stec
groep

Naar een vernieuwde proactieve werkwijze

Voorstel aan provincie Friesland voor een adaptieve samenwerking met Zuidoost Friesland

Esther Geuting, Lotte Huiskens & Marijn Gradussen
28 oktober 2022

Inhoudsopgave

1 Wat willen we bereiken? 3

1.1 Versterken van ons profiel: hoogwaardige bedrijvigheid en prettig leefklimaat 4
1.2 Dit vraagt om: meer regie op en kansen voor woningbouw 5
1.3 Ambities vragen om samenwerking en adaptieve en proactieve aanpak 6

2 Hoe willen we dit bereiken? 7

2.1 Kernkeuze 1: we versnellen op de uitvoering van woningbouwplannen 7
2.2 Kernkeuze 2: we programmeren adaptief en proactief 7
2.3 Kernkeuze 3: we gaan voor groei, met kantelpunten migratie en economische groei 8
2.4 Kernkeuze 4: we prioriteren de uitvoering van no-regretplannen voor doorstroming 10
2.5 Optionele keuze 5: we benutten flexibele, tijdelijke woningen voor korte termijn 11
2.6 Startpunt voor hernieuwde werkwijze en samenwerking 12

POSITION PAPER: OPROEP VAN REGIOGEMEENTEN RICHTING PROVINCIE FRIESLAND

Het position paper (de PowerPoint-presentatie) en deze bijbehorende werkwijze zijn is geschreven door Stec Groep in opdracht van de gemeenten in Zuidoost Friesland: Heerenveen, Ooststellingwerf, Opsterland, Smallingerland en Weststellingwerf. Dit zijn de gemeenten waarnaar we in dit paper refereren wanneer we over ‘we’, ‘ons’ of ‘regio Zuidoost Friesland’ spreken. Het is een oproep vanuit deze regiogemeenten aan ‘u’, de provincie Friesland.

1 Wat willen we bereiken?

In Zuidoost Friesland is het goed wonen, werken en recreëren. Zuidoost Friesland is een belangrijke economische driehoek tussen noord Nederland, Noordvleugel Randstad en midden Nederland, in een prachtig landschap. De regio wordt gekenmerkt door geluk[1], natuur, activiteiten, levendigheid en bindingskracht: Mienskip. De gemeenten in Zuidoost Friesland hebben ambities die zij de komende jaren tot uitvoering willen brengen.

In de eerste plaats richten de ambities van Zuidoost Friesland zich op schone bedrijvigheid als intrinsieke kracht van de regio, aansluitend op de (economische) ambities uit het Deltaplan voor het Noorden en vooruitlopend op de komst van de Lelylijn. De regio beschikt al over hoogwaardige bedrijvigheid gericht op circulariteit, bouw en agri-food. Maar er liggen kansen voor uitbreiding van deze sectoren en voor hoogwaardige innovaties, mede gericht op circulaire economie en energietransitie (hierover meer in 1.1).

Ambities voor een grotere economische trekkracht vragen om inzet op andere beleidsterreinen. Figuur 1 illustreert dat werk, wonen en leefklimaat onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden. Zo zijn arbeidskrachten nodig om invulling te geven aan de economische ambities van de regio. Hiervoor zijn een sterke arbeidsmarkt en gunstige ligging randvoorwaardelijk. Om hierop te anticiperen moet Zuidoost Friesland inzetten op meer en gevarieerde woningbouw, om eigen inwoners vast te houden en nieuwe inwoners aan te trekken. De regio kent de laatste jaren een positief binnenlands en buitenlands migratiesaldo en wil dit verder benutten om innovaties in bedrijvigheid te ondersteunen (hierover meer in 1.2).

POSITION PAPER IN PERSPECTIEF: WERKWIJZE OM AMBITIES TE REALISEREN

Zuidoost Friesland werkt al hard aan diverse doelen en ambities aan verschillende tafels, denk hierbij aan het Deltaplan voor het Noorden en de regionale woondeals met provincie en het Rijk. Duidelijk is dat deze ambities vragen om meer samenwerking en een adaptieve en proactieve aanpak. Voorliggend document richt zich in mindere mate op 'wat' de regio precies wil bereiken, maar veel meer op 'hoe' zij haar doelen en ambities – die mede op andere tafels bepaald worden – kan bereiken.

Figuur 1: arbeidsmarkt, wonen en leefklimaat onlosmakelijk met elkaar verbonden

[1] https://www.cbs.nl/nl-nl/longread/statistische-trends/2020/regionale-verschillen-in-geluksbeleving-en-tevredenheid-met-het-leven-in-2013-2019?onepage=true

