

HERSTRUCTURERING IN FRIESLAND IN EEN VERANDERENDE WONINGMARKT

H. van Rooijen
F. Wassenberg
R. Gunsing
G. Meijering



aedes

vereniging van woningcorporaties



vereniging **van** friese
gemeenten



Inspectie Volkshuisvesting,
Drenthe, Friesland en Groningen

provinsje fryslân
provincie fryslân



-2MT

730314

W

**HERSTRUCTURERING IN FRIESLAND IN EEN
VERANDERENDE WONINGMARKT**

Bibliotheek TU Delft



C

3037250

**8511
560G**

Onderzoeksinstituut OTB
Technische Universiteit Delft
Thijsseweg 11, 2629 JA Delft
Tel. (015) 278 30 05
Fax (015) 278 44 22
E-mail mailbox@otb.tudelft.nl
<http://www.otb.tudelft.nl>

HERSTRUCTURERING IN FRIESLAND IN EEN VERANDERENDE WONINGMARKT

H. van Rooijen
F. Wassenberg
M. Gusing
G. Meijering



De serie OTBouwstenen wordt uitgegeven door:

Delft University Press
Postbus 98
2600 MG Delft
Tel. (015) 278 32 54
Fax (015) 278 16 61

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van:

Aedes Vereniging van Woningcorporaties
Inspectie Volkshuisvesting, Drenthe, Friesland en Groningen
Provincie Friesland
Vereniging van friese gemeenten

ISSN 1384-1173; 52
ISBN 90-407-1990-X
NUGI 655

Trefw.: herstructurering, woningmarkt, Friesland

© Copyright 1999 by Onderzoeksinstituut OTB

No part of this book may be reproduced in any form by print, photoprint, microfilm or any other means, without written permission from the publisher: Delft University Press, P.O. Box 98, 2600 MG Delft, The Netherlands.

VOORWOORD

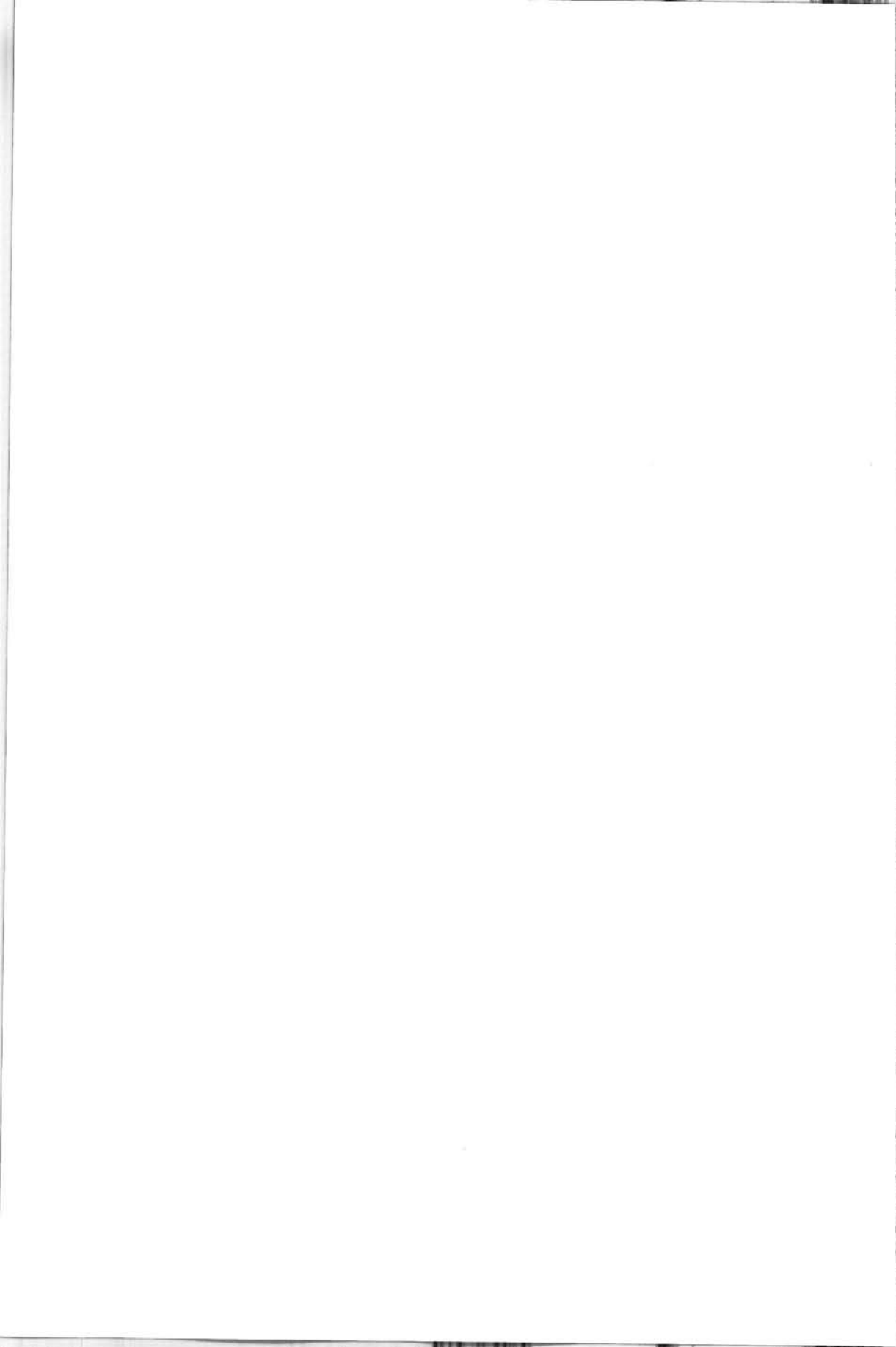
De woningmarkt in Friesland is zichtbaar niet in balans. Aan de ene kant bestaat er een vraag naar woningen, met name kwalitatief betere en duurdere koopwoningen, liefst met weinig burens, in aantrekkelijke woonmilieus. Aan de andere kant zijn kwalitatief slechtere, goedkopere en kleinere woningen, dikwijls gestapeld of in rijtjes, moeilijk verhuurbaar of verkoopbaar, of staan zelfs leeg.

Ontwikkelingen in de vraag zijn maar moeilijk te sturen, veranderingen in het aanbod echter des te meer. Nieuwbouw en herstructurering van bestaande woonwijken zijn de voornaamste mogelijkheden. Inmiddels is duidelijk geworden dat nieuwbouw (meestal op uitleggebieden) effecten heeft op de bestaande wijken, en ook op de effectiviteit van ingrepen in die wijken. Op herstructurering dus.

Herstructurering in een veranderende woningmarkt is het onderwerp van dit rapport. Het rapport schetst de dynamiek op de Friese woningmarkt en geeft aan wat er kan gebeuren bij verschillende soorten beleid. Centraal staat de herstructureringsopgave die de provincie staat te wachten. Deze is in kaart gebracht via een inventarisatie onder alle gemeenten en woningcorporaties, twee belangrijke groepen spelers in het veld van de ruimtelijke vernieuwing. De herstructurering van de Friese woonwijken is een omvangrijke taak, waaraan alle partners hun bijdrage zullen moeten leveren.

Voor de begeleiding van het onderzoek is een commissie gevormd bestaande uit de heren: T.O. Hettinga (Woningstichting De Friese Greiden te Bolsward, voorzitter), H. Deinum (Stichting Beter Wonen in Leeuwarden en Leeuwarderadeel te Leeuwarden), C.J.P. Derks (Woningbouwvereniging Smalingerland te Drachten), E. Dik (Woningstichting Patrimonium Leeuwarden te Leeuwarden), A. van den Horn (provincie Fryslân te Leeuwarden), F. Huisman De Jong (Vereniging Friese Gemeenten te Sneek), H. Klunder (Inspectie Volkshuisvesting Noord te Groningen), W.G.M. Megens (Woningcorporatie Dongeradeel te Dokkum), T. van Mourik (Vereniging Friese Gemeenten te Tytsjerksteradiel), A.L.M. Vlak (Aedes vereniging van woningcorporaties) en D. van der Zee (Woningbouwvereniging Talma te Drachten).

Wij willen hen allen hartelijk danken voor de stimulerende inbreng bij de totstandkoming van dit rapport.



INHOUD

VOORWOORD

SAMENVATTING	1
1 INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 De woningmarkt in het stadsgewest meer in balans	5
1.3 Nieuwbouw na herstructurering	6
1.4 Integrale woonplannen	6
1.5 Doel van het onderzoek	7
1.6 Werkwijze	7
1.7 Opbouw van het rapport	8
2 DE WONINGMARKT IN FRIESLAND	9
2.1 Bevolking	9
2.2 Woningen	12
2.3 Het WOBOF	14
2.4 Leegstand	15
2.5 Nieuwbouw	18
2.6 De rol van de provincie	19
3 DE HERSTRUCTURERINGSOPGAVE IN FRIESLAND	21
3.1 Inleiding	21
3.2 Enquête onder woningcorporaties	22
3.3 Enquête onder gemeenten	24
3.4 De totale opgave voor Friesland	26
3.5 Kenmerken herstructureringsopgave	28
3.6 Aanpak tot 2005	32
4 TOEKOMSTSCENARIO'S	37
4.1 Inleiding	37
4.2 Woningmarktsimulatiemodellen	37

4.3	Aannames in model	38
4.4	Drie toekomstscenario's	40
4.5	Effecten van de drie toekomstscenario's	43
5	CONCLUSIES	47
BIJLAGE 1		
	GEËNQUÊTEERDE WONINGCORPORATIES EN GEMEENTEN	51
BIJLAGE 2		
	GEGEVENS PER REGIO EN GEMEENTE	53
BIJLAGE 3		
	HERSTRUCTURERINGSOPGAVE	63

SAMENVATTING

Naar een evenwicht

De Friese woningmarkt kenmerkt zich enerzijds door een overschot aan goedkope en sobere huur- en koopwoningen en anderzijds door een tekort aan kwalitatief betere woningen, met name in de koopsector. In Friesland staan momenteel ongeveer 260.000 woningen, waarvan 36% sociale huur-, 9% particuliere huur- en 55% koopwoningen. Dit laatste aandeel loopt op. De gemiddelde koop- en huurprijzen zijn met Groningen het laagste van het land.

Het doel van het Friese woningbeleid zou moeten zijn om te streven naar een woningmarkt die meer in evenwicht is. Dat betekent dat er de juiste woningen staan, op de goede plaats, terwijl er tegelijkertijd voldaan wordt aan de vraag van de verschillende soorten huishoudens.

Nieuwbouw

De nieuwbouw wordt door de provincie gestuurd aan de hand van richtgetallen, die voor het laatst in januari 1999 zijn vastgesteld. In de periode 1993-1997 zijn er jaarlijks 3.000 woningen toegevoegd. Voor de komende periode tot 2010 zijn er dat 29.000, ruim 2.400 per jaar. Hier bovenop komt een 'pot' van 3.200 woningen, door de provincie naar bevinden in te zetten. Als deze pot wordt gebruikt, worden per jaar uiteindelijk circa 2.700 woningen gebouwd. Het gaat hierbij louter om toevoegingen: sloop mag worden vervangen.

Voordat tot nieuwbouw wordt overgegaan moeten de gemeenten een regionaal afgestemd woonplan opstellen waarin staat hoe nieuwbouw en herstructurering bijdragen aan de gewenste woningvoorraad.

Leegstand

De ruimte op de woningmarkt komt tot uiting in woningen die korte of langere tijd leeg staan. De leegstand op 1 april 1998 bedroeg volgens de gemeenten 2,8%, circa 7.200 woningen. Nadere analyse laat zien dat de leegstand in de particuliere huursector en de koopsector (samen) met 3,4% ongeveer het dubbele is van die in de sociale huursector (1,7% volgens de corporaties), hetgeen opmerkelijk genoemd mag worden. Van alle lege woningen staan er 4.000 structureel leeg (1,6%).

De leegstand is niet gelijk verdeeld. In de steden staan de meeste woningen leeg, maar dat komt niet zozeer door de sociale huurwoningen, maar door de beide andere eigen-

domsvormen. De leegstand in de Friese sociale huursector bedraagt ongeveer het dubbele van het Nederlandse gemiddelde, maar er zijn provincies die het veel slechter doen. Binnen Friesland vallen de verschillen per regio mee. Overigens is de leegstand één jaar later, per 1 april 1999, in zowel Friesland als geheel Nederland gedaald. Het zou goed zijn om de leegstand meer structureel en systematisch bij te houden.

De rol van de provincie

In 'Wenjen yn Fryslân' (januari 1999) schetst de provincie haar rol voor het komende decennium. Deze rol is veel actiever dan tot voor kort. De provincie stelt dat nieuwbouw en herstructurering elkaar moeten aanvullen. Nieuwbouw moet volgend zijn op mogelijkheden binnen de bestaande voorraad. De volgorde is: herstructureren, inbreiden, uitbreiden. Bovendien leeft het besef dat nieuwbouw gevolgen heeft voor andere plaatsen, en regionale afstemming noodzakelijk is. Hiertoe is het Woonplan-concept ontwikkeld.

Herstructurering

Herstructurering is het uit de markt nemen van overtollig woningaanbod en het creëren van woonmilieus waar wel vraag naar is. In Friesland betekent dat vooral sloop, verkoop aan bewoners en nieuwbouw, naast ingrepen in de woonomgeving. Van de woningen in eigendom van gemeenten komen er 6.147 in aanmerking voor herstructurering. De corporaties hebben 21.680 op de lijst staan (24% van het totale corporatiebezit). Samen vormt het aantal woningen 11% van de woningvoorraad in Friesland. In de gemeenten in het noorden van Friesland, vooral in de steden, is de herstructureringsopgave het grootst. Het accent (35%) ligt op woningen uit de jaren zestig. Anders dan in de Randstad gaat het voor de helft om eengezinswoningen, doorgaans in rijtjes. Huren zijn goedkoop of middelduur, terwijl het aandeel dure huurwoningen gering is. Dikwijls spelen meer problemen tegelijk, en wordt een integraal pakket aan maatregelen voorgesteld.

De kosten van herstructurering

De herstructurering in Friesland kan geschat worden op een bedrag van 1,8 miljard gulden. Dat is ruim f 65.000 per woning. Het grootste bedrag gaat op aan sloop en verbeteringen aan de woning.

Mogelijke opbrengsten liggen in de verkoop van huurwoningen. De laatste twee jaar hebben corporaties al 3,5% van hun bezit (3.000 woningen) verkocht. Over de opbrengsten is weinig bekend. Bij een gestelde winst van f 50.000 per verkochte woning zou de opbrengst 545 miljoen bedragen. Als de winst hoger zou uitvallen, bijvoorbeeld f 75.000, is de opbrengst 817 miljoen. Duidelijk mag zijn dat de kosten van 1,8 miljard bij lange na niet gedekt kunnen worden uit de verkoop van huurwoningen.

De toekomstige woningmarkt

De opgave is vraag en aanbod beter op elkaar af te stemmen. Dat is nog niet zo gemakkelijk. De toekomstige vraag wordt bepaald door het aantal huishoudens en door de woonwensen die zij uitoefenen. Het aantal huishoudens zal volgens de prognoses jaarlijks met 3.000 toenemen, waarvan 2.600 een zelfstandige woning wensen. Van de

groei komt een derde (1.000) voor rekening van autonome ontwikkelingen als gezinsverdunding en de helft (1.500) door een positief buitenlands migratieoverschot. Dat laatste toont de afhankelijkheid van bijvoorbeeld asielzoekers als klant.

