwcapaciteit van de locatie teruggebracht van 600 naar 300 woningen.

Gemeente/stad Harlingen

Ondanks de betere marktpositie van Harlingen wordt Harlingen gezien als de stad van onbenutte kansen. Er is namelijk veel potentie onder meer door het brede aanbod in verschillende woonmilieus: wonen in de binnenstad, aan de haven of op een andere binnenstedelijke locatie. Maar er is te veel ruis op de lijn door problematiek omtrent Ludinga en de stagnatie in de ontwikkeling van het Spaans-terrein. Het

gevolg hiervan is een stagnatie in de productie van nieuwbouw. Uitspraken zijn gedaan over ontwikkelkansen van het Spaans-terrein. Deze locatie kan verbreed worden met terreinoverkruizing van de A31. Men ziet daar kansen voor populaire segmenten zoals tweekappers en hoekwoningen. Net als in Franeker heeft in Harlingen de invulling van inbreidings-/vervangingslocaties de prioriteit in verband met een nieuwe uitleg. Locatie Ludinga is daardoor minder interessant.

De geïnterviewde makelaars ervaren dat de kopers-belangstelling vooral uit Harlingen en de regio afkomstig is. Het aandeel kopers van buiten Friesland is klein. Daarentegen geeft HarnsInvest aan, aan de hand van belangstellenden-registratie van nieuwe projecten, dat er ook kopers-belangstelling is van buiten Friesland (ca. 25% van 351 belangstellenden). HarnsInvest pleit voor een aanbod-gestuurde woningmarkt in Harlingen. Daarbij zou de provincie

ervan overtuigd moeten worden dat Harlingen kan groeien en niet (op korte termijn) zal krimpen. Van makelaarszijde wordt daaraan toegevoegd dat de stad Harlingen dan wel op gebied van werkgelegenheid en culturele voorzieningen aantrekkelijker moet worden. Makelaars wijzen op de ontwikkeling dat een deel van de ouderen naar Leeuwarden trekt in verband met een breder (cultureel) voorzieningenaanbod. Verder is er een vraag naar kwalitatief goede appartementen tot aan de grens van €300.000. Makelaars koppelen deze vraag met name aan de groep ouderen, specifiek de 'empty-nesters'. Zij hebben die bestedingsmogelijkheden en willen op een fraaie locatie wonen (oppervlak ca. 125 m²). Een andere ontwikkeling is dat Harlingen jongeren verliest aan steden met werkgelegenheid en onderwijs. De bereidheid tot reizen is voor hen vaak te laag om in Harlingen te blijven wonen.

BIJLAGE

VERSLAG INTERVIEWS

Dorpen Waadhoeke

De geïnterviewden schetsen een heldere situatie van de dorpen in Waadhoeke. Er is duidelijk onderscheid te maken tussen gewilde en niet gewilde dorpen. Tot gewilde dorpen behoren St.-Annaparochie (centrumfunctie), Berltsum, Menaam, Dronryp en dorpen tussen Dronryp en centrum-stad Leeuwarden. Minder gewilde dorpen zijn: dorpen tussen St.-Annaparochie en Harlingen en dorpen boven St.-Annaparochie. In de niet-gewilde dorpen is er moeite met verkoop ondanks de (zeer) lage prijzen. Interesse in deze dorpen is plaatselijk. De verkoopbaarheid voor kleine dorpen is afhankelijk van de ligging/bereikbaarheid en het voorzieningenniveau. De beschikbaarheid van een specifiek woningtype kan ook meespelen: boerderijen, historische kernen/panden verkopen over het algemeen goed, ook in minder gewilde dorpen. In de niet gewilde dorpen is veel vastgoed verouderd en slecht onderhouden waardoor het risico loopt op structurele leegstand bij een verdere bevolkingsafname.

PROJECTNAAM

Woningmarktonderzoek Noordwest Fryslân

OPDRACHTGEVER

Gemeente Harlingen
Gemeente Waadhoeke

PROJECTTEAM

Charlotte Puister
Emiel Heuff
Daniel Depenbrock

STATUS

Definitief

DATUM

17 juli 2019

KAW

Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN | Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN
Rotterdam Pelgrimsstraat 1 3029 BH ROTTERDAM
Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl +31 88 529 0000 | info@kaw.nl



Koöperatieve
Architekten
Werkplaats