1.1 Versterken van ons profiel: hoogwaardige bedrijvigheid en prettig leefklimaat

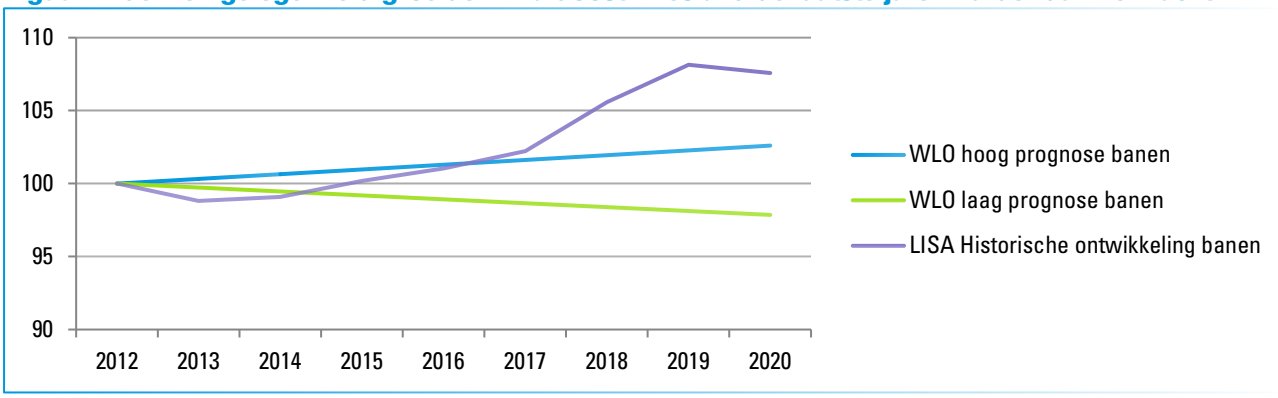
WAT WE AL BIEDEN EN WILLEN VERSTERKEN: GOED WERKEN

- **Hoogwaardige bedrijvigheid gericht op maakindustrie en circulariteit.** Zuidoost Friesland is de drijvende kracht in Noord-Nederland, met bedrijven als Van Wijnen (foto links), IIBO (foto midden), Philips (foto rechts), Spinder en Omrin Ecopark. De werkgelegenheid steeg al harder dan verwacht (zie figuur 2).

- **Zuidoost Friesland is ook sterk op agri-food,** met een sterk zuivelcluster – Internationaal bedrijvenpark Friesland – en HZCP als marktleider op het gebied van aardappelveredeling.
- **Kansen voor circulaire economie en opwekken van niet fossiele brandstof**: ruimte voor duurzame energieopwekking, bio-based bedrijventerrein ECOmunitypark, pilot groene waterstof (Alliander).

- **Schakel tussen noord Nederland, Noordvleugel Randstad en midden Nederland.** Zuidoost Friesland is nu al de schakel tussen Leeuwarden, Zwolle, Flevoland en Groningen. Met de komst van de Lelylijn (rond 2038) wordt de bereikbaarheid nog beter. Ook ontstaat dan een snellere verbinding met Lelystad, Amsterdam en de rest van de Randstad. Naast treinverbindingen heeft de regio ook goede ontsluitingsmogelijkheden via (snel)wegen en water (haven Drachten en Heerenveen) naar noord- en midden Nederland.

Figuur 2: de werkgelegenheid groeide in Zuidoost-Friesland de laatste jaren harder dan verwacht



Bron: LISA, bewerking Stec Groep (2022).

Ambities vragen om integraal programma, met oog voor alle ruimtevragende functies

Onze economische ambities vragen om een integrale visie en een programma op alle ruimtevragende functies. Het gaat over versterken van onze economie met aandacht voor bestaande bedrijvigheid en goede condities voor nieuwe vestigingen. Het gaat om ruimte voor bedrijvigheid, met behoud van een prettig woon- en leefklimaat met vitale dorpen en goede voorzieningen. Maar ook opgaven in de energietransitie en klimaatadaptie vragen ruimte en aandacht. Dit alles voor behoud van onze natuur en landschappelijke kwaliteiten. De ruimte is schaars en een goede verdeling en optimaal gebruik hiervan is nodig.

Zuidoost Friesland heeft alles in huis wat Nederland ook heeft: kansen voor proeftuin en innovaties

Deze opgaven in de verdeling van schaarse ruimte spelen niet alleen in onze regio maar in heel Nederland. Zuidoost Friesland heeft als relatief kleine regio eigenlijk alles in huis wat Nederland ook heeft. We beschikken over platteland en stedelijke kernen, industrie (bouw, agro-food, circulariteit), landschap en natuur (bodem, vegetatie, agrarisch, recreatief). Veel van deze functies vragen om extra ruimte en innovatie. De toenemende roep om een gebalanceerde inzet van schaarse ruimte speelt ook bij ons.

Zuidoost Friesland kan als 'klein Nederland' dan ook bij uitstek bijdragen aan oplossingen voor de verscheidene vraagstukken die spelen in Nederland. Zo kunnen we ruimte bieden aan energietransitie en klimaatadaptatie, experimenteren met nieuwe koppelkansen voor grond- en ruimtegebruik en liggen we aan de (nieuwe) economische routes naar Noord-Europa. We willen hierin voorloper zijn door pilots, onderzoeken en fieldlabs mogelijk te maken. Hiermee kunnen we ons onderscheiden en sterk maken voor Nederland (en Europa).

1.2 Dit vraagt om: meer regie op en kansen voor woningbouw

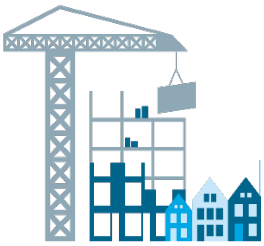
WAT WE AL BIEDEN EN WILLEN VERSTERKEN: GOED WONEN EN VERBLIJVEN

- **Voor elk wat wils: verscheidenheid in stedelijk, dorps en landelijk wonen**: met uitstekende prijskwaliteitverhouding, grote verscheidenheid aan woonmilieus, stedelijke kernen Drachten en Heerenveen, drie regionale centra (Wolvega, Oosterwolde en Gorredijk) en meer dan honderd kleine(re) dorpen en mogelijkheden om te wonen in het landelijk gebied.