Woonwensen blijken uit woningbehoefteonderzoek. Het Friese WBOF is bijna gereed en eind 1999 zal ook het landelijke WBO beschikbaar komen. Hieruit zal blijken dat er meer vraag is naar kwaliteit en naar koopwoningen. Voor een gezonde woningmarkt vereist dit veranderingen aan de aanbodzijde. Door middel van nieuwbouw, renovatie en verkoop kan aan de veranderde woonwensen tegemoet worden gekomen. De markt voor koopwoningen zou in Friesland een forse stimulans kunnen krijgen als de plannen voor een koopsubsidie aan lagere inkomensgroepen doorgang vinden.

Drie scenario's

In dit onderzoek zijn drie woningmarktscenario's opgesteld: een trendscenario, een inventarisatiescenario en een herstructureringscenario. In het 'trendscenario' wordt het beleid van de laatste jaren gecontinueerd. De markt is goed en er wordt veel gebouwd, vooral in de duurere sectoren. Het effect hiervan zal zijn dat vooral de wensen naar duurere (koop)woningen vervuld worden. Tegelijkertijd neemt het overschot aan vooral goedkope koopwoningen, waarvan er veel in Friesland staan, toe. Er wordt matig gesloopt waardoor overschotten in stand blijven. Het gaat hier telkens om 'theoretische overschotten': in de praktijk zullen verkoopprijzen worden verlaagd of zullen mensen hun wensen meer aanpassen, nog langer wachten of genoeg nemen met hun tweede keus.

Het 'inventarisatiescenario' geeft de plannen van gemeenten en corporaties weer. Volgens de opgaven worden er in dit toekomstbeeld te weinig woningen gebouwd, waardoor de spanning op de woningmarkt terugkeert. De overschotten verminderen sterk en de leegstand daalt fors. In werkelijkheid zullen gemeenten dit niet laten gebeuren en hun inspanningen (alsnog) opvoeren.

In het 'herstructureringscenario' wordt veel meer gesloopt, meer vervangen en daarom meer gebouwd. Net als in de andere scenario's zal het overschot voor een groot deel bestaan uit goedkope huur- en koopwoningen, maar door grootschalige sloop zullen de meest nijpende overschotten verdwijnen. In dit scenario wordt voor de bestaande wijken de grootste kwaliteitsslag gemaakt.

Er moet meer evenwicht ontstaan op de Friese woningmarkt. Dat evenwicht kan vooral worden hersteld door te bouwen voor de vraag en door ongewenste woningen uit de markt te nemen. Het herstellen van de Friese woningmarkt begint met het vernieuwen en vervangen van woningen in bestaande wijken, die niet goed meer functioneren en niet met nieuwbouw in weilanden.

INLEIDING

1.1 Aanleiding

Algemeen wordt verwacht dat er zich de komende decennia grote wijzigingen zullen voordoen op de Friese woningmarkt. Die wijzigingen zullen met name betrekking hebben op de bestaande voorraad en daarmee ook zijn weerslag hebben op de nieuwbouw(-potentie). Welke wijzigingen zich zullen voordoen, in welke mate, hoe de verschillen zijn tussen de regio's in Friesland en tegen welke kosten, is onderwerp van deze studie.

Onderzoeks- en adviesbureau SOAB uit Breda en Onderzoeksinstituut OTB uit Delft hebben in 1998 opdracht gekregen van Aedes Vereniging van woningcorporaties (Afdeling Friesland), daarbij ondersteund door de provincie Friesland, de Vereniging Friese gemeenten en de Inspectie Volkshuisvesting Noord, om onderzoek uit te voeren naar de herstructureringsopgave in Friesland. Dit rapport vormt de weerslag van het onderzoek onder de woningcorporaties en gemeenten en gaat daarnaast in op de uitkomsten van een aantal toekomstscenario's voor de Friese woningmarkt.

1.2 De woningmarkt in het stadsgewest meer in balans

In oktober 1997 is in Leeuwarden een conferentie gehouden over de herstructurering van het stadsgewest Leeuwarden. Centraal stond hier de aanpak van de toenemende leegstandsproblematiek als gevolg van een aanbodoverschot op lokaal niveau. De mogelijke aanpak voor dit aanbodoverschot was uitgewerkt in een aantal scenario's, waarbij het scenario 'De kwaliteitssprong' de voorkeur had.¹ In essentie houdt dit scenario in:

- Een verschuiving van de nieuwbouw van uitleggegebied naar bestaand stedelijk gebied.
- Verhoging van het aantal te slopen en ingrijpend te verbeteren woningen.
- Verhoging van de beheerinspanningen en verbetering van de woonomgeving.
- Extra aandacht voor het particuliere woningbezit (eigenaar-bewoners) en toename van de verkoop van sociale huurwoningen.

¹ F. Wassenberg en E. Kalle: Toekomstscenario's woningmarkt Leeuwarden, OTB/SOAB, 1997.

Doel van 'De kwaliteitssprong' is om op zo kort mogelijke termijn een meer evenwichtig functionerende woningmarkt te realiseren.

Binnen dit scenario neemt de relatie tussen de stad Leeuwarden, het stadsgewest en de provincie een specifieke rol in. De indruk bestond dat de leegstands dreiging, die in Leeuwarden was aangetroffen, bij ongewijzigd beleid voor een veel groter deel van de provincie zou kunnen gaan gelden. In veel gemeenten is deze dreiging voelbaar.

1.3 Nieuwbouw na herstructurering

Als oplossing voor de dreigende verslechtering van de woningmarkt stelt de provincie een beleid voor dat gericht is op de afstemming van nieuwbouw op de ontwikkelingen in de voorraad: meer bouwen in bestaand stedelijk gebied en het beperken van nieuwbouw op uitleglocaties.

Er wordt verondersteld dat de geplande uitbreiding van de woningvoorraad in de komende tien jaar aan de hoge kant is, waardoor de leegstand op dreigt te lopen. Daarom is voorgesteld om voor de gehele provincie Friesland de herstructureringsopgave in beeld te brengen en op grond van deze bevindingen enkele toekomstscenario's op te stellen, die beleidsmatig aangeven welke oplossingsrichtingen gekozen kunnen worden.

1.4 Integrale woonplannen

Daarnaast speelt een belangrijke rol in het onderhavige onderzoek het met elkaar in gesprek brengen van de belangrijkste actoren op de Friese woningmarkt, zowel op lokaal, regionaal als provinciaal niveau. Alle partijen zullen het eens moeten worden over de aard van de problematiek die er speelt om vervolgens te zien of en op welke wijze een gemeenschappelijke strategie ontwikkeld kan worden. In dat kader is de ontwikkeling van de Woonplannen door de provincie Friesland van grote betekenis. De Woonplannen moeten op gemeentelijk niveau leiden tot een integrale visie op het wonen. Hierbij zijn zowel afstemming met de regio als afstemming tussen de bestaande woningvoorraad en de nieuwbouw twee belangrijke uitgangspunten. Bij de Woonplannen gaat het volgens de provincie om de volgende toetspunten:

- kwantitatieve en kwalitatieve vraag;
- kwantitatief en kwalitatief aanbod;
- de woningbehoefte;
- herstructureringsplannen inclusief nieuwbouw/herstructureringsmaatregelen;
- inbreiding;
- uitbreiding;
- afstemming nieuwbouw en bestaande voorraad in de tijd, daarin meegenomen de fasering van de restcapaciteit;
- verwachte gewenste effecten van de nieuwbouw;
- eventuele (on)bedoelde neveneffecten van de nieuwbouw;
- ruimtelijke kwaliteit (type woonmilieu en dichtheid).

1.5 Doel van het onderzoek

Dit onderzoek moet antwoord geven op de hoofdvraag, welke componenten van het volkshuisvestingsbeleid in de komende jaren moeten worden aangepast om in Friesland een beter functionerende woningmarkt te creëren.

De volgende onderzoeksvragen staan centraal:

- Welke vorm kent de woningmarktproblematiek in de afzonderlijke gemeenten en regio's in de provincie Friesland en waar doet de problematiek zich het sterkst voor: is er sprake van leegstand, verpaupering en leefbaarheidsproblemen en in hoeverre speelt daarbij het regionaal gevoerde nieuwbouwbeleid een rol?
- Hoe werken de woningmarktproblemen door op het bezit en de financiële situatie van de woningcorporaties in de provincie?
- Hoe verhoudt zich het voorgenomen woningbouwprogramma tot die problematiek?
- Welke beleidsingrepen leiden tot een oplossing van die problematiek?
- Welke toekomstscenario's zijn mogelijk en wat zijn de effecten ervan?

Dit onderzoek vormt een eerste indicatie voor de herstructureringsopgave op provinciaal niveau. De daadwerkelijke inventarisatie vond plaats eind 1998. De herstructureringsopgave dient voortdurend bijgesteld te worden, omdat inzichten veranderen, de maatschappij zich ontwikkelt en nieuwe opgaven zich aandienen. Het inzicht in de opgave wordt groter en steeds meer zal duidelijk worden op welke wijze vraag en aanbod op de Friese woningmarkt bij elkaar kunnen komen. Voortschrijdend inzicht en bijstelling van aantallen zal de komende periode regelmatig nodig zijn. Dit onderzoek vormt daartoe een goed uitgangspunt aangezien we er in zijn geslaagd de inzichten van zowel de corporaties als de gemeenten op tafel te krijgen.

1.6 Werkwijze

Voor een beantwoording van de vraagstelling zijn de volgende stappen ondernomen:

- Inventarisatie van achtergrondmateriaal zoals provinciale en stadsgewestelijke beleidsnota's, woningmarktonderzoeken en volkshuisvestingsplannen.
- Gesprekken met sleutelpersonen van corporaties, gemeenten, stadsgewesten, provincie en Inspectie Volkshuisvesting.
- Bestudering woningmarktgegevens van gemeenten, corporaties en de provincie.
- Vergelijking van prijsontwikkelingen eigen woningbezit (bestaand en nieuwbouw) op provinciaal en regionaal niveau.
- Inventarisatie bestemmingsplancapaciteiten voor de komende jaren.
- Enquête onder woningcorporaties en gemeenten om de herstructureringsopgave in kaart te brengen.
- Opstellen van drie scenario's en de doorrekening hiervan met het Sonarmodel.

1.7 Opbouw van het rapport

De opbouw van het rapport is als volgt: in hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van Friesland aan de hand van gegevens uit de woningmarkttabellen van het ministerie van VROM (bron: CBS/Primos 1997). Hoofdstuk 3 bevat de herstructureeringsopgave van Friesland. Eerst de opgave van de corporaties, daarna die van de gemeenten. In hoofdstuk 4 worden drie scenario's gepresenteerd. Hoofdstuk 5 bevat de conclusies van het onderzoek.

In dit hoofdstuk schetsen we een beeld van de woningmarkt in de provincie Friesland. Hiertoe groeperen we de 31 gemeenten in Friesland in zeven regio's, overeenkomstig de woningmarktontwikkeling van de provincie. Dit is een verfijndere indeling dan de indeling in Noord, Friese Wouden en Zuidwest. De meeste gegevens komen uit het DGVH-Woningmarktinformatiesysteem van het ministerie van VROM uit 1997, met als bron CBS/Primos.

Paragraaf 2.1 gaat in op de bevolkingsontwikkeling en paragraaf 2.2 op de woningvoorraad. Daarna staan we stil in paragraaf 2.3 bij uitkomsten uit het Friese Woningbehoefteonderzoek, het WOBOF. Een woningmarkt die niet in evenwicht is, zoals de Friese, kent aanbodoverschotten en leegstand. Daarover gaat paragraaf 2.4. Het hoofdstuk besluit met ontwikkelingen rondom de nieuwbouw (paragraaf 2.5) en de veranderde rol van de provincie (2.6).

2.1 Bevolking

In Friesland woonden op 1 januari 1995 609.579 mensen. Tabel 2.1 bevat het aantal inwoners in de verschillende regio's in 1995 en de verwachte ontwikkelingen tot 2010. Op 1 januari 1999 woonden er circa 500 mensen meer in Friesland dan in 1995 werd verondersteld. De trends die in de achtereenvolgende prognoses in dit hoofdstuk naar voren komen, blijven echter onveranderd.

Naar regio bekeken zullen de Eilanden, Zuid en het Stadsgewest Leeuwarden het hardst stijgen. Hierbinnen gaat het om de gemeenten¹: Leeuwarderadeel, Leeuwarden, Heerenveen, Skarsterlân, Wymbritseradiel en drie van de vier eilanden. De laatste spelen, vanwege hun kleine, unieke woongebied een beperkte rol op de Friese woningmarkt en blijven verder buiten beschouwing. Het stadsgewest Leeuwarden, de regio rond Heerenveen en Sneek groeien het hardst.

In de prognose loopt het aantal inwoners in het noorden van Friesland terug, met name in Franekeradeel, Ferwerderadiel en Dongeradeel.

¹ In bijlage II staat de specificatie per gemeente.

Tabel 2.1 Bevolkingsontwikkeling Friesland 1995-2010 naar regio's in procenten t.o.v. 1995

Regio	Werkelijk		Prognose		
	1995	1997	1999	2005	2010
Noord-Oost	100%	101%	101%	101%	100%
Eilanden	100%	102%	103%	107%	110%
Noord-West	100%	100%	100%	101%	101%
Stadsgewest	100%	101%	102%	105%	107%
Zuid-West	100%	102%	103%	105%	106%
Zuid	100%	101%	103%	106%	108%
Oost	100%	101%	101%	103%	104%
Friesland (abs.)	609.579	614.998	620.449	633.038	639.785
Friesland (%)	100%	101%	102%	104%	105%

Bron: DGHV Woningmarktinformatie 1997, CBS/Primos, bewerking SOAB.

Gemiddeld zal volgens de prognose de provincie Friesland tot 2010 met 5% groeien: van 610.000 inwoners naar 640.000 in 2010.

Tabel 2.2 toont de ontwikkeling naar leeftijdsklasse². De ontgroening en vergrijzing wordt goed zichtbaar in de prognose. In de leeftijdsklasse tot 34 jaar wordt een afname verwacht, terwijl in de categorie van 45 tot 64 jaar een forse toename wordt verwacht: 85% van de toename vindt plaats in die leeftijdsklasse. Dit is een belangrijke ontwikkeling, omdat mensen van middelbare leeftijd andere woonwensen hebben dan bijvoorbeeld jongeren of ouderen. In mindere mate groeien de andere leeftijdsklassen.