- **Vitale en kleurrijke dorpen, met een sterke Mienskip** en een rijk (sport)verenigingsleven, met onder andere schaatsen, korfbal, voetbal, en watersporten. Meer werkgelegenheid en aantrekkelijke woningbouw dragen bij aan behoud van de vitaliteit en het verenigingsleven van onze dorpen.
- **Natuur (water), rust en ruimte altijd om de hoek**: veel mogelijkheden voor fietsen, wandelen en varen, onder andere in nationale parken Alde Feanen en Drents-Friese Wold.
- **Groot aanbod van sport en cultuur:** met Thialf, Schouwburg De Lawei (Drachten), Posthuistheater (Heerenveen), diverse musea – 't Kiekhuus, Vlechtmuseum, Molenmuseum – en galerieën.
- **Kansen voor unieke verblijfsrecreatie, in combinatie met streekproducten:** kamperen bij de boer, of op een natuurkampeerterrein. Van Finse Iglu-hut tot vijfsterren hotel Landgoed Lauswolt.

Ruimte, kwaliteit en centrale positie maken Zuidoost Friesland geschikt voor meer woningen
Als regiogemeenten willen we ambitie tonen op onze bijdrage aan het oplossen van het provinciale en landelijke woningtekort. We beschikken over voldoende ruimte voor woningen. De kwaliteit van de leefomgeving voor onze inwoners is hoog. Het is goed wonen in Zuidoost Friesland. Daar komt bij dat onze centrale positie tussen noord Nederland, Noordvleugel Randstad en midden Nederland bij uitstek geschikt is voor het verder versterken van onze werkgelegenheid.

Prestatieafspraken tussen provincie en het Rijk als uitwerking van de agenda
De Nationale Woon- en Bouwagenda (zie kader) bevat zes programma's: woningbouw, een thuis voor iedereen, betaalbaar wonen, leefbaarheid en veiligheid, verduurzaming gebouwde omgeving en wonen en zorg voor ouderen. Het eerste programma – woningbouw – heeft als doelstelling om landelijk 900.000 woningen toe te voegen tot en met 2030. Elke provincie moet daarin een aandeel leveren. Daarover zijn prestatieafspraken gemaakt tussen provincies en het Rijk. Voor de provincie Friesland betekent dit dat er zo'n 17.500 woningen gerealiseerd zullen worden tot 2030. Het is de ambitie van het rijk dat provincies en gemeenten in de periode 1 oktober 2022 tot 1 januari 2023 regionale woondeals sluiten over de te leveren aantal woningen per gemeente. Dit position paper gaat daarom niet zozeer in op de kwantitatieve woonopgave, maar wel op de voorgestelde werkwijze (ook na 2030).

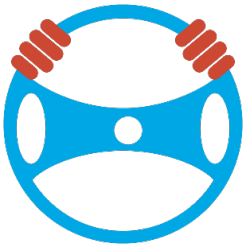


MEER REGIE OP WONINGBOUW DOOR DE NATIONALE WOON- EN BOUWAGENDA

Zoals minister De Jonge (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) in de Nationale Woon- en Bouwagenda aangeeft, is het woningtekort in Nederland te groot: *"Als we wonen overlaten aan het vrije spel der krachten, geldt het recht van de sterkste en raken mensen in de knel. Een plek om te wonen is een grondrecht, maar de laatste jaren voor te veel mensen een nauwelijks bereikbaar voorrecht geworden"*. Als oplossing voor het woningtekort heeft minister De Jonge daarom de Nationale Woon- en Bouwagenda gepresenteerd. Deze plannen zorgen voor meer regie en meer tempo en daarmee tot een betere beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland.

1.3 Ambities vragen om samenwerking en adaptieve en proactieve aanpak

Onze ambities op wonen, werken, energietransitie, klimaatadaptatie en andere opgaven bereiken we alleen in een hernieuwde samenwerking als regio en met u als provincie. We willen de urgentie rondom de Nationale Woon- en Bouwagenda en de komst van de Omgevingswet gebruiken om deze samenwerking verder vorm te geven. Belangrijk uitgangspunt is dat deze samenwerking een adaptieve en proactieve grondslag kent. Veranderingen en uitdagingen in het ruimtelijke domein volgen elkaar razendsnel op. Denk bijvoorbeeld aan de gevolgen van de coronacrisis en Oekraïense vluchtelingenstromen op de woningmarkt. Belangrijk is dat we als regio wendbaar blijven, om ons aan te kunnen passen aan situaties en vragen die we nog niet kennen (adaptief) en belangrijk is om niet af te wachten tot ontwikkelingen ons overkomen, maar hiervoor zelf actief aan het stuur te blijven (proactief). Dat is de insteek van het voorliggende document.



2 Hoe willen we dit bereiken?

Met het oog op de prestatieafspraken met het Rijk en de daaruit volgende regionale woondeals vragen we ruimte voor meer woningbouw in onze regio, in de juiste segmenten en voor de juiste doelgroepen met de nadruk op complementair en kwalitatief. Dit is een belangrijke voorwaarde om ook onze economische ambities te kunnen behalen. Hiervoor hebben we een vijftal kernkeuzes geformuleerd. We beschrijven telkens welke ontwikkeling we zien en wat we hier als gemeenten op willen doen en kunnen bieden. We eindigen met hetgeen we van u als provincie nodig hebben. Dit als basis voor de hernieuwde werkwijze en samenwerking.