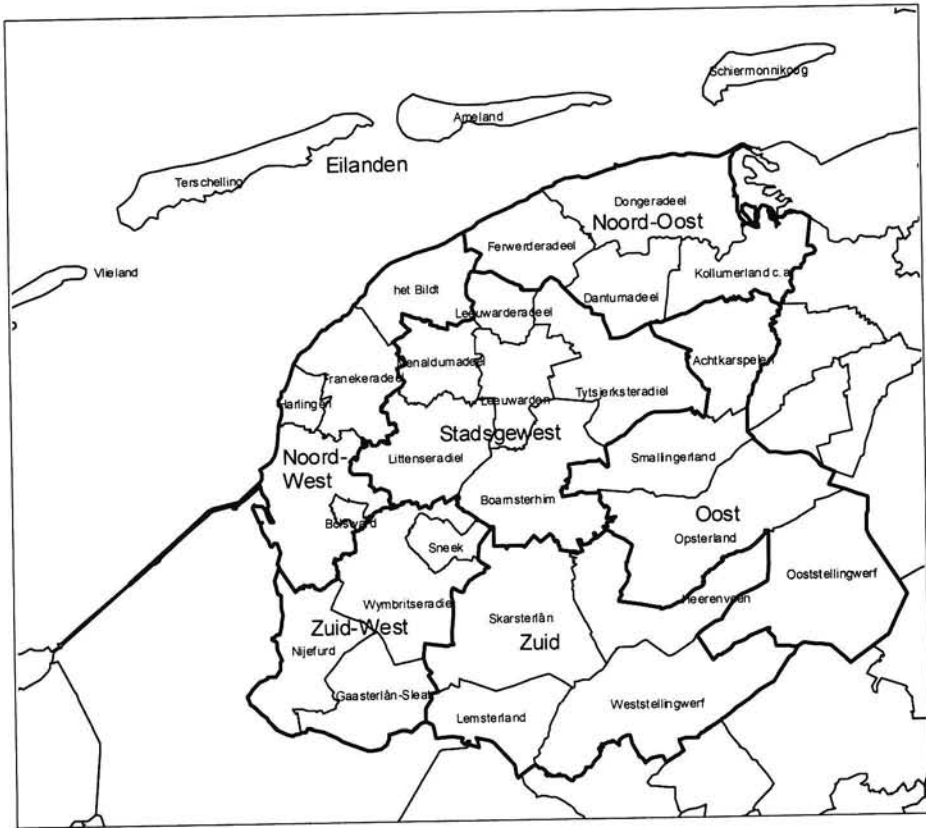
Tabel 2.2 Ontwikkeling leeftijdsklassen 1995-2005 naar regio

Gebied	15-24 jr	25-34 jr	35-44 jr	45-54 jr	55-64 jr	65-74 jr	≥ 75 jr	Totaal
Noord-Oost	-153	-905	536	564	907	320	537	1.808
Eilanden	-72	-7	159	-11	283	20	12	385
Noord-West	-329	-723	361	526	1.388	161	201	1.590
Stadsgewest	-629	-1.200	1.511	2.007	2.985	310	726	5.714
Zuid-West	-271	-846	678	589	1301	358	487	2.295
Zuid	-358	-1.131	1.109	1.347	1893	505	963	4.328
Oost	-445	-1.818	876	1.428	2024	743	1.313	4.124
Friesland	-2.257	-6.630	5.230	6.450	10.781	2.417	4.239	20.244
In %	-11	-33	+26	+32	+53	+12	+21	100

Bron: DGVH Woningmarktinformatie 1997, CBS/Primos, bewerking SOAB.

² De beschikbare gegevens hadden alleen betrekking op de einddatum 2005 en niet het hier veelal gehanteerde jaar 2010.

Afbeelding 2.1 Zeven woningmarktgebieden in Friesland



Tabel 2.3 Toename van het aantal huishoudens tussen 1995-2010

Regio	1995	1997	1999	2005	2010	Verschil	
						absoluut	in %
Noord-Oost	24.813	25.331	25.803	26.821	27.410	2.597	10
Eilanden	4375	4.511	4.586	4.802	4.997	622	14
Noord-West	26.134	26.444	26.892	27.868	28.405	2.271	9
Stadsge-west	73.210	74.503	75.632	79.490	81.996	8.786	12
Zuid-West	26.117	26.881	27.582	28.813	29.506	3.389	13
Zuid	41.624	42.650	44.104	46.441	48.222	6.598	16
Oost	52.806	53.844	54.975	57.327	58.893	6.087	11
Friesland	249.079	254.164	259.574	271.562	279.429	30.350	12

Bron: DGVH Woningmarktinformatie 1997, CBS/Primos, bewerking SOAB.

De ruim 600.000 Friezen waren op 1 januari 1995 verdeeld over ruim 249.000 huishoudens. In tabel 2.3 staat de verwachte huishoudensontwikkeling tot 2010. Er wordt een toename voorzien van ruim 30.000 huishoudens in 15 jaar. De grootste groei in absolute aantallen vindt plaats in het Stadsgewest, Zuid en Oost.

2.2 Woningen

In totaal stonden er in 1997 in Friesland ruim 253.000 woningen, ongeveer evenveel als het aantal huishoudens. De gemiddelde woningbezetting is 2,43 personen. In de jaren negentig nam de voorraad jaarlijks met circa 3.000 woningen toe, zo blijkt ook uit Wenjen yn Fryslân. Begin 1999 telde Friesland circa 260.000 woningen.

In tabel 2.4 staat de verdeling van de woningen naar bouwjaarklasse. Relatief gezien staan de meeste vooroorlogse woningen in Noord-Oost, Noord-West en in het Stadsgewest. In Zuid en Oost is vooral vanaf de jaren zestig veel gebouwd. Dat geldt ook voor de beide noordelijke regio's, maar deze vielen in de jaren tachtig terug.

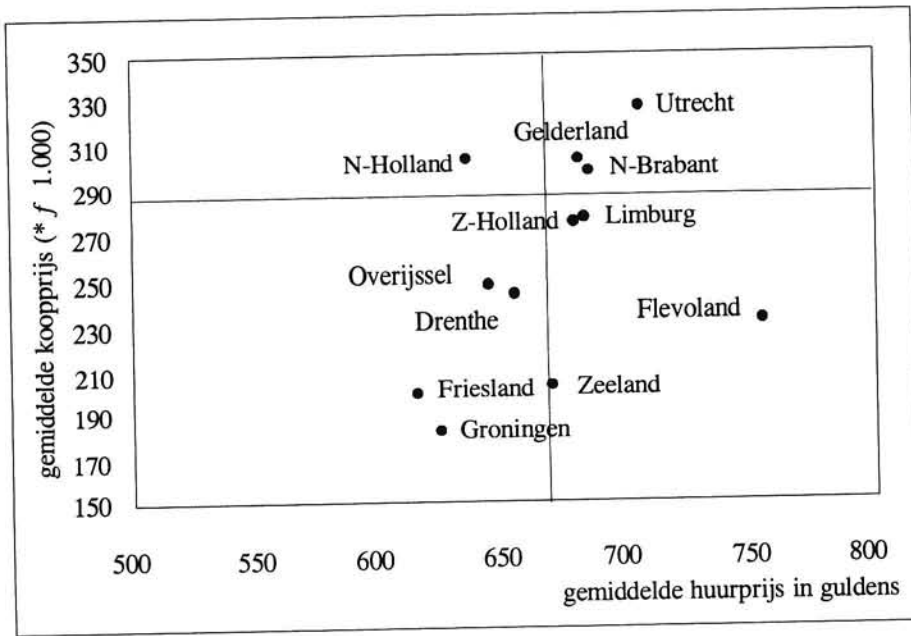
De gemiddelde huurprijs is met f 615,- per 1 juli 1997 het laagste van heel Nederland (zie afbeelding 2.2). Na Groningen zijn in Friesland ook de kooprijzen het laagst. De kooprijzen zijn in de periode 1991-1997 met 55% gestegen (landelijk 61%, bron: DGVH). In 1997 en 1998 ging het hard met een stijging van 14,6% (cijfers provincie). In het zuiden van Friesland liggen de prijzen hoger dan in het noorden. Dat geldt ook voor kavels (maar die zijn in Leeuwarden het duurst). Het aandeel meergezinswoningen is al jaren stabiel (12 à 13%), tegenover 87 à 88% eengezinswoningen.

Tabel 2.4 Woningvoorraad naar bouwperiode, per 1 januari 1997, in %

Gebied	< 45	45-59	60-70	71-80	81-90	> 90	Totaal
Noord-Oost	32	11	17	21	12	6	25.127
Eilanden	33	10	18	16	15	8	4.528
Noord-West	33	12	16	23	11	5	27.187
Stadsgewest	32	11	18	19	15	6	74.419
Zuid-West	27	10	19	21	14	9	27.087
Zuid	24	11	19	22	15	9	42.524
Oost	20	12	21	24	14	8	52.319
Friesland	28	11	19	21	14	7	253.161

Bron: DGVH Woningmarktinformatie 1997, CBS/Primos, bewerking SOAB.

Afbeelding 2.2 Huur- en kooprijzen per provincie



Tabel 2.5 Toename woningvoorraad tussen 1995 en 2010

Regio						Totaal
	1995	1995+1996	1997+1998	1999-2004	2005-2009	1995-2009
Noord-Oost	24.570	553	523	401	484	1.961
Eilanden	4.393	131	64	85	107	387
Noord-West	26.686	496	574	376	342	1.788
Stadsgewest	72.997	1.416	1.197	2.812	2.449	7.874
Zuid-West	26.232	851	794	333	606	2.584
Zuid	41.435	1.085	1.708	1.052	1.599	5.444
Oost	51.012	1.303	1.462	950	1.411	5.126
Friesland	247.325	5.835	6.322	6.009	6.998	25.164

Bron: DGVH Woningmarktinformatie 1997, CBS/Primos, bewerking SOAB.

De toename van het aantal huishoudens weerspiegelt zich in de gewenste toename van de woningvoorraad. Tabel 2.5 vermeldt de verwachte ontwikkeling van de woningvoorraad tot 2010, waarbij telkens per kolom de prognose van een bepaalde periode is gegeven. De totale verwachte toename staat in de laatste kolom. In 15 jaar tijd wordt een toename verwacht van 25.000 woningen, waarvan na nog geen vijf jaar al de helft

is gerealiseerd. Bij de toename van de woningvoorraad springen dezelfde regio's eruit als bij de verwachte huishoudensontwikkeling.

De provincie en het ministerie stellen beide jaarlijks bevolkings- en woningbehoefteprognoses op. Daar komen echter niet dezelfde uitkomsten uit, maar sinds de provincie in 1996 het zogenaamde IPB-model is gaan gebruiken, zijn de verschillen met de Primos-prognoses (die het ministerie hanteert) kleiner geworden. De provincie blijft echter rekenen op een groei die zo'n 20% hoger uitpakt dan het ministerie veronderstelt.

Gemiddeld bestaat de woningvoorraad in Friesland uit 55% koopwoningen, 9% particuliere huurwoningen en 36% sociale huurwoningen.

De tendens is een sterke toename van de koopsector ten koste van de beide huursectoren. De toename van de koopsector - bijna 1% per jaar - en de daling van het aantal sociale huurwoningen, vindt over alle regio's in gelijke mate plaats. Gemiddeld over de hele provincie zal tussen 1997 en 2005 het aantal sociale huurwoningen met 4% dalen, dat zijn circa 10.000 woningen. Het percentage koopwoningen wordt het hoogst op de Eilanden (was al hoog), Noord-Oost en Zuid.

Het stadsgewest zal dan met 59% naar verwachting het laagste percentage koopwoningen hebben. Toch is hier de relatieve toename bijna net zo groot als in de andere regio's, namelijk 7%.

2.3 Het WOBOF

In 1998 zijn 18.000 Friezen geënquêteerd over hun woonbehoeften, waarvan de resultaten in 1999 beschikbaar kwamen in het WOBOF, het Friese woningbehoeftenonderzoek. Uit dit onderzoek komen de volgende aspecten naar voren:

- De huidige bevolking van Friesland woont over het algemeen al erg lang in Friesland, 91% al tien jaar of langer. De aanwas van buiten Friesland bedraagt vanaf 1995 gemiddeld 1% per jaar.
- De voorkeur gaat voor een groot deel uit naar een buurt met alleen laagbouwoningen: 78%. Slechts 1% wil een buurt met alleen flatwoningen en 13% wil de verschillende types door elkaar heen. 8% maakt het niet uit.
- Opvallend is dat naar eigendomssegment 45% een voorkeur uitspreekt voor een buurt met zowel huur als koopwoningen. 25% zou alleen koopwoningen in de buurt willen en 3% alleen huurwoningen en 27% maakt het niet uit.
- De verhuisgeneigdheid binnen de provincie is niet erg hoog: 15% wil misschien of beslist verhuizen, of heeft al een andere woning. De overige 85% wil niet verhuizen.
- De voorkeur gaat in sterke mate uit naar een eengezinswoning: 86%, waarvan ruim de helft (45%) een vrijstaande woning. Verder wil 16% een tussenwoning, 15% een twee-onder-een-kapwoning en 10% een hoekwoning. Ter vergelijking: 87% is op dit moment een eengezinswoning. De vraag richt zich vooral op betere typen: 45% wil een vrijstaande woning, terwijl momenteel slechts 25% van de voorraad feitelijk vrijstaand is.

- 68% wenst een koopwoning, waarbij de voorkeur uitgaat naar een koopwoning in de prijsklasse tussen de f 150.000 en f 250.000 (50% van de vragers). Ter vergelijking: in 1998 bedroeg de verkoopprijs van een bestaande woning in Friesland f 229.000. Dat is f 20.000 hoger dan in 1997 (zie afbeelding 2.2).
- 13% van de verhuisgeneigden wenst een woning die geschikt is voor ouderen.

2.4 Leegstand

Leegstand is de meest duidelijke indicator van een overschot aan woningen. Leegstand kost een verhuurder geld en het vormt een aanslag op de leefbaarheid van een buurt. Leegstand concentreert zich dikwijls en draagt bij aan de achteruitgang van een wijk. Alle redenen dus om leegstand te bestrijden.

Op 1 april 1998 stond in Friesland 2,8% van alle woningen leeg, dat zijn ruim 7.200 woningen (Wenjen yn Fryslân, provincie Friesland, 1999). Daartussen zitten ook woningen, waarvan net de huur was opgezegd, die wachten op een nieuwe keuken en op 10 april al weer verhuurd zijn. Of koopwoningen waarvan de nieuwe bewoners de muren nog aan het witten zijn. Voor het soepel functioneren van de woningmarkt is een frictieleegstand van 2% wenselijk. Niet bekend is hoeveel de frictieleegstand in Nederland feitelijk is, maar wel dat deze veel lager is dan 2%.

Leegstand naar eigendomssector

Er is weinig bekend over leegstand van huurwoningen in de marktsector en van koopwoningen. De gezamenlijke corporaties in Friesland houden cijfers bij over leegstand bij sociale verhuurders in Friesland. Hieruit blijkt dat op 1 april 1998 gemiddeld 1,7% van de sociale huurwoningen leeg stond. Dat is minder dan de normatief gestelde 2% frictieleegstand.

De leegstand in de sociale huursector is beduidend lager dan het Friese gemiddelde van 2,8%. Dat betekent dat de meeste leegstand zich concentreert in de andere eigendomssectoren: de koopwoningen en de commerciële huurwoningen. Daar bedraagt de gezamenlijke leegstand 3,4% (een onderscheid is niet mogelijk). Dat is het dubbele van de leegstand in de sociale huursector!

Verdeling van leegstand

De leegstand is niet gelijkmatig verdeeld over de provincie. In de Friese steden stonden op 1 april 1998 meer woningen leeg dan gemiddeld, met Leeuwarden als uitschieter. Daar stond bijna 1 op elke 20 woningen leeg, uiteraard geconcentreerd in een beperkt aantal wijken. De leegstand is met name toegenomen in de jaren 1997 en 1998, en vooral in de stad Leeuwarden. De leegstand in het noorden van de provincie is groter dan in het zuiden, maar in elke regio zijn plaatsen waar te veel woningen leeg staan.

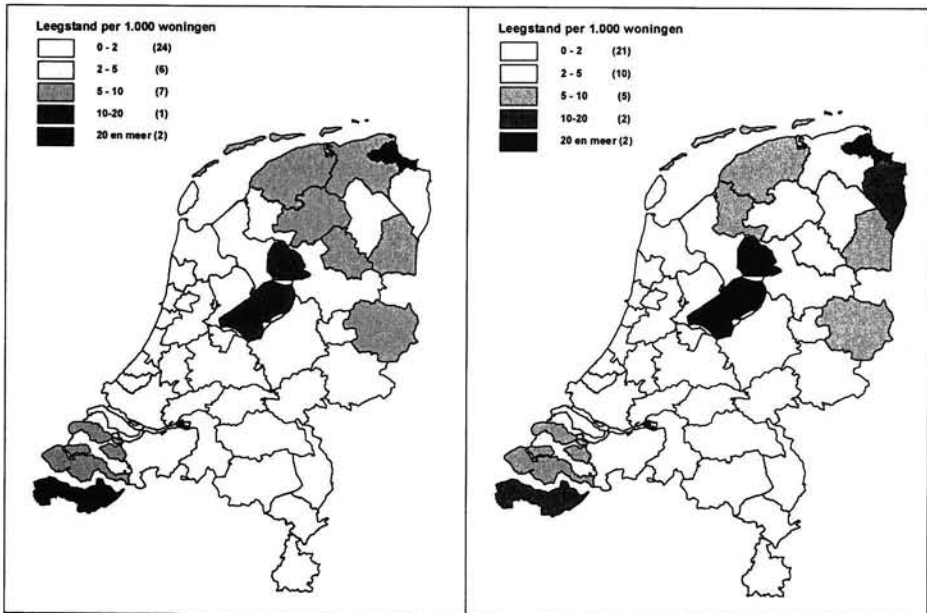
Het is opmerkelijk dat juist in de steden de leegstand zich vooral in de koopsector en de commerciële huursector concentreert.

Structurele leegstand

Volgens de provincie staat van de 2,8% leegstaande woningen 1,6% al langer dan vier maanden leeg. Dat zijn dus minstens 4.000 woningen in de provincie die eigenlijk overbodig zijn. De provinciale cijfers (verzameld via de gemeenten) moeilijk vergelijkbaar met die van het CBS (Financiële Maandstatistiek 98/5 en 99/5). Volgens de cijfers van de Friese woningcorporaties is slechts circa 10% hiervan een sociale huurwoning.

De CBS-cijfers hebben alleen betrekking op de sociale verhuurders en liggen veel lager. De structurele leegstand van sociale huurwoningen, gedefinieerd als langer dan drie maanden, bedraagt per 1 januari 1998 in Friesland 0,6%, bijna het dubbele van Nederland (0,33%), maar veel lager dan in een aantal andere gebieden (zie afbeelding 2.3). Dit komt beter overeen met de cijfers van de Friese woningcorporaties. In de provincie Groningen (1,7%, met Delfzijl e.o. 7%!), Flevoland (1,8%) en Zeeuws-Vlaanderen (2%) staan veel meer sociale-huurwoningen leeg. Eenderde van de structurele leegstand houdt meer dan twaalf maanden aan, zowel landelijk als in Friesland. De cijfers van provincie (1,6%) en CBS (0,6%) liggen ver uit elkaar. Ofwel de gegevens stromen niet met elkaar, ofwel de meeste structurele leegstand concentreert zich in koopwoningen en particuliere huurwoningen. Deze laatste conclusie komt overeen met de eerdere bevindingen.

Afbeelding 2.3 Structurele leegstand van woningen van sociale verhuurders, per COROP-gebied, per 1 januari 1998 (links) en 1 januari 1999 (rechts)

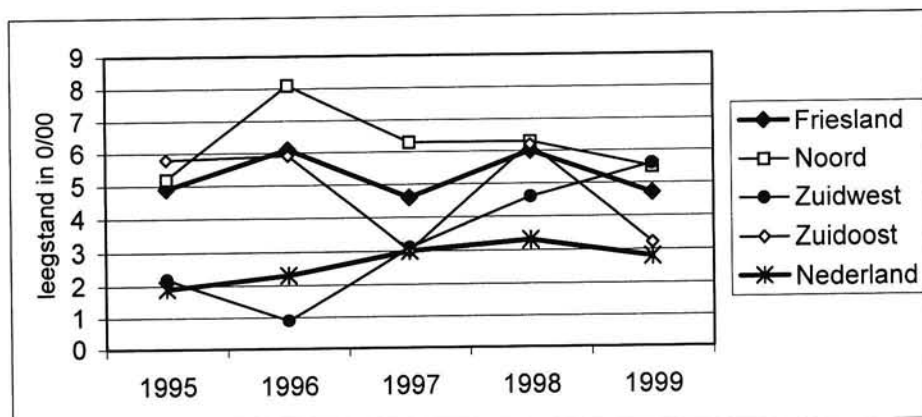


Een jaar later, per 1 januari 1999, is de leegstand in de sociale huursector afgenomen. Dat geldt zowel voor Friesland (0,47%) als voor heel Nederland (0,28%). De rechterafbeelding in afbeelding 2.3 laat de teruggang in de leegstand duidelijk zien. Het CBS concludeert dat de politiek van verkoop en sloop duidelijk vruchten afwerpt. Het aantal verkopen van sociale huurwoningen steeg in 1998 landelijk met 10%, het aantal gesloopte sociale huurwoningen zelfs met 20%. Vooral in Groningen, waar de situatie het meest nijpend was, is in 1998 veel gesloopt, en met meetbaar effect.

Afbeelding 2.4 laat de ontwikkeling van de leegstand in de drie Friese COROP-regio's zien, afgezet tegen het provinciale en landelijke gemiddelde. Het verloop van de leegstand is grillig. In Nederland neemt de leegstand tussen 1995 en 1998 langzaam toe, maar daalt daarna iets. De lijn die het Friese gemiddelde weergeeft, schommelt per jaar op en neer. De regio Noord-Friesland kent bijna alle jaren het hoogste leegstandspercentage, maar dit is de laatste jaren aanzienlijk afgenomen. Het omgekeerde geldt voor de regio Zuidwest-Friesland.

De leegstand samenvattend kunnen we stellen dat op de peildatum 1 april 1998 2,8% van de woningen leeg stond, waarvan twee keer zoveel in de koop- en commerciële huursector (samen genomen) als in de sociale huursector. De leegstand concentreert zich in de Friese steden, en met name in de commerciële koop- en huur. Een deel van de leegstand is structureel. Ook hier blijkt dat dit vooral in de koop- en commerciële huursector het geval is. Friesland scoort ongeveer tweemaal zo hoog als het Nederlands gemiddelde.

Afbeelding 2.4 **Ontwikkeling van de leegstand onder sociale verhuurders in Friesland, 1995-1999 (per 1 januari)**



Bron: Financiële Maandstatistiek CBS, 1998/5 en 1999/5.

Gegevens over leegstand worden niet systematisch bijgehouden. De bovenstaande conclusies moeten daarom voorzichtig worden getrokken. Meer inzicht in de leegstandsontwikkeling per sector is daarom nodig.

2.5 Nieuwbouw

Nieuwbouw 1993-1997

In 1994 berekende de provincie een grote extra vraag naar woningen tot 2010 (28.000 woningen). Het gevolg was dat er op grote schaal werd gebouwd, met name in de wat grotere plattelandsdorpen. In 1996 deed de provincie daar nog een schepje bovenop (nog eens 15.000 woningen) en drukte dit uit in richtgetallen per gemeente, die door de gemeenten werden opgepakt als minimum taakstellingen. In plaats van een evenredige fasering tot 2010, bouwden sommige gemeenten veel meer dan gemiddeld, terwijl andere minder bouwden. Uitschieters zijn Leeuwarden aan de ene kant (16% van de taakstelling op bijna 30% van de tijd) en Lemsterland (61%) en Menaldumadeel (60%) aan de andere kant.

In de periode 1993-1997 werden circa 3.000 woningen per jaar nieuw toegevoegd. Er zijn in die vijf jaar ruim 2.000 woningen meer gebouwd dan de provincie voor ogen had.

Toekomstige nieuwbouw

Eind december 1998 heeft de provincie nieuwe richtgetallen vastgesteld voor de nieuwbouw. Deze verschillen nauwelijks ten opzichte van die uit 1996 (anders dan in 1996, toen werden ze met 15.000 opgehoogd). Drie gemeenten in de A7-zone krijgen er samen 400 woningen bij. De provincie wil het uitgezette beleid bestendigen. Dat betekent dat er tot 2010 28.901 woningen bij kunnen komen in de provincie. Gefaseerd over 12 jaar zijn dat er ruim 2.400 per jaar.

Een wezenlijker verandering dan de geringe ophoging is de nieuwe 'pot' die de provincie wil reserveren van 3.200 woningen, die bovenop de richtlijnaantallen komen. Deze kunnen later worden ingezet zodra een gemeente zijn richtgetallen dreigt te halen. De provincie hanteert hiervoor 'stringente criteria om bij duidelijke probleemoplossende situaties woningen te kunnen inzetten' en reserveert de pot vooral voor de steden en het zuiden van de provincie. In het totaal bedraagt de ophoging tot 2010 dus $400 + 3.200 =$ maximaal 3.600 woningen.

Het gaat hier om toevoegingen; voor een gesloopte woning mag een nieuwe worden gerealiseerd in dezelfde gemeente. Het is overigens nog maar de vraag wie die 'extra' woningen straks kan bouwen. De slooppanden zullen voor een fors deel van corporaties zijn, terwijl op dezelfde plaats dikwijls minder woningen teruggebouwd zullen worden, die bovendien in een andere financieringscategorie vallen (in verband met de noodzakelijke differentiatie).

2.6 De rol van de provincie

De provincie wil een veel actiever volkshuisvestingsbeleid voeren dan enkele jaren geleden. De nota 'Wenjen yn Fryslan' (januari 1999) tekent duidelijk deze ambitie. In plaats van een speler ergens in de achterhoede, wordt de provincie de spelbepaler.

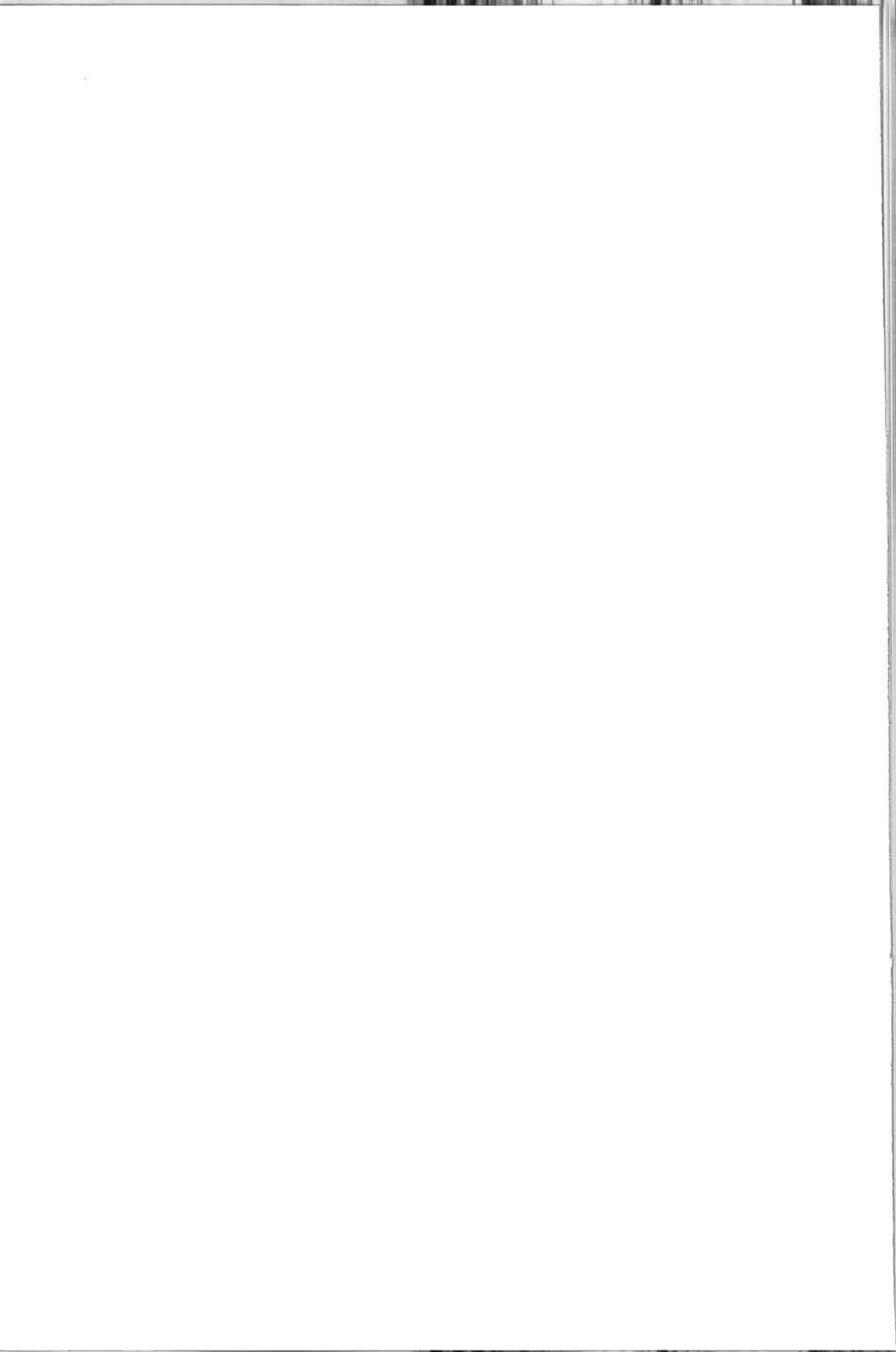
In 'Wenjen yn Fryslan' staat dat nieuwbouw en herstructurering in samenhang moeten worden gezien. De (lokale) nieuwbouw moet als afgeleide gezien worden van (regionale) herstructurering. Bouwactiviteiten in de ene gemeente hebben hun neerslag op een buurgemeente. Dat betekent dat individuele gemeenten niet meer mogen redeneren wat ze 'nog weg kunnen zetten', profiterend van voordelen als een gunstige locatie of fraai landschap, maar moeten kijken naar effecten op andere gemeenten. Samenwerking is noodzakelijk en omdat de provincie ziet aankomen dat dit niet geheel vrijwillig zal gaan, neemt zij de regie op zich. Op de door de provincie georganiseerde conferentie 'Wenjen yn Fryslan' op 17 december 1998 in de Lawei in Drachten bleek nog eens dat al te zeer rekenen op gemeentegrensoverschrijdende afspraken geen goede basis voor beleid is.

De opstelling van de provincie is een beleidsaanpassing ten opzichte van het recente verleden. Deze betekent een steun in de rug van gemeenten die voor de grootste herstructureringsopgaven staan.