2.1 Kernkeuze 1: we versnellen op de uitvoering van woningbouwplannen

We zien dat: de woningmarkt in Zuidoost Friesland te maken heeft met kwantitatieve opgave

Op korte termijn is de vraag naar woningen in Zuidoost Friesland hoog, mede door buitenlandse migratie en woningnood in het hele land. Hierdoor zijn meer (beschikbare) woningen nodig dan in het verleden was voorzien. Tussen 2022 en 2032 neemt het aantal huishoudens in Zuidoost Friesland naar verwachting toe met 3.100 tot 4.700 (volgens de Friese bevolkingsprognose 2020 en Primos 2022). Ervan uitgaande dat ieder extra huishouden zich één-op-één vertaalt in de vraag naar een extra woning, is de woningbouw-opgave in de regio de komende tien jaar fors. Dit betreft een beleidsneutraal scenario en is nog zonder eventuele realisatie van extra werkgelegenheid.

Als gemeenten zetten we in op: het versneld uitvoeren van woningbouwplannen

In de huidige (harde) woningbouwplannen zijn er niet genoeg woningen voor de extra huishoudens. Als gemeenten zetten we ons daarom maximaal in om de plannen – versneld – tot uitvoering te brengen. Dit kan op de volgende drie manieren:

- Bestuurlijke visie op ruimtelijke afwegingen en per plan keuzes over welke ruimtelijke doelstellingen geprioriteerd moeten worden. Dit om te voorkomen dat een stapeling van (sectorale) eisen leidt tot vertraging en herhaaldelijke onderhandelingsrondes, zowel intern als met marktpartijen.
- Gerichte inzet van gemeentelijke capaciteit op de woningbouwplannen die het meeste bijdragen aan oplossen van de woningbouwopgave. Hierbij zijn leidend de omvang van het plan (in aantallen woningen) en de mate waarin snel tot realisatie kan worden gekomen.
- We werken volgens het ‘up or out’ principe. We zetten onze tijd en capaciteit in op de plannen waarin energie zit. Daarbij vragen we van initiatiefnemers commitment op het tijdspad. Als initiatiefnemers vertragen, komt hun plan onderop de stapel en zetten we onze energie in op andere plannen.

2.2 Kernkeuze 2: we programmeren adaptief en proactief

We zien dat: onzekerheden over de toekomst vragen om robuuste woningmarktprogrammering

Prognoses – zeker voor de lange termijn – worden omgeven door onzekerheden. Dit komt vooral door fluctuaties in binnenlandse en buitenlandse migratie. Het is belangrijk dat de regionale woningmarkt-programmering robuust is onder veranderende omstandigheden, waaronder deze fluctuaties in prognoses. De ontwikkeling van een woningbouwplan duurt gemiddeld tien jaar. Van eerste idee tot oplevering. Om daadwerkelijk tot realisatie van goede plannen te komen, is het niet wenselijk om bij iedere nieuwe prognose de woningmarktprogrammering weer te moeten herzien.

Als gemeenten zetten we in op: adaptief programmeren met behulp van heldere scenario’s

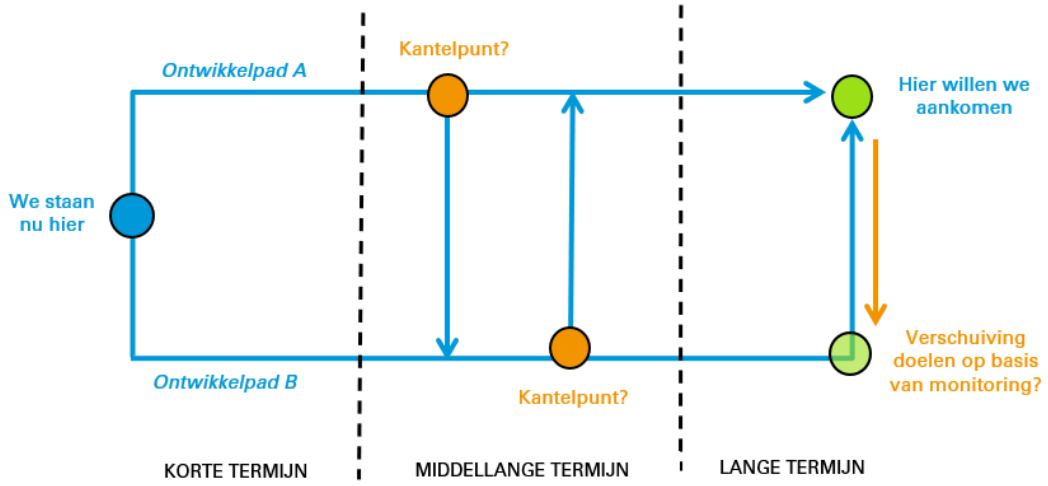
Een werkwijze om weerbaar te zijn onder veranderende omstandigheden is adaptief programmeren:

- Een adaptieve werkwijze gaat uit van verschillende toekomstbeelden: met scenario’s en ontwikkelpaden kunnen gemeenten flexibiliteit inbouwen en meer toekomstbestendig opereren.
- Hiervoor stellen we vooraf ontwikkelpaden op: de stip op de horizon waar we aan willen komen. Dit is breder dan woningbouw en gaat ook over ambities als werkgelegenheid en energietransitie.

- We stellen kantelpunten vast en door monitoring hiervan houden we in de gaten of dit toekomstbeeld haalbaar blijkt of dat een verschuiving nodig is. Dit kan zowel op- als afschalen betekenen.

Adaptief programmeren gaat minder om beheersing van de inhoud, maar juist om de beheersing van het gezamenlijke proces. Van belang is dat we als regiogemeenten en provincie het momentum herkennen waarop een kantelpunt in het ontwikkelpad idealiter leidt tot een besluit om bij te sturen. Daarmee kunnen we als gemeenten en provincie breder kijken dan alleen 'reguliere' prognosemodellen voor inwoners en huishoudens.

Figuur 3: schematische weergave van een adaptieve werkwijze met ontwikkelpaden en kantelpunten

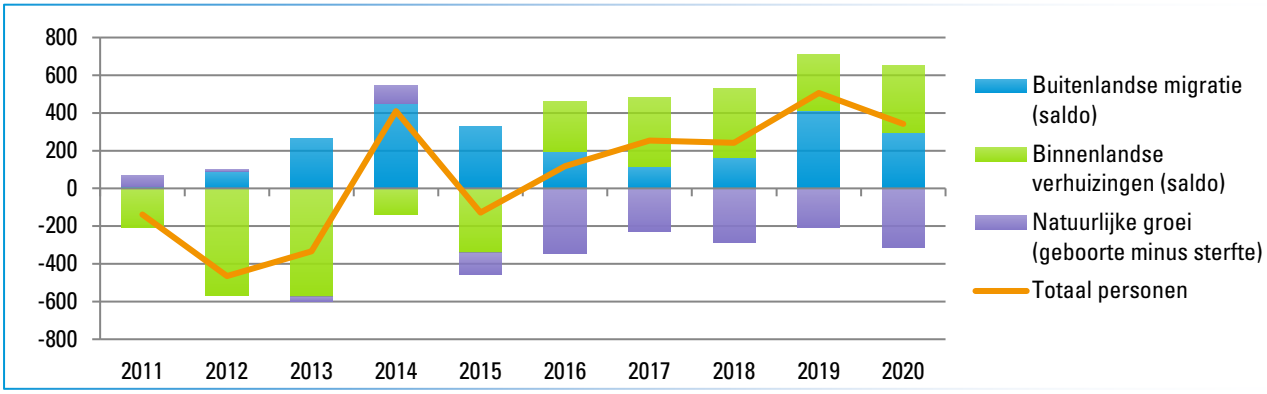


2.3 Kernkeuze 3: we gaan voor groei, met kantelpunten migratie en economische groei

We zien dat: huishoudensgroei in Zuidoost Friesland gedreven wordt door migratie

De laatste jaren is zowel het buitenlands als het binnenlands migratiesaldo in Zuidoost Friesland hoog geweest. Huishoudensgroei in de regio is toe te schrijven aan huishoudensverdunning en instroom van buiten. De natuurlijke aanwas is immers al jaren negatief. Overal in Nederland was de afgelopen vijf jaar sprake van een fors grotere buitenlandse arbeidsmigratie dan waar prognoses rekening mee hielden. Deze gingen landelijk uit van een instroom van circa 40.000 huishoudens per jaar, maar in werkelijkheid waren het er meer dan 100.000. Daarnaast signaleren we dat COVID-19 een aanwakkerende werking heeft op mensen met een voorkeur voor landelijk wonen. Onder invloed van vaker digitaal (thuis)werken kunnen zij verhuizen naar een woning gelegen binnen een steeds grotere cirkel om de Randstad. Sinds COVID-19 is sprake van een verdubbeling van dit soort verhuizingen, oftewel circa 10% van alle verhuisstromen in Nederland. Hier kunnen we van profiteren met onze verscheidenheid aan dorpse en landelijke woonmilieus omringd door groen en water.

Figuur 4: Bevolkingsontwikkeling in Zuidoost Friesland



Bron: CBS (2022). Bewerking Stec Groep (2022).

Als gemeenten zetten we in op: hoog migratiescenario om te voorzien in behoefte en doorstroming

We kiezen ervoor om in te zetten op huishoudensgroei. Enerzijds voor de autonome (beleidsneutrale) huishoudensontwikkeling in onze regio, anderzijds om onze ambities voor meer werkgelegenheid waar te kunnen maken. Hiervoor stellen we voor te werken met een aantal scenario's. Zoals aangegeven worden afspraken over woningbouw op andere tafels gemaakt. Om de werking van scenario's te illustreren werken we in dit position paper indicatief met twee scenario's: een beleidsneutraal scenario en een hoog migratiescenario. Het beleidsneutrale scenario gaat uit van een huishoudensgroei van circa 4.700 tot 2032 (Primos 2022). Het migratiescenario gaat in deze periode uit van een toename van zo'n 5.400 huishoudens, gedreven door de hoge migratie van de afgelopen vijf jaar.

Uitgaande van een hoge migratie stelt dat ons als gemeenten in staat om woningen te ontwikkelen waaraan een kwantitatieve én kwalitatieve behoefte bestaat. Denk bijvoorbeeld aan levensloopbestendige woningen en middenhuurwoningen. Dit draagt bij aan doorstroming en beweegruimte in de bestaande woningvoorraad. Hierdoor kunnen gemeenten op korte termijn een sterk en divers woonprogramma neerzetten met oog op het voorkomen en mitigeren van negatieve effecten in mindere courante woningen op de langere termijn.