Monitoring

Herstructurering van de bestaande woningvoorraad is hét uitgangspunt van beleid, stelt de provincie, en nieuwbouw en herstructurering dienen vanaf nu gekoppeld te worden. De provincie verwacht per gemeente een gedegen plan, in de vorm van een Woonplan, waarin 'nieuwbouw en herstructurering zijn opgenomen zodanig dat de gewenste woningvoorraad - en hoe daar te komen - in de gemeente in 2010 in beeld is'. Dat betekent duidelijk méér dan het opstellen van een traditioneel volkshuisvestingsplan, namelijk een bovenlokale zienswijze en een samenwerking met de corporaties en met de buurgemeenten.

Van de provincie mag worden verwacht dat zij jaarlijks relevante ontwikkelingen registreert en aan gemeenten aangeeft hoe de relatie tussen nieuwbouw en de bestaande woningvoorraad in beeld gebracht moet worden. Dit betekent in feite rapportage over de te verwachten effecten van nieuwbouw en herstructurering, beide middelen van het gemeentelijke woningbeleid.



DE HERSTRUCTURERINGSOPGAVE IN FRIESLAND

3.1 Inleiding

De herstructureringsopgave is bepaald door alle gemeenten en alle corporaties rechtstreeks te vragen naar hun plannen en voornemens. Dit gebeurde door twee enquêtes af te nemen, voor beide groepen één. Aan zowel gemeenten als corporaties is gevraagd naar herstructureringsproblemen per wijk, aantallen woningen, typen maatregelen en bijbehorende kosten. De inventarisatie betreft de periode 1998 tot 2005, maar geeft ook een doorkijkje naar de periode daarna.

De herstructureringsopgave bij de woningcorporaties staat het meest in de belangstelling. Daarnaast zijn ingrepen noodzakelijk in het bezit van particuliere verhuurders en eigenaar-bewoners. Op dat deel van de woningvoorraad is veel moeilijker zicht te krijgen. Waar mogelijk hebben gemeenten ook opgave gedaan van herstructurering in het particuliere bezit.

In dit hoofdstuk worden de resultaten weergegeven van de enquête onder de woningcorporaties en de gemeenten. Eerst die onder de corporaties, daarna die onder de gemeenten. Met de opgave van de woningcorporaties en gemeenten samen ontstaat het beeld van de gezamenlijke herstructureringsopgave binnen Friesland. Hiervoor zijn de opgaven van de corporaties en gemeenten in elkaar geschoven. Na deze gezamenlijke opgave wordt nader ingegaan op de aard van de herstructurering in de provincie Friesland.

In de rijksnota 'Stedelijke vernieuwing' uit 1997 wordt geconstateerd dat er in gemeenten wijken zijn die verarmen, waar sprake is van sociale spanningen en overlast en waar de exploitatie van woningen, voorzieningen en bedrijven risicovol wordt. Tijdige investeringen in de vernieuwing van deze wijken is nodig om te voorkomen dat daar een neerwaartse spiraal ontstaat van moeilijk te beheersen, elkaar versterkende negatieve verschijnselen, die afbreuk doen aan de sociale en economische vitaliteit van de stad als geheel. De ingrepen die hiervoor nodig zijn worden aangeduid met het begrip herstructurering. Bij herstructurering kan gedacht worden aan de volgende fysieke ingrepen, al dan niet in combinatie met elkaar:

- nieuwbouw van marktwoningen;
- sloop van huurwoningen;

- upgrading, verbetering en samenvoeging van woningen;
- verkoop van sociale huurwoningen;
- verbetering woonomgeving en verkeersstructuur;
- aanpak/stimulering van bedrijvigheid.

3.2 Enquête onder woningcorporaties

In totaal hebben 27 Friese woningcorporaties meegewerkt aan het onderzoek. Al deze corporaties hebben de lijst teruggestuurd.

Van de 27 corporaties geven er 9 (33%) aan dat er bij hen geen herstructurering van de woningvoorraad nodig is of melden dat zij dit nu niet kunnen aangeven. Het betreft de volgende woningcorporaties:

- De Stellingwerven
- Friestins Woonbeheer
- Patrimonium Dantumadeel
- Patrimonium Leeuwarden
- Stichting Achtkarspelen
- Woningbouwvereniging Opsterland
- Weststellingwerf
- Woningstichting Franeker
- Zuidwest Friesland

Bij 18 corporaties (67%) is wel sprake van herstructurering van het bezit (zie tabel 3.1).

Tabel 3.1 Herstructureringsopgave volgens de woningcorporaties in Friesland

Woningcorporatie	Gemeente	Kern/wijk/buurt	Aantal woningen
Bouwcorporatie Heerenveen	Heerenveen	De Freiden	600
BWL Leeuwarden	Leeuwarden	Schieringen, Huizum-Wielenpolle, Bilgaard en Vrijheidswijk	1.806
De Friese Greiden	Wûnseradiel	Makkum-Oude Nieuwbuurt	62
De Friese Greiden	Bolsward	Bolsward-Zuid	225
Dongeradeel	Dongeradeel	Watertorenbuurt, Fonteinlanden, Fugellan, Hoedemakers- en Jantjezeepolder	617
Dongeradeel	Dongeradeel	Holwerd, Brantgum, Ternaard, Hantum, Wierum, Meslawier, Oosternijkerk, Nes, Niawier, Anjum, Lioessens, Morra, Paesens-Moddergat, Ee- en Engwierum en Raard	232
Haskerland	Skarsterlân	Joure-Zuiderveld	690
Noord West Friesland	Franekeradeel	Sexbierum, etc	1.127
Noord West Friesland	Ferwerderadiel	Hallum, Blija, Narrum, Birdaard	910
Noord West Friesland	Het Bildt	Sint Anna- en Sint Jacobiparochie, Minnentga, Oude Bildt	1.455
Noord West Friesland	Menaldumadeel	Menaldumadeel	969
Patrimonium Heerenveen	Heerenveen	De Greiden	746
Patrimonium Sneek	Sneek	Sperklem	650
Stg. Volksw. Leeuwarden	Leeuwarden	Bilgaard	1.262
Volksbelang, Lemsterland	Lemsterland	Lemmer-Lemstervaart	522
Wbv. Actium	Ooststellingwerf	Oosterwolde-Zuid	348
Wbv. Kollumerland	Kollumerland	Kollumerzwaag	372
Wbv. Nijefurd	Nijefurd	Hindeloopen-Stadsweide, Weide- en Spinhuisstraat/ Stavoren-Voorstraat, Achterdelft en Schans	100
Wbv. Smallingerland	Smallingerland	Drait, Swetten, Venen, Dorpen, Bouwen, Wiken en Trisken	1.569
Wbv. Talma	Smallingerland	Drait, Swetten, Singels, Noord-Oost, Wouwen	2.000
Wbv. Talma	Tytsjerksteradiel	Trynwalden, Burgum en Verspreid	700
Wbv. Talma	Opsterland		150
Wbv. Talma	Achtkarspelen		100
Woningbeheer Harlingen	Harlingen	Oosterpark I en II en Plan Zuid	1.547
Stg. Woonservice '94	Leeuwarden	Heechterp	1.003
WVS	Sneek	Noorderhoek, Lemmerweg-Oost en West, Eiland	1.918
Totaal te herstructureren woningen volgens corporaties			21.680

Bron: Enquête herstructureringsopgave onder de woningcorporaties.

Volgens de Friese corporaties ligt er een opgave van 21.680 woningen, verdeeld over 53 kernen/wijken/buurtten, die op een of andere manier geherstructureerd moeten worden. De tabel laat zien dat de locaties qua omvang nogal verschillen. Uitgaande van circa 91.500 sociale huurwoningen in 1995 in de provincie Friesland behoeft volgens de woningcorporaties, bijna een kwart van de sociale woningvoorraad (24%) herstructurering.

3.3 Enquête onder gemeenten

Van de 31 Friese gemeenten hebben er 29 een vragenlijst teruggestuurd. Een respons derhalve van 94%. De non-respons bestaat uit twee gemeenten, te weten Littenseradiel en Smalingerland.¹

Drie gemeenten geven aan door personele omstandigheden geen tijd te hebben de vragenlijst in te vullen of niet in staat te zijn de gegevens boven tafel te krijgen. Het gaat om de gemeenten Achtkarspelen, Schiermonnikoog en Terschelling.

Acht gemeenten (26%) geven aan dat zij geen herstructureringsprobleem hebben. Het betreft de volgende gemeenten:

- Ameland
- Het Bildt
- Dantumadeel
- Gaasterlân-Sleat
- Lemsterland
- Menaldumadeel
- Weststellingwerf
- Wymbritseradiel

Twee gemeenten geven aan de herstructureringsproblemen nu nog niet te kunnen aangeven en daarom de vragenlijst niet te kunnen beantwoorden: Franekeradeel en Opsterland.

Herstructureringsproblemen zijn er in ieder geval in de resterende 16 gemeenten (52%), met de wijken genoemd in tabel 3.2.

¹ Van de gemeente Smalingerland hebben wij geen vragenlijst ingevuld terugontvangen. Wel is door het onderzoeksbureau RIGO een eerste grove schatting gemaakt van de transformatieopgave in Drachten, namelijk 2.000 woningen. In tabel 3.3. verderop rekenen we op basis van de opgave van de corporaties op ca. 3.500 woningen.

Tabel 3.2 Herstructureringsopgave volgens de gemeenten in Friesland

Gemeente	Kern/wijk/buurt	Aantal
Bolsward	Zuid	229
Boarnsterhim	Grou: Tureluurstraat en de Vlet	88
Boarnsterhim	Aldeboarn: Swettebuorren	20
Boarnsterhim	Leecheln	1
Dongeradeel	Dokkum: Hoedemakerspolder en Watertorenbuurt	503
Dongeradeel	Holwerd: Beijerstrjitte	76
Dongeradeel	Ternaard: Gysbert Japiksstrjitte	34
Ferwerderadiel	Hallum	203
Harlingen	Oosterparkwijk	992
Heerenveen	De Greiden	1.079
Leeuwarden	Bilgaard	3.276
Leeuwarden	Wielenpolle	205
Leeuwarden	Heechterp	1.115
Leeuwarden	Achter de Hoven	1.208
Leeuwarden	Vrijheidswijk	2.001
Leeuwarden	Schieringen	1.150
Leeuwarden	Schepenbuurt	723
Leeuwarderadeel	Stiens-Zuid	Nb
Kollumerland	Kollumerzwaag	79
Nijefurd	Hindeloopen: Stadsweide/Weidestraat	42
Nijefurd	Stavoren: Voorstraat/Achterdelft	75
Ooststellingwerf	Oosterwolde-Zuid	348
Skarsterlân	Joure: Zuiderveld	690
Sneek	Sperkhem- Tuindorp	901
Sneek	Lemmerweg-Oost	442
Tytsjerksteradiel	Burgum-Zuid	469
Vlieland		47
Wûnseradiel	Makkum: Oude Nieuwbuurt	58
Totaal te herstructureren woningen volgens gemeenten		16.053

Bron: Enquête herstructureringsopgave onder de gemeenten.

De gemeenten in Friesland komen tot een verwachte opgave van ruim 16.000 woningen. Deze opgave ligt ruim 5.500 onder de opgave van de woningcorporaties.

3.4 De totale opgave voor Friesland

De methode om zowel de woningcorporaties als de gemeenten in Friesland te onderwerpen levert enerzijds dubbelingen op, maar anderzijds veel aanvullende informatie. Een groot voordeel van deze methode is dat een redelijk compleet beeld van de opgave voor de hele provincie verkregen wordt. Door beide partners op lokaal niveau worden soms dezelfde, maar soms ook verschillende kernen/wijken/buurtten genoemd of verschillende aantallen woningen. Dit laatste ligt dikwijls aan de verschillende insteek van de partijen: corporaties werken met complexen en gemeenten met wijken en buurten. Ook hebben gemeenten soms particulier bezit op het oog. Om overleg op plaatselijk niveau te bevorderen, hebben wij tijdens het onderzoek gevraagd of beide partijen de afwijkende opgaven op elkaar konden afstemmen. In een aantal gevallen heeft dit geleid tot wijzigingen in de opgaven.

Tabel 3.3 De totale herstructureringsopgave in Friesland volgens corporaties en gemeenten tezamen

Gemeente	Corporatie	Kern	Wijk/buurt	Gemeente	Corp.	Totaal
Achtkarspelen	Talma	Achtkarspelen e.o.		Nvt	100	100
Bolsward	Fr. Greiden	Bolsward	Bolsward-Zuid	229	225	229
Boarnsterhim		Grou, Oldeboarn, Akkrum	Tureluurstraat, De Vlet, Swettebuorren, Leechein	109	Nvt	109
Dongeradeel	Dongera-deel	Holwerd, Brantgum		76	60	76
Dongeradeel	Dongera-deel	Dokkum	Fugellan, JantjeszEEPolder, Water-torenbuurt, Hoedema-kerspolder, Fonteins-landen	503	617	693
Dongeradeel	Dongera-deel	Ee, Engwierum, Raard, Anjum, Lioessens, Ternaard, Hantum, Wierum, Metsalawier en Ooster		Nvt	172	172
Ferwerderadiel	NW Friesland	Ferwerderadiel	Hallum, Blija, Nar-rum, Birdaard	203	910	910
Franekeradeel	NW Friesland	Franekeradeel	Sexbierum etc.	Nvt	1.127	1.127
Harlingen	Woningbe-heer	Harlingen	Plan Zuid (duplex), Oosterpark I en II	992	1.547	1.547
Heerenveen	Patrimoni-um, Bouw-corporatie	Heerenveen	De Greiden	1.346	1.346	1.346
Het Bildt	NM Fries-	Het Bildt	Sint Annaparochie,	Nvt	1.455	1.455

Gemeente	Corporatie	Kern	Wijk/buurt	Gemeente	Corp.	Totaal
	land		Sint Jacobiparochie, Minnentsga			
Kollumerland	Kollumerland	Kollumerzwaag		79	372	372
Leeuwarden	Stg. VHV, Stg. BWL	Leeuwarden	Bilgaard	3.276	1.932	3.276
Leeuwarden	Woon-service	Leeuwarden	Heechterp	1.115	1.003	1.115
Leeuwarden	BWL	Leeuwarden	Vrijheidswijk, Schieringen, Huizumdorp/Wielenpolle	3.356	1.136	3.356
Leeuwarden		Leeuwarden	Achter de Hoven, Schepenbuurt	1.931	Nvt	1.931
Leeuwardera-deel		Leeuwardera-deel	Stiens	100	Nvt	100
Lemsterland	Volksbelang	Lemmer	Lemstervaart	Nvt	522	522
Menaldumadeel	NW Friesland	Menaldumadeel	Menaldum etc.	Nvt	969	969
Nijefurd	Nijefurd	Hindeloopen	Stadsweide, Weide- en Spinhuisstraat	42	44	44
Nijefurd	Nijefurd	Stavoren	Voorstraat, Achterdelft, Schans	75	56	75
Ooststellingwerf	Actium	Ooststellingwerf	Oosterwolde-zuid	348	348	348
Opsterland	Talma	Opsterland e.o.		Nvt	150	150
Skarsterlân	Haskerland	Joure	Zuiderveld	690	690	690
Smallingerland	Talma	Drachten	De Trisken, Wouwen, Singels	Nvt	816	816
Smallingerland	Smallingerland	Drachten	De Wiken, De Venen, De Bouwen en Dorpen	Nvt	618	618
Smallingerland	Smallingerland en Talma	Drachten	De Swetten, De Drait en Noord-Oost	Nvt	2.135	2.135
Sneek	WVS	Lemmerweg-West en Oost.Eiland en Noorderhoek II		350	1.918	1.918
Sneek	Patrimonium	Sneek	Sperklem	650	650	650
Tytsjerksteradiel	Talma	Tytsjerksteradiel	Burgum, Trynwalden, en verspreid	469	700	869
Vlieland		Vlieland		47	Nvt	47
Wûnseradiel	Friese Greiden	Makkum	Oude Nieuwbuurt	58	62	62
Totaal Friesland				16.078	21.680	27.827

Bron: Enquête herstructureringsopgave onder de woningcorporaties en gemeenten.