Als gemeenten zetten we in op: nieuwbouw passend bij schaal van kernen en woonmilieus

Ook naar de toekomst toe wil Zuidoost Friesland haar aantrekkelijke en onderscheidende woonmilieus behouden. Dit betekent dat woningbouwontwikkelingen moeten passen bij de schaal van de bestaande kernen. Niet overal (meer van) hetzelfde toevoegen maar nieuwbouw met oog voor de inwoners, bestaande woningvoorraad, voorzieningen, infrastructuur en andere ruimtelijke kenmerken. Hiermee blijft Zuidoost Friesland herkenbaar en aantrekkelijk voor haar inwoners. Dit draagt bij aan het vasthouden en kunnen binden van (jonge) huishoudens. Dit geeft een positieve impuls aan de leefbaarheid en het draagvlak voor voorzieningen. Hiervoor is echter meer nodig dan alleen woningen: voldoende werkgelegenheid is daarvoor één van de belangrijkste voorwaarden.

Als gemeenten zetten we in op: migratie en economische ontwikkeling als belangrijkste kantelpunten

Een adaptieve woningmarktprogrammering kan bijdragen aan een sterke regionale woningmarkt. Dit staat of valt bij het bepalen van de juiste kantelpunten en structurele monitoring hiervan. Wanneer een kantelpunt zich voordoet, is dit een signaal dat het nodig kan zijn om van ontwikkelpad te wisselen of om zelfs het gehele toekomstbeeld bij te stellen.

Belangrijk is om te monitoren of de migratie daadwerkelijk zo positief blijft en leidt tot meer huishoudens. Door de hoge druk op de woningmarkt en de toenemende instroom van het aantal arbeidsmigranten is het denkbaar dat de migratie de komende jaren hoog blijft. We zien echter dat migratiestromen – zeker op gemeenteniveau – sterk kunnen fluctueren per jaar en afhankelijk zijn van ontwikkelingen elders. We stellen daarom voor om **binnenlandse** en **buitenlandse** migratie op regioniveau te hanteren als kantelpunt, zowel voor opschalen (als migratie hoog blijft) als afschalen (als migratie toch lager uitvalt).

Een ander belangrijk kantelpunt is de economische ontwikkeling in onze regio. Hierbij gaat het enerzijds om het **aantal banen**, maar ook om de **sectoren** waarin banen gerealiseerd worden. Dit om te monitoren of de economie daadwerkelijk groeit zoals beoogd, waardoor de vraag naar woningen hoog blijft.

2.4 Kernkeuze 4: we prioriteren de uitvoering van no-regretplannen voor doorstroming

We zien dat: de woningmarkt in Zuidoost Friesland te maken heeft met kwalitatieve opgave

Ondanks de uitbreidingsbehoefte constateren we dat het grootste deel van de woningvoorraad al aanwezig is in de regio. In totaal staan er zo'n 110.000 woningen in Zuidoost-Friesland. Het gaat dus om een uitbreiding van de voorraad van enkele procenten. Het is daarom belangrijk om woningen te bouwen die een waardevolle aanvulling zijn op de bestaande voorraad, op plekken waar de meerwaarde het grootst is. Dit hangt samen met een verschuiving in de kwalitatieve vraag van gezinswoningen – waarvan er al relatief veel zijn in de regio – naar kleinere en levensloopbestendige woonvormen. Dit komt door huishoudensverdunning, vergrijzing en ontgroening.

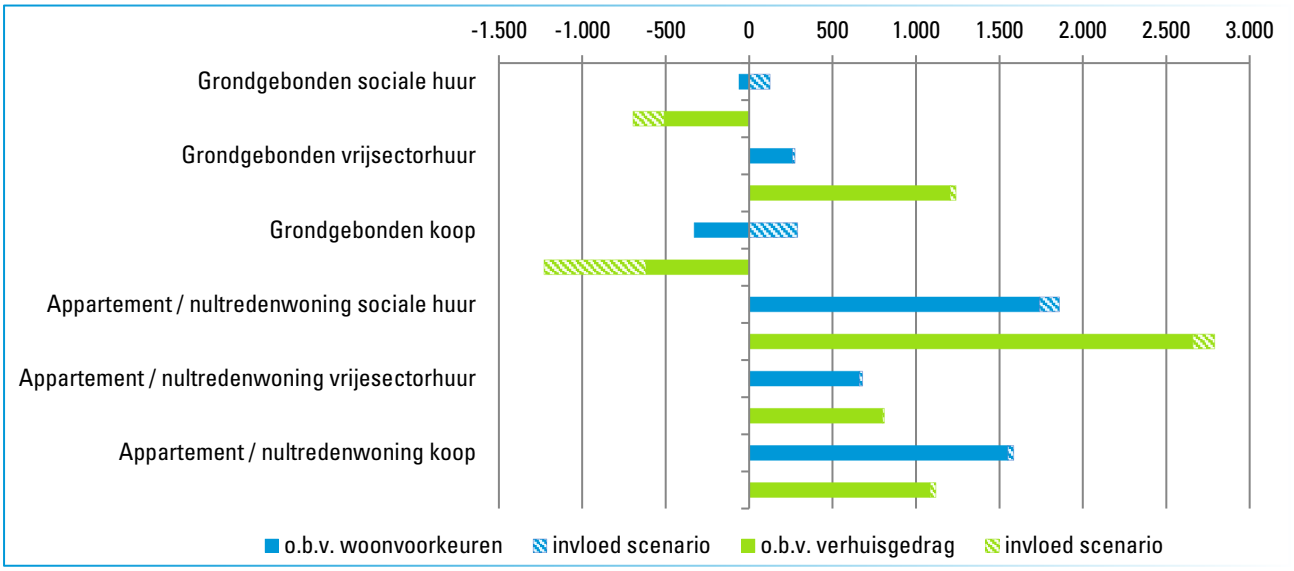
Als gemeenten zetten we in op: no-regret acties en adaptieve 'speelruimte' in de programmering

Een belangrijk uitgangspunt voor een adaptieve en proactieve woningmarktprogrammering is dat deze robuust moet zijn onder veranderde (en mogelijk onvoorziene) omstandigheden. Wanneer ontwikkelingen zich voordoen is het essentieel dat onze woningmarktprogrammering (grotendeels) overeind blijft. We kiezen daarom voor zogenaamde 'no-reget' acties die onder alle scenario's een goede keuze zijn. Het overige deel van de programmering zien we als flexibele 'speelruimte'. Hierin kunnen we bijvoorbeeld plannen toevoegen waaraan slechts in enkele gemeenten of scenario's behoefte bestaat, zoals grondgebonden koopwoningen, plannen voor specifieke doelgroepen of bijzondere concepten.