Voor het bepalen van de opgave voor de hele provincie is de volgende werkwijze gevolgd:

- De opgave van de corporaties en gemeenten zijn naast elkaar gezet.
- Waar sprake was van verschillende kernen/wijken/buurtten per gemeente zijn alle kernen/wijken/buurtten opgevoerd.
- Waar sprake was van dezelfde kernen/wijken/buurtten zijn de aantallen woningen met elkaar vergeleken: het hoogste aantal woningen is in de opgave meegenomen.
- De totale opgave is tussentijds en aan het eind voorgelegd aan gemeenten en corporaties.

Tabel 3.3 geeft inzicht in de totale herstructureringsopgave in Friesland. In bijlage 3 staat een nadere uitsplitsing per gemeente en plan.

De totale herstructureringsopgave in Friesland omvat 27.827 woningen. Het gaat om herstructurering vóór en ná het jaar 2005. Dit onderscheid komt in paragraaf 3.6 terug, maar eerst komen enkele kenmerken van de herstructureringsopgave aan de orde.

3.5 Kenmerken herstructureringsopgave

De bouwjaarklassen van de te herstructureren woningvoorraad staan weergegeven in tabel 3.4. De nadruk van de herstructurering ligt op de woningen die gebouwd zijn in de periode 1945 - 1970: 56%, met het accent op de woningen tussen 1961 en 1970. In totaal is bijna 30% van alle Friese woningen gebouwd tussen 1945 en 1970. Een kwart van de herstructureringsopgave betreft woningen die in de jaren zeventig of later zijn gebouwd, waarvan 6% betreft na 1980.

Anders dan in de Randstad is in Friesland de herstructureringsopgave met name van toepassing op eengezinswoningen: 51% is een eengezinswoning (zie tabel 3.5). Het overgrote deel hiervan, 43%, betreft een rijtjeswoning. Net als in andere regio's speelt de problematiek ook bij de portieketagewoningen zonder lift (in Friesland 12%). Ook hoogbouwflats kampen met problemen (11%).

Tabel 3.4 De herstructureringsopgave naar bouwjaarklasse

Jaarklasse	Abs.	In %
Vooroorlogs	1.937	7
1945-1960	5.855	21
1961-1970	9.751	35
1971-1980	5.290	19
Na 1980	1.806	6
Onbekend	3.188	12
Totaal	27.827	100

Bron: Enquête herstructureringsopgave onder de woningcorporaties en gemeenten.

Tabel 3.5 De herstructureringsopgave verdeeld naar woningtype

Woningtype	Abs.	In %
Eengezinswoningen, vrijstaand	268	1
Eengezinswoningen, halfvrijstaand	1.952	7
Eengezinswoningen, rijtjeshuis	12.031	43
Duplexwoningen	351	1
Portieketagewoningen tot vier lagen zonder lift	3.467	12
Etagewoningen tot vier lagen met lift	573	2
Etagewoningen vanaf vier lagen met lift	2.994	11
Seniorenwoningen	1.837	7
Woonruimten voor alleenstaanden (HAT)	337	1
Overig	874	3
Onbekend	3.143	12
Totaal	27.827	100

Bron: Enquête herstructureringsopgave onder de woningcorporaties en gemeenten.

Tabel 3.6 De herstructureringsopgave verdeeld naar huurklasse (prijsspeel 1997)

Klasse	In %
Tot f 600	43
f 600 - f 823	34
f 823 en hoger	3
Onbekend	20
Totaal	100

Bron: Enquête herstructureringsopgave onder de woningcorporaties en gemeenten.

De huurklasse van de te herstructureren woningen bevindt zich voor 77% in de klasse tot f 823,- per maand, met een nadruk op de klasse tot f 600,-. Er bevinden zich weinig woningen in de duurdere klasse boven de f 823,- (zie tabel 3.6).

Welke problemen zijn aanleiding om over te gaan tot herstructurering? In tabel 3.7 staat hoe vaak gemeenten en corporaties een probleem noemden. Er konden meer problemen per kern/wijk/buurt aangegeven worden.

De belangrijkste problemen doen zich voor rond de woontechnische staat van de woningen (plattegronden, indeling, kamergroottes, sanitaire voorzieningen, etc.) en woningmarktproblemen (exploitatieproblemen resulterend in leegstand). Ook sociale problemen en problemen in de woonomgeving scoren hoog. Duidelijk is dat dikwijls niet één oorzaak is aan te wijzen maar meer problemen zich tegelijkertijd voordoen.

Tabel 3.7 Aanleidingen tot herstructurering

Problemen	Aantal kernen/wijken/buurt (n = 53 wijken)
Woontechnische knelpunten (veroudering) van de woningen	49
Woningmarktproblemen (leegstand, verhuurproblemen)	44
(Te) eenzijdige samenstelling bevolking	34
Leefbaarheidsproblemen (overlast, vandalisme, vernieling, onveiligheid)	33
Gebrekkige kwaliteit van de woonomgeving	27
Bouwtechnische problemen aan de woningen	21
(Te) hoge verhuisgeneigdheid	17
Meer dan gemiddelde werkloosheid	15
Verkeersveiligheidsproblemen	6

Bron: Enquête onder herstructureringsopgave de woningcorporaties en gemeenten.

Tabel 3.8 Herstructureringsmaatregelen

Maatregelen	Aantal kernen/wijken/buurt (n = 53 wijken)
Verkoop van huurwoningen	51
Verbeteren fysieke woonomgeving	39
Slopen van huurwoningen, nieuwbouw van huurwoningen	35
Slopen van huurwoningen, nieuwbouw van koopwoningen	30
Bouw- en/of woontechnisch aanpassen (incl. eventuele huuraanpassing)	28
Toevoegen van nieuwbouw (verdichten)	25
Verminderen van leefbaarheidsproblemen, intensiveren beheer	19
Verbeteren voorzieningen	14
Verbeteren van de verkeersveiligheid	11
Aanpassen van de huurprijs	2

Bron: Enquête herstructureringsopgave onder de woningcorporaties en gemeenten.

Op welke wijze worden deze problemen aangepakt? Ook hier konden per kern/wijk/ buurt verschillende oplossingen genoemd worden. Tabel 3.8 biedt een overzicht.

Bij de maatregelen speelt de verkoop van huurwoningen een belangrijke rol; een tendens die zich al langer aftekent in Friesland. Daarnaast zoekt men de oplossing in de aanpak van de fysieke woonomgeving en sloop en vervangende nieuwbouw, zowel van koop- als van huurwoningen. Opvallend is dat de oplossing niet wordt gezocht in het verlagen de huurprijs. Hiervan verwacht men geen soelaas. Verder valt te consta-

teren dat meestal gekozen wordt voor een integrale aanpak en combinaties van maatregelen genoemd worden. Niet alleen ingrepen in de woningen maar ook van de woonomgeving.

In tabel 3.9 staat aangegeven in welke fase de voorgenomen herstructurering zich bevindt, uitgesplitst naar onderdelen die in voorbereiding, reeds in uitvoering of al gerealiseerd zijn. Opvallend is de voortvarende verkoop van huurwoningen. Een vergelijkbaar beeld geldt voor het bouwkundig en/of woontechnisch aanpassen van de woningen, het verbeteren van de woonomgeving en het aanpakken van leefbaarheidsproblemen. Daarentegen bevinden slooppplannen en nieuwbouwpplannen zich veelal nog in een voorbereidingsstadium. Deze maatregelen zijn dikwijls ook ingrijpender voor de bewoners. Ook de financiering vergt meer voorbereiding.

In tabel 3.10 is de herstructureringsopgave afgezet tegen de totale woningvoorraad. In het Stadsgewest (+ 13%) en in de regio Noord-West (+ 6%) is de herstructureringsopgave relatief en absoluut gezien het grootst. Aanzienlijk minder problemen spelen zich af in de regio's Zuid (-8%) en Oost (-6%).

Tabel 3.9 Stand van zaken

Maatregelen (n = 53 wijken)	In voorbereiding	In uitvoering	Gerealiseerd
Verkoop van huurwoningen	14	22	18
Verbeteren fysieke woonomgeving	17	9	7
Sloop huurwoningen, nieuwbouw van huurwongen	16	1	1
Sloop huurwoningen, nieuwbouw van koopwoningen	19	1	1
Bouw- en/of woontechnisch aanpassen	15	8	11
Toevoegen van nieuwbouw (verdichten)	10	1	0
Verminderen leefbaarheidsproblemen	8	8	5
Verbeteren voorzieningen	9	3	3
Verbeteren verkeersveiligheid	8	3	4
Aanpassen huurprijs	4	1	2

Bron: Enquête herstructureringsopgave onder de woningcorporaties en gemeenten.

Tabel 3.10 Herstructureringsopgave Friesland naar regio

Regio	Opgave		Voorraad
	Abs.	in %	
Noord-Oost	2.223	8%	10%
Eilanden	47	0%	2%
Noord-West	4.420	16%	10%
Stadsgewest	11.725	42%	29%
Zuid-West	2.687	10%	11%
Zuid	2.558	9%	17%
Oost	4.167	15%	21%
Totaal	27.827	100%	100%

Bron: Enquête herstructureringsopgave onder de woningcorporaties en gemeenten.

3.6 Aanpak tot 2005

Tot nu toe hebben we de hele herstructureringsopgave van de provincie in oenschouw genomen. Gemeenten en corporaties is ook gevraagd aan te geven welke problemen in de periode tot 2005 aangepakt worden en welke daarna (zie tabel 3.11). Niet voor alle problemen is bekend wanneer de aanpak zal zijn, noch is bekend hoeveel kosten de aanpak met zich meebrengt.

De totale herstructureringsopgave omvat 27.827 woningen. Hiervan is van 17.993 het tijdstip van ingreep bekend. Van dit aantal staan er 8.251, oftewel 45,9%, vóór het jaar 2005 op de nominatie, en de rest erna. Onduidelijk is hoe we de 9.834 woningen moeten beoordelen waarvoor geen periode bekend is. Dat kan zijn omdat de benodigde informatie ontbreekt of omdat er nog geen nadere plannen bestaan. In het eerste geval kunnen we de verhouding vóór 2005/ná 2005 (45,9%/54,1%) doortrek-

Tabel 3.11 Herstructureringsopgave naar tijdstip en kosten

<i>Periode en aanpak</i>			
Periode bekend	17.993	(64,7%)	
- Aanpak tot 2005	8.251	(45,9%)	(zie tabel 3.12)
- Aanpak na 2005	9.742	(54,1%)	
Periode niet bekend	9.834	(35,3%)	
Totaal	27.827	(100,0%)	
<i>Kosten</i>			
Kosten bekend	15.361	(55,2%)	(zie tabel 3.13)
Kosten niet bekend	12.466	(44,8%)	
Totaal	27.827	(100,0%)	

ken en de 9.834 woningen evenredig verdelen. Ruim 45% van de 27.827 woningen is dan vóór 2005 gepland, oftewel 12.770 woningen. In het tweede geval komen de 9.834 woningen voorlopig niet aan bod en wellicht pas ná 2005. In dat geval zijn slechts 8.251 van de 27.827 woningen (circa 30%) vóór 2005 gepland.

Tabel 3.12 laat zien wat de belangrijkste maatregelen zijn die worden getroffen in de wijken waarvan bekend is wat er tot 2005 gaat gebeuren. In bijlage 3 staat een gedetailleerder overzicht per wijk of buurt.

Tabel 3.12 Aanpak van woningen tot 2005 naar aard maatregel, per gemeente

Gemeente	Won.	A	B	C	D	E	F	Totaal
Achtkarspelen	100	0	0	17	0	17	17	51
Boarnsterhim	74	14	0	37	0	0	23	74
Bolsward	229	100	0	50	0	50	29	229
Dongeradeel	274	0	0	209	0	36	10	255
Dongeradeel	693	0	0	160	0	58	60	278
Ferwerderadiel	910	0	0	240	0	16	20	276
Heerenveen	600	150	0	300	0	75	75	600
Het Bildt	1.455	0	0	185	0	0	6	191
Kollumerland	372	0	0	56	0	14	9	79
Leeuwarden	3.721	590	450	331	44	608	0	2.023
Lemsterland	522	10	0	50	8	0	0	68
Menaldum	969	0	0	213	0	16	6	235
Nijefurd	119	102	0	0	0	2	2	106
Ooststellingwerf	348	268	0	80	0	0	0	348
Opsterland	150	0	0	25	0	25	25	75
Skarsterlân	690	200	0	35	15	16	16	282
Smallerland	3.463	369	0	934	126	147	84	1.660
Sneek	2.568	600	0	215	90	20	110	1.035
Tytsjerksteradiel	700	0	0	105	0	125	120	350
Wûnseradiel	62	29	0	17	4	12	0	62
Totaal (abs.)	17.993	2.432	450	3.233	287	1.237	612	8.251
(in %)		29,5	5,5	39,2	3,5	15,0	7,4	100

Legenda:

- A. Bouwtechnisch aanpassen van de woningen
- B. Huurprijzen van de woningen aanpassen
- C. Verkoop van huurwoningen
- D. Nieuwbouw toevoegen
- E. Sloop van huurwoningen en nieuwbouw van koopwoningen
- F. Sloop van huurwoningen en nieuwbouw van huurwoningen

Uit de tabel blijkt dat wordt voorgenomen tot 2005 2.432 woningen woon- en bouwtechnisch aan te passen, dat is circa 30% van alle maatregelen. Slechts in één wijk met 450 woningen (oftewel 5%) wordt de huurprijs verlaagd. Daarnaast is het voornemen om 3.233 woningen te verkopen, met circa 40% de meest populaire maatregel. Sloop en nieuwbouw van zowel koop- als huurwoningen (dat laatste in mindere mate) wordt tot 2005 voorgenomen voor 1.849 woningen. Op verdichtingslocaties worden 287 woningen gebouwd.

Al deze cijfers hebben betrekking op de bijna 65% van de woningen waarvan bekend is wanneer ze aangepakt worden. Theoretisch kunnen deze aantallen met circa 35% opgehoogd worden door uit te gaan van eenzelfde verdeling (9.834 van de 27.827) van de woningen waar de aanpak voor 2005 niet bekend is.

3.6 De kosten van herstructurering

Van de aanpak van 55% van alle woningen bestaat zicht op de daarmee gemoeide kosten. De aanpak van deze 15.361 woningen wordt geschat op 1 miljard gulden aan investeringen. Dit komt neer op gemiddeld ruim *f* 65.000 per woning. Van de overige 12.466 woningen (45%) zijn de investeringen onbekend. Dikwijls is pas in een laat stadium van planvorming duidelijk welke kosten gemoeid zijn met een aanpak. Bovendien bestaan voor veel woningen nog geen vastomlijnde toekomstplannen.