Als gemeenten zetten we in op: meer levensloopbestendige woningen voor behoefte en doorstroming

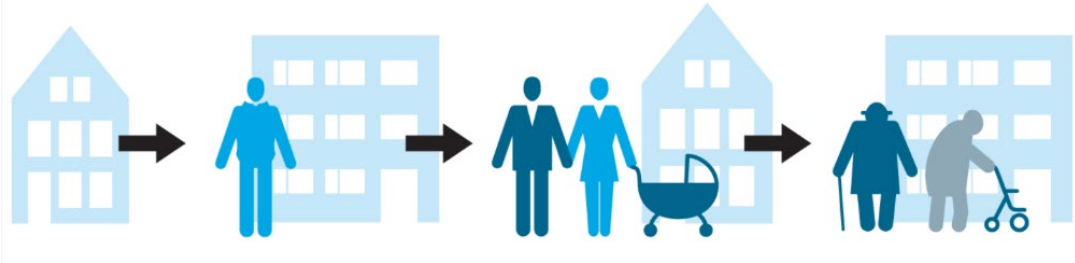
Voor Zuidoost Friesland is het toevoegen van levensloopbestendige woningen een 'no-regret' actie. In alle gemeenten is door de aankomende vergrijzing behoefte aan dit type woning. De behoefte is het grootst in de sociale huur en koop, maar ook aan levensloopbestendige vrijesectorhuurwoningen bestaat een behoefte. Zie ook onderstaand figuur. Levensloopbestendige woningen kunnen uitgevoerd worden als appartement of kleinschalig gestapeld cluster, maar ook als grondgebonden woning, zoals patiowoningen of in een hofje. Dit is mede afhankelijk van het type kern en de al aanwezige bestaande voorraad.

Figuur 5: verkenning voor mogelijke scenario's voor 2022-2032 (zie bijlage voor toelichting)



Bron: WoON (2015, 2018 & 2021), Primos (2021), LMW, bewerking Stec Groep (2022). Dit figuur is een verkenning van mogelijke scenario's voor de woningbehoefte, op basis van woonvoorkeuren en verhuisgedrag. Hierin is een beleidsneutraal scenario (Primos 2021) weergegeven, en een scenario verrijkt met de hogere instroom van migratie de afgelopen jaren.

Een belangrijk voordeel van meer levensloopbestendige woningen toevoegen voor ouderen is de doorstroming die op gang komt in de bestaande voorraad. De langste verhuisketens ontstaan immers wanneer ouderen verhuizen naar een passende nieuwe woning. Zij zijn echter minder verhuisgeneigd dan jongeren, daarom dient het woonproduct in de nieuwbouw hen echt te verleiden. Bouwen voor doorstroming zorgt ervoor dat huishoudens hun woonwensen ook beter in de bestaande woningvoorraad kunnen realiseren.



2.5 Optionele keuze 5: we benutten flexibele, tijdelijke woningen voor korte termijn

We zien dat: de woningmarkt zeer gespannen is en bestaande woningen niet beschikbaar komen

Op dit moment is de woningmarkt zeer gespannen. Dit heeft nadelige gevolgen voor de betaalbaarheid van de woningvoorraad en daarmee voor de kansen van huishoudens met minder bestedingskracht. Met name starters en jonge huishoudens met een relatief laag inkomen hebben het lastig om een geschikte woning te vinden, terwijl er in beginsel voldoende woningen in passende segmenten in de bestaande woningvoorraad staan. Deze woningen zijn echter niet op korte termijn beschikbaar of voldoen niet aan de huisvestingswensen en -eisen. Ook spoedzoekers – zoals bijvoorbeeld huishoudens in scheiding of woonurgenten – ondervinden hiervan relatief veel hinder op de woningmarkt.

Als gemeenten zetten we – optioneel – in op: flexibele, tijdelijke en verplaatsbare woonvormen

Flexibele woonvormen kunnen helpen om huishoudens die op korte termijn moeilijk hun plek kunnen vinden op de woningmarkt toch te bedienen zonder dat hiermee de risico's voor de (kwetsbare) bestaande voorraad op termijn vergroot worden. Met flexibele en tijdelijke woningen creëren we een flexibele schil om onze woningmarkt. De relatieve snelheid, betaalbaarheid en het tijdelijke karakter van deze woonvormen dragen hieraan bij. Door te kiezen voor verplaatsbare woningen zijn deze goed in te zetten op tijdelijk beschikbare locaties. Daarnaast zijn er off-the-grid-concepten, waarvoor aansluitproblemen minder spelen[2]. Zo kan de beschikbare ruimte optimaal benut worden, met een korte planologische voorbereidingstijd en met betrekkelijk lage voorinvesteringen. Op termijn kunnen deze woningen (als wisselwoningen) een belangrijke rol spelen bij het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad.