Indien we rekening houden met alle 27.827 woningen dan kunnen de totale investeringen geschat worden op ruim 1,8 miljard gulden, door op het deel van de woningen waarvoor geen kosten bekend zijn, een evenredige vermenigvuldigingsfactor toe te passen.

In de vorige paragraaf maakten we twee aannames over het gedeelte van de woningen dat reeds vóór 2005 aan bod komt: respectievelijk 12.770 (circa 45% van de gehele herstructureringsopgave) of 8.250 (circa 30%). Dit verschil heeft met de snelheid van herstructurering te maken, en concreet wat er gebeurt met het deel waarvoor nu geen plannen bekend zijn. Aan kosten tot 2005 vergt dit in het eerste geval ongeveer *f* 550 miljoen en in het tweede ruim *f* 800 miljoen.

De meeste investeringen betreffen het slopen van huurwoningen en het nieuw bouwen van koopwoningen, gevolgd door het bouw- en woontechnisch aanpassen van de woningen. Het opknappen van huurwoningen alvorens te verkopen, met als doel onderhoudsachterstanden in de toekomst te voorkomen, vergt eveneens een aanzienlijk bedrag. Opvallend is dat de kosten van de bouw van nieuwe koopwoningen veel hoger worden ingeschat dan de kosten van de bouw van huurwoningen. Nieuwbouw van koopwoningen na sloop kan bij lange na niet kostendekkend plaatsvinden, aldus de opgave van de corporaties. Daarbij komt dat naar verwachting bij herstructurering veel meer koopwoningen gebouwd worden dan huurwoningen.

Voorts valt op dat er erg lage bedragen zijn opgenomen voor maatregelen ter verbetering van de woonomgeving. Wellicht staan kosten hiervoor indirect vermeld onder de noemer sloop/nieuwbouw.

Tabel 3.13 Geschatte kosten van aanpak in miljoenen gulden

	Kosten Bekend	Kosten geschat	Totaal
Aantal woningen	15.361 (55,2%)	12.466 (44,8%)	27.827 (100%)
Vermenigvuldigingsfactor	1	0,81	1,81
Kosten			
Bouw- en/of woontechnisch aanpassen	237,4	192,3	429,7
Bouw- en/of woontechnisch aanpassen t.b.v. verkoop	251,0	203,7	454,7
Aanpassen huurprijs	20,0	16,2	36,2
Toevoegen van nieuwbouw (verdichting)	4,0	3,2	7,2
Sloop huurwoningen, vervangende nieuwbouw van koopwoningen	415,2	336,3	751,5
Sloop huurwoningen, vervangende nieuwbouw van huurwoningen	12,6	10,2	22,8
Verbeteren fysieke woonomgeving	14,1	11,4	25,5
Verbeteren voorzieningen	9,4	7,6	17,0
Verbeteren verkeer(sveiligheid)	2,9	2,3	5,2
Verminderen leefbaarheidsproblemen	2,2	1,8	4,0
Anders	34,7	28,1	62,8
Totaal	1.003,5	813,1	1.815,9
Gemiddeld per woning (in gulden)	65.328	65.328	65.328

Bron: Enquête onder corporaties en gemeenten.

De herstructurering kost 1,8 miljard gulden, maar daar staan ook opbrengsten tegenover. Verkoop van huurwoningen is de belangrijkste inkomensbron. In 1997 en 1998 samen hebben de corporaties al zo'n 3.000 woningen, dat is 3,5% van hun voorraad, verkocht aan bewoners. De winst die per woning behaald wordt, is afhankelijk van de verkoopprijs en de restwaarde van het huis (en de manier waarop deze berekend is).

In tabel 3.12 bleek dat, van het deel waarover informatie bestaat, 39% verkocht gaat worden. Gerekend over alle 27.827 te herstructureren woningen, levert dit een aantal op van 10.900 te verkopen (sociale huur-)woningen.

De winst per woning is niet bekend, maar we kunnen wel een schatting maken. Stel dat de winst f 50.000 per woning bedraagt, dan is de totale opbrengst van 10.900 te verkopen woningen 545 miljoen gulden. Deze dient afgezet te worden tegen de 1,8 miljard gulden aan kosten. Als de winst hoger (of lager) uitvalt, verandert het bedrag van 545 miljoen gulden. Stel, f 75.000 is reëel, dan wordt het bedrag verhoogd tot 817 miljoen gulden.

De conclusie mag zijn dat de herstructureringsopgave een forse investering vergt. Verschillende soorten kosten dragen hieraan bij. Mogelijke opbrengsten uit verkoop van huurwoningen zijn bij lange na niet genoeg om deze kosten te dekken.

4.1 Inleiding

Hoe de woningmarkt er in de toekomst uit zal zien, is moeilijk te voorspellen. Er zijn veel factoren die daarbij een rol spelen. Centraal staat de ontwikkeling van de woningbehoefte in relatie tot de ontwikkeling van de woningvoorraad. Kwantitatief zullen deze ontwikkelingen met elkaar in de pas moeten lopen om te voorkomen dat er grote overschotten of tekorten op de woningmarkt ontstaan. Kwalitatief is de afstemming van de woningvoorraad op de behoefte uiteraard ook van groot belang, omdat anders in delen van de woningmarkt overschotten kunnen ontstaan, terwijl er in andere delen tekorten bestaan. Herstructurering is een belangrijk middel om de kwaliteit van de woningvoorraad te veranderen.

4.2 Woningmarktsimulatiemodellen

Om inzicht te krijgen in de situatie op de woningmarkt in de toekomst wordt gebruik gemaakt van het Sonar-model: een prognosemodel, dat ook het ministerie van VROM gebruikt. Het wordt gemaakt ABF, dat ook modellen opstelt als Quatro en IPB (waarmee de provincie Friesland werkt). Jaarlijks worden zoveel mogelijk actuele ontwikkelingen erin verwerkt, zoals nieuwbouw, onttrekkingen, migratiebewegingen, inkomensontwikkelingen, bevolkingsprognoses, etc. De ontwikkeling van de woningbehoefte in het model is gebaseerd op de huishoudensprognose van het Primos-model, dat ook door het ministerie van VROM wordt gebruikt. De scenario's, die de gebruiker zelf kan samenstellen, bevatten voornamelijk informatie over de ontwikkelingen van de woningvoorraad, zoals nieuwbouw, sloop en verkoop van huurwoningen.

De woonwensen (kwalitatieve woningbehoefte) zijn gebaseerd op gegevens uit het Woningbehoefteonderzoek 1993/1994 (WBO) van het CBS. Het nieuwe WBO 1998 komt pas eind 1999 beschikbaar, hetgeen betekent dat we nu nog genoeg moeten nemen met de 'oude' woonwensen. De belangrijkste veranderingen zijn de wens naar meer kwaliteit en de wens naar koopwoningen, zoals die ook uit het Friese WBOF blijken. Deze beperkingen moeten we straks bij de bespreking van de effecten van de scenario's in het achterhoofd houden.

Voor het bepalen van de woningbehoefte in de toekomst kunnen verschillende soorten prognosemethoden worden gebruikt. Met ingang van 1996 is de provincie gebruik gaan maken van het IPB-model, een instrument dat ook door veel andere provincies gebruikt wordt. In vergelijking met het daarvóór door de provincie gebruikte model wijkt het IPB-model methodisch nogal af. Daarnaast is veel meer dan in het verleden aangehaakt bij de veronderstellingen die het CBS hanteert, waardoor de prognose veel beter dan in het verleden vergelijkbaar is met de Primos-prognose. De groei van het aantal huishoudens, zoals voorspeld in het Sonar-model, wijkt hierdoor niet sterk af van de provinciale raming.

4.3 Aannames in model

De woningbehoefte

De provincie voorziet in 'Wenjen yn Fryslân' een groei van de woningbehoefte met ruim 23.000 woningen in de periode 1996-2005, bijna 2.600 per jaar. In het provinciale model neemt het aantal huishoudens in de periode 1994-2005 toe met ruim 33.000, ongeveer 3.000 per jaar. Niet alle huishoudens zijn echter woningbehoevend; huishoudens die bijvoorbeeld een onzelfstandige wooneenheid, een kamer of een woonboot (willen) bewonen doen geen beroep op de reguliere woningvoorraad. Wanneer daarmee rekening gehouden wordt, blijkt de woningbehoefte volgens het Sonar-model jaarlijks met ongeveer 2.600 toe te nemen.

Migratie tot 2005

De voorspelde jaarlijkse groei van zo'n 3.000 huishoudens volgens het Sonar-model blijkt voor ongeveer tweederde (2.000 huishoudens) het gevolg van een positief migratiesaldo. Hiervan zijn 1.500 huishoudens, dus de helft van de totale groei, het resultaat van een positief buitenlands migratiesaldo. De rest van de groei (zo'n 1.000 huishoudens) is toe te schrijven aan autonome huishoudensontwikkelingen, waarbij de gezinsverdunding een belangrijke rol speelt. Tabel 4.1 vat de hoofdlijnen samen.

Tabel 4.1 Huishoudensontwikkeling Friesland 1996-2005, in hoofdlijnen per jaar

Jaarlijkse toename	
Autonoom (gezinsverdunding)	+ 1.000
Binnenlandse migratie (saldo)	+ 500
Buitenlandse migratie (saldo)	+ 1.500
Totale jaarlijkse toename	+ 3.000
Waarvan onzelfstandig	400
En zelfstandig	2.600

Buitenlandse migratie

De achtergrond van het positieve migratiesaldo ligt in de ontwikkelingen in de laatste jaren. Tot 1992 kende Friesland een negatief saldo (een grotere uitstroom dan instroom), maar sindsdien is het migratiesaldo positief. Het is van belang een onderscheid te maken naar een binnenlandse en een buitenlandse component. Het binnenlands saldo was lange tijd negatief, maar is sinds 1989 sterk verminderd tot een evenwichtssituatie in 1995. Door deze trend door te trekken, wordt voor de toekomst een (beperkt) positief binnenlands saldo voorspeld.

Het buitenlands migratiesaldo is al enkele decennia positief, maar fluctueert sterk. Doordat het zich in de jaren 1993-1995 op een relatief hoog niveau bevond, wordt ook voor de toekomst een relatief hoog niveau voorspeld. In het Sonar-model zijn de migratiestromen helaas niet te herleiden naar een binnenlandse en een buitenlandse component, maar de stromen tussen de regio's onderling en van de afzonderlijke regio's met 'de rest van de wereld' (in casu de rest van Nederland en het buitenland tezamen) zijn wel te onderscheiden.

Het Stadsgewest Leeuwarden neemt wat dit betreft een uitzonderlijke positie in. Uit alle Friese regio's vertrekken meer huishoudens naar het Stadsgewest dan vise versa. Het Stadsgewest verliest echter op haar beurt per saldo huishoudens aan de rest van Nederland en het buitenland, terwijl de andere regio's wat dit betreft een vestigingsoverschot hebben.

Uit de provinciale prognose is wel indicatief af te leiden welk deel van het voorspelde vestigingsoverschot door de binnenlandse dan wel buitenlandse migratie wordt bepaald. In de periode 1996-2005 is ongeveer driekwart van het vestigingsoverschot toe te schrijven aan het buitenlandse migratiesaldo. Dit betekent dat ongeveer de helft (1.500) van de totale voorspelde groei van het aantal huishoudens hierdoor veroorzaakt wordt. Deze component van de prognose kan als het minst 'hard' beschouwd worden, omdat ze voor een deel gestuurd wordt door moeilijk voorspelbare ontwikkelingen. Met een blik op het verleden kan wel met redelijke zekerheid worden aangenomen dat het buitenlands migratiesaldo ook in de toekomst positief zal blijven, maar het niveau ervan is onzeker. Een belangrijk deel van het positieve buitenlandse migratiesaldo wordt namelijk veroorzaakt door de huisvesting van statushouders (erkende asielzoekers) in Friesland. Politieke en economische ontwikkelingen in binnen- en buitenland bepalen in hoeverre de huidige situatie zich in de toekomst zal voortzetten.

Naast de onzekerheid over de toekomstige woningbehoefte van buitenlandse migranten is het van belang ook kort aandacht te besteden aan verhuizingen van statushouders. De indruk bestaat dat een deel van deze mensen relatief snel uit de hen toegewezen woning op het Friese platteland vertrekt en zich in de grote steden in de Randstad vestigt. Uit landelijk onderzoek blijkt dat jaarlijks zo'n 15 à 20% van hen verhuist, waarvan twee derde binnen de eigen gemeente blijft (CEBEON, 1995). In kleine gemeenten (< 50.000 inwoners) blijft bij verhuizing maar de helft binnen de eigen gemeente wonen, terwijl van de andere helft 80% naar een grotere stad (> 50.000 inwoners) verhuist. Er is dus een verhuistendens merkbaar in de richting van de grotere gemeenten.

Tweederde van de uitverhuizers overschrijdt de provinciegrens, er is dus maar een beperkte gerichtheid op de woningmarktregio van de oude woonplaats. Niet zo verwonderlijk, omdat het mensen betreft die nieuw in Nederland binnenkomen. Bovendien zitten er bovengemiddeld veel jongere alleenstaanden bij.

Verhuizingen van statushouders zijn voor de omvang van de woningbehoefte alleen van belang wanneer men de verhuizing niet laat registreren. Bij registratie komt het vertrek immers gewoon tot uiting in de binnenlandse migratiestromen. Het is zeer de vraag of deze groep er belang bij heeft de verhuizing niet te laten registreren, zodat de omvang van dit probleem naar verwachting beperkt is.

Verkoop van huurwoningen

De laatste jaren zijn erg veel woningen verkocht, gemiddeld 1.300 per jaar. Het is de vraag hoe dit aantal zich in de toekomst zal ontwikkelen. Enerzijds wijst het Friese woningbehoefteonderzoek WOBOF op een grote vraag naar koopwoningen. Uit dit WOBOF blijkt dat er 24.000 huurders hun eigen woning willen kopen. Dat is aanmerkelijk meer dan de 3.230 tot 5.000 die de corporaties van plan zijn tot 2005 te verkopen. Deze twee getallen kunnen overigens niet zomaar tegenover elkaar gezet worden. De potentiële vraag van huidige huurders zal voor een groot deel andere woningen betreffen dan de 3.230 tot 5.000 die in de verkoop gaan. Het is de vraag welke woningen de corporaties het best kan verkopen. Dat zal meestal niet het 'tafelzilver' zijn. Dit meest gewilde deel van de voorraad kent daarentegen wellicht de grootste interesse van potentiële kopers.

Landelijke plannen voor een koopsubsidie zullen een koopwoning bereikbaar maken voor mensen die nu op huursubsidie zijn aangewezen. Als we ministeriële schattingen getalsmatig vertalen naar het Friese, zullen jaarlijks 800 (nieuwe) mensen in Friesland gebruik maken van deze subsidie. Dit aantal kan echter veel hoger uitpakken, omdat in Friesland enerzijds door de ontspannen woningmarkt het aanbod groot is en anderzijds dit aanbod praktisch in het geheel valt onder de gestelde maximale verkoopgrens van f197.900, waarboven geen koopsubsidies vergeven worden. Dat is in sommige provincies wel anders.

Aan de andere kant kan gesteld worden dat een fors deel van de woningen die voor verkoop in aanmerking komen, reeds te koop zijn aangeboden (en verkocht). Een steeds groter deel van de potentiële kopers is al voorzien van een koopwoning.

4.4 Drie toekomstscenario's

Het opstellen van toekomstscenario's is zinvol om de gevolgen van verschillende beleidsontwikkelingen zichtbaar te maken. Er zijn legio alternatieve scenario's mogelijk. In deze notitie beperken we ons tot drie. Het gaat om woningmarktscenario's, waarin huisvestingsingrepen centraal staan. De scenario's kunnen worden ingepast in een breder sociaal-economische context, maar het woonbeleid staat voorop.

De scenario's verschillen in de mate van nieuwbouw en herstructurering. Ze worden met het Sonar-model doorgerekend op hun effecten. Dit rekt tot 2005. Daarna, dus tot 2010, is alleen een beredenering mogelijk.

Scenario 1 Trendscenario

Het trendscenario gaat uit van het beleid zoals dat de laatste vier jaar is uitgevoerd. Jaarlijks werden toen ruim 3.000 woningen toegevoegd, een combinatie van nieuwbouw verminderd met sloop. In dit scenario wordt net als in de afgelopen jaren opnieuw meer gebouwd dan de richtgetallen, per jaar uitgesmeerd, voorschrijven. Jaarlijks ging het toen en gaat het nu om circa 500 woningen. Dat betekent een bestending van het huidige beleid, wat te verdedigen valt met het gunstige economische tij van het moment.

Scenario 2 Inventarisatiescenario

Dit scenario gaat uit van de nieuwbouw-, sloop- en verkoopplannen die gemeenten en corporaties in 1998 zelf hebben opgegeven (zie hoofdstuk 3). Deze zijn in dit scenario opgenomen.

De gemeenten en corporaties geven minder nieuwbouwplannen aan dan in het vorige scenario. Ook ligt het aantal plannen lager dan de richtgetallen van de provincie. In totaal gaat het gemiddeld jaarlijks om ruim 2.200 nieuwe woningen. Overigens daalt de opgegeven nieuwbouw scherp in 2003. Wellicht kijken sommige gemeenten niet verder dan vier jaar vooruit.

Scenario 3 Herstructureringscenario

In dit scenario wordt veel sterker op herstructurering ingezet dan in de beide voorgaande scenario's. In het trendscenario verloopt de herstructurering in het tempo van de laatste paar jaar. Dat betekent sloop van circa 500 woningen per jaar. Volgens de lokale inventarisatie loopt dit op tot ruim 700 per jaar. In het herstructureringscenario wordt de herstructureringsinspanning verdubbeld ten opzichte van het inventarisatiescenario, dus ten opzichte van wat de gemeenten en corporaties nu van plan zijn. Voor elke extra sloopwoning wordt een marktconforme nieuwbouwwoning toegevoegd. De totale netto toevoeging komt uit op bijna 3.000 per jaar.

Bij dit scenario past een grotere verkoopinspanning van huurwoningen. Omdat extra vraag naar koopwoningen niet in het model is opgenomen, kan extra verkoop van huurwoningen alleen worden beredeneerd.

Bijgestelde migratie

In de modelberekeningen neemt aan de vraagzijde de huishoudensprognose een belangrijke plaats in. Er wordt een jaarlijkse groei van 3.000 huishoudens verondersteld. Deze groei bestaat voor de helft uit een positief migratiesaldo vanuit het buitenland, dankzij veel asielzoekers.

Dit is een wankelende basis om beleidsmatig een langjarige planning op te baseren. In het verleden schommelde het aantal asielzoekers aanzienlijk. Het onderwerp staat momenteel hoog op de politieke agenda's. Het aantal asielzoekers kan de komende jaren zowel fors toenemen als afnemen. Een tweede vraag is of ze, als statushouder, uiteindelijk in Friesland terechtkomen en daar willen blijven.

Hierbij kunnen twee opmerkingen naar voren worden gebracht. Als het aantal asielzoekers zal afnemen, rijst de vraag of het wenselijk is om in een provincie als Friesland een woningvoorraad in stand te houden voor een groep die daaraan geen behoefte heeft, of althans niet in die mate zoals nu verondersteld.

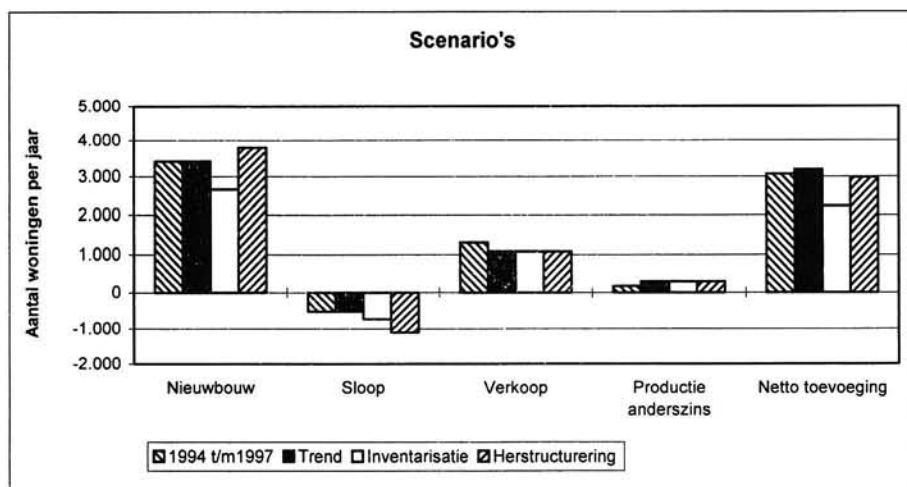
Veel statushouders in Friesland komen momenteel in de minder gewilde woningcomplexen terecht. Daar is immers plaats. De leegstand in de herstructureringswijken, en derhalve in Friesland, zou een stuk hoger zijn als de statushouders hierin niet zouden worden gehuisvest.

Samenvattend

In afbeelding 4.1 en tabel 4.2 zijn de invoergegevens voor de drie toekomstscenario's samengevat. Ter vergelijking zijn de gegevens over de periode 1994-1997 opgenomen. In alle gevallen gaat het om het gemiddeld aantal woningen per jaar.

De netto toevoeging aan de voorraad is in het inventarisatiescenario het kleinst. In het herstructureringscenario is de toevoeging aan de voorraad bijna van dezelfde omvang als in de laatste jaren gerealiseerd is. In het trendscenario is deze nog iets hoger, omdat het aantal te slopen woningen veel kleiner is.

Afbeelding 4.1 Invoergegevens van de drie scenario's



Tabel 4.2 Invoergegevens van de drie scenario's

Jaar	Nieuwbouw	Sloop	Verkoop	Productie anderszins	Netto toevoeging
1994 t/m 1997	3.412	-518	1.316	175	3.069
Trend	3.412	-518	1.080	295	3.189
Inventarisatie	2.664	-728	1.080	295	2.231
Herstructurering	3.790	-1.107	1.080	295	2.978

4.5 Effecten van de drie toekomstscenario's

Restaanbod en restvraag

Van alle drie de scenario's berekenen we de woningmarkteffecten. Dat geeft inzicht in vraag en aanbod aan het einde van de beschouwde periode, dus in 2005. In dat jaar bestaat telkens een restvraag en een restaanbod. Niet iedereen kan tevreden gesteld worden, zelfs als men even wil wachten of genoeg neemt met een second best oplossing. De restvraag bestaat uit die groep, die (nog) niet slaagt op de woningmarkt. Na enige tijd zullen zij hun wensen aanpassen; dit substitutiegedrag maakt onderdeel uit van het simulatiemodel.

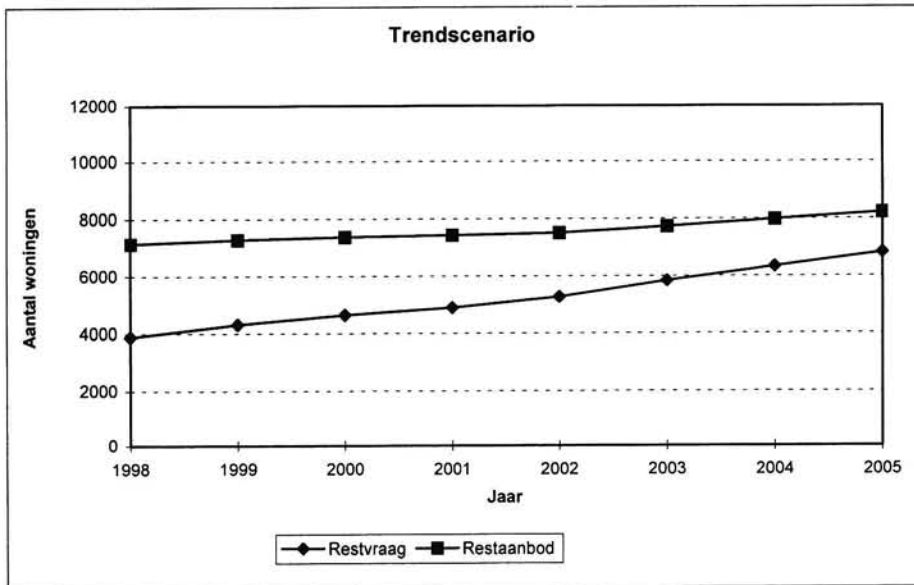
Tegelijkertijd bestaat er echter een restaanbod, bestaande uit woningen die niemand woonwensen vervullen en langdurig leeg staan. Als ze al bezet worden, komen ze wederom snel op de markt.

Van een gezonde woningmarkt kunnen we spreken als beide categorieën beperkt van omvang zijn. Het restaanbod mag zelfs nul zijn, op overbodige woningen zit niemand te wachten. De restvraag mag een zekere omvang hebben om te zorgen voor een (geringe) druk op de woningmarkt.

Resultaten trendscenario

In het trendscenario worden de meeste nieuwbouwwoningen toegevoegd. Ondanks deze toevoeging neemt de restvraag in dit scenario toe (zie afbeelding 4.2). Dit geldt alleen voor de huursector; in de koopsector worden voldoende woningen gebouwd om

Afbeelding 4.2 Restvraag en restaanbod in het trendscenario



te voorkomen dat de spanning in dat deel van de markt toeneemt.

Tegelijkertijd neemt echter ook het restaanbod licht toe: woningen die langere tijd tevergeefs worden aangeboden. Dit restaanbod doet zich vooral voor bij de goedkope (en in mindere mate middeldure) eengezinskoopwoningen, die een groot deel van de woningvoorraad in Friesland uitmaken. Met name kwalitatief slechte koopwoningen zijn weinig geliefd. In de praktijk zal het risico van grote aantallen langdurig leegstaande koopwoningen niet zo groot zijn, omdat de marktwerking voor een prijsdaling zal zorgen. Ook zullen huishoudens die eigenlijk op zoek zijn naar een schaarse huurwoning, overstappen naar zo'n goedkoop geprijsde koopwoning. Voor een deel zal het ook om woningen gaan die als tweede woning gebruikt worden, en dus administratief leeg staan. Behalve goedkopere koopwoningen, zijn ook dure huurwoningen moeilijk verhuurbaar. Hiervan zullen er veel worden verkocht.

Door de ruime nieuwbouw kunnen veel huishoudens hun woonwensen vervullen. Doorstroming naar de koopsector levert veel beschikbare huurwoningen op en er worden niet zo veel (huur)woningen aan de voorraad onttrokken. De restvraag in de huursector richt zich in belangrijke mate op goedkope meergezinshuurwoningen, uiteraard voornamelijk in de stedelijke gebieden. Deze woningen zijn geliefd bij veelal alleenstaande ouderen met een laag inkomen. Juist deze groep groeit sterk in de periode tot 2005, met ongeveer 25%.

In kwantitatieve zin worden er in dit scenario voldoende woningen gebouwd om aan de groei van het aantal huishoudens te voldoen. Toch blijven er dus in kwalitatieve zin discrepanties bestaan tussen vraag en aanbod.

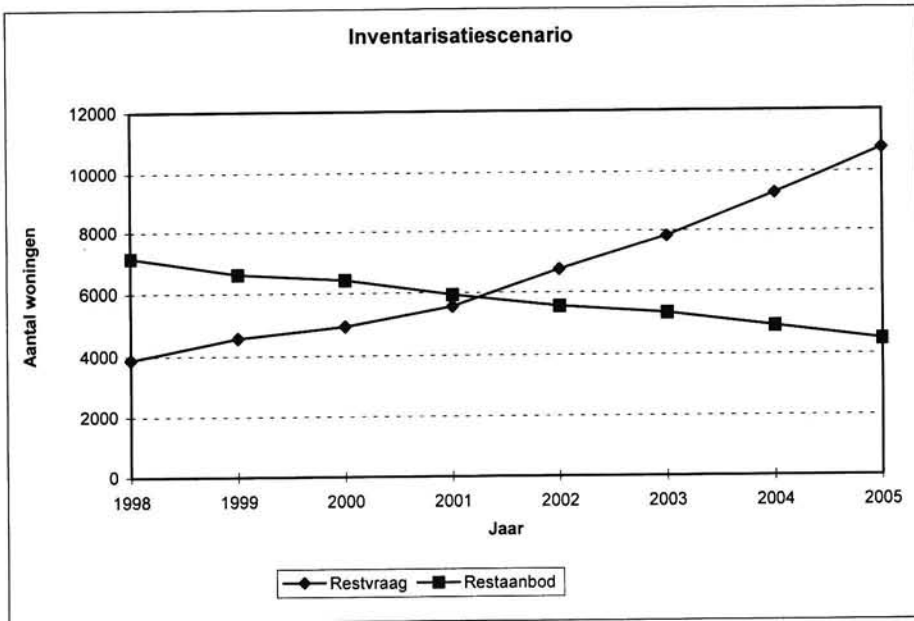
Resultaten inventarisatiescenario

Het inventarisatiescenario geeft de voornemens van gemeenten en corporaties weer. In afbeelding 4.3 valt het meest op dat de restvraag duidelijk toeneemt wanneer dit programma wordt uitgevoerd. Dit is een signaal van een krappere wordende woningmarkt, vooral veroorzaakt door de lage aantallen in verhouding tot de groei van de woningbehoefte. Vooral goedkope huurwoningen en dure koopwoningen worden in dit scenario schaarser.

Tegelijkertijd blijft er echter een restaanbod bestaan van woningen die niemand wil. Door de krappere wordende markt neemt dit aantal echter duidelijk af en bedraagt ongeveer de helft van het aantal in het trendscenario. Het gaat hier vooral om de goedkope eengezinskoopwoningen van een matige en sobere kwaliteit, die in Friesland ruimschoots voorradig zijn. De middeldure, aantrekkelijker koopwoningen worden opnieuw bezet. In de praktijk zal net als in het vorige scenario het overschot aan goedkope koopwoningen huurders kunnen aantrekken.

In dit scenario worden te weinig woningen gebouwd om aan de huishoudensgroei te voldoen en neemt de spanning op de woningmarkt wederom toe. Er ontstaan tekorten, maar daarnaast blijft toch aan bepaalde soorten woningen een overschot. Door de krappere wordende woningmarkt lost het grootste deel van de leegstand, die zich aanvankelijk in de huursector voordeed, op.

Afbeelding 4.3 Restvraag en restaanbod in het inventarisatiescenario