[2] Bij off the grid-concepten is in de praktijk wel altijd een water-aansluiting nodig. Dit is wettelijk verplicht. Deze concepten kunnen echter voor het overige stand-alone zijn (geen aansluiting op riolering, of elektriciteitsnetwerk nodig).

2.6 Startpunt voor hernieuwde werkwijze en samenwerking

Graag werken we met u toe naar een hernieuwde werkwijze en samenwerking. Hierin willen we:

- Nadrukkelijk de link maken met adaptief programmeren van woningbouw. Kern van deze werkwijze is niet om alles vooraf vast te leggen, maar wel de spelregels waarbinnen we opereren. Dus: toekomstbeelden, ontwikkelpaden, kantelpunten en afspraken over wanneer we op- of afschalen.
- Versneld in uitvoering raken met goede plannen. Hierdoor kunnen we gaandeweg prognoses beïnvloeden en samen, naast onze afspraken en ambities voor woningbouw, ook onze ambities op het gebied van innovatie, economie en werkgelegenheid realiseren. Stappen hierop dienen we parallel te zetten: zonder banen geen woningbouw en vice versa.
- Alle partijen aanhaken die nodig zijn om onze ambities te verwezenlijken. We zien hierin nadrukkelijk een samenwerking met de provincie, maar ook woningcorporaties, bouwers, ontwikkelaars en ondernemers. Zonder hen kunnen we onze ambities niet realiseren.

WAT WE NODIG HEBBEN VAN DE PROVINCIE FRIESLAND

- Handen op elkaar voor een meer adaptieve en proactieve werkwijze en samenwerking, op basis van mogelijke toekomstbeelden, inclusief ontwikkelpaden en kantelpunten.
- Duidelijkheid over de voortgang van woningbouwprojecten. Bijvoorbeeld door een provinciale intaketafel voor de belangrijkste ‘sleutelprojecten’ in de regio waaruit een go of no-go volgt.
- Ondersteuning in capaciteit (handjes en slimme koppen) voor sleutelprojecten met een ‘go’.
- Eventueel ondersteuning van monitoring aan de hand van provinciale databases.

Bijlage: toelichting doorstroommodel

Behoefte aan woningen op basis van doorstroommodel en verschillende doelgroepen

Om de kwalitatieve woningbehoefte te bepalen werken we met het Stec-doorstroommodel. Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. De bestaande voorraad, de gewenste woonsituatie, het verhuisgedrag en demografische ontwikkelingen van verschillende doelgroepen in de regio liggen hieraan ten grondslag. Deze doelgroepen worden ingedeeld op basis van leeftijd, huishoudenssamenstelling, inkomensklasse en leefstijl gekoppeld aan woonmilieu.

Door confrontatie van alle wensen en huidige woonsituaties ontstaat kwalitatieve opgave

Door de ontwikkeling van deze doelgroepen te combineren met hun huidige woonsituatie (Wat komt er aan woningen vrij bij huishoudensdaling/doorstroming?), verhuisgeneigdheid en kwalitatieve woonvoorkeuren (Waar is behoefte aan bij huishoudensgroei/doorstroming?) simuleert het model de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen. Zo ontstaat op basis van verhuis- en woonwensen en de samenstelling van de woningvoorraad een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse kwantitatieve en kwalitatieve opgave op de woningmarkt oplevert.

Ook inzicht in behoefte op basis van recent verhuisgedrag

Het doorstroommodel is een theoretische benadering: het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen in de regio en volledige keuzevrijheid. De woningmarkt is een aanbodmarkt waardoor huishoudens in de praktijk soms ander gedrag vertonen dan op basis van hun woonwensen verwacht wordt, bijvoorbeeld omdat gewenst aanbod ontbreekt of niet betaalbaar is. Daarom brengt het model de woningbehoefte niet alleen in beeld op basis van woonvoorkeuren (blauw in figuur 3), maar ook op basis van recent verhuisgedrag van doelgroepen (groen in figuur 3).

In bepaling van de behoefte houden we rekening met betaalbaarheid van de voorraad

Daarnaast houdt het model rekening met de betaalbaarheid van de (koop)woningvoorraad, zodat onhaalbare wensen voor inkomens en woonwensen gecorrigeerd worden. Zo wordt de vraag naar koopwoningen vanuit lage en middeninkomens gedempt naar gelang de woningvoorraad in een gemeente duurder is. Dit resulteert erin dat huishoudens vaker aangewezen zijn op een huurwoning omdat de wensen voor koop niet door iedereen gerealiseerd kunnen worden.

Adaptief programmeren: werken met scenario's en kantelpunten

Vanuit de gedachte van adaptief programmeren is de regionale woningbehoefte uitgewerkt in scenario's:

- Het 'basisscenario' bestaat uit de Primos 2022 prognose.
- Het 'migratiescenario' is een variatie hierop. In dit scenario gaan we uit van de actuele (hogere) migratie in de afgelopen vijf jaar en veronderstellen we dat deze trend de komende tien jaar door zal zetten. Hierdoor neemt de woningbehoefte in de regio(gemeenten) de komende tien jaar sterker toe.

De invloed van het migratiescenario is weergegeven met gearceerde blokjes in figuur 3. Het migratiescenario betekent doorgaans meer huishoudens. Dit betekent dat het effect hiervan positief is: in het geval van een overschot aan woningen neemt dit overschot af. In het geval van een behoefte aan woningen neemt deze behoefte toe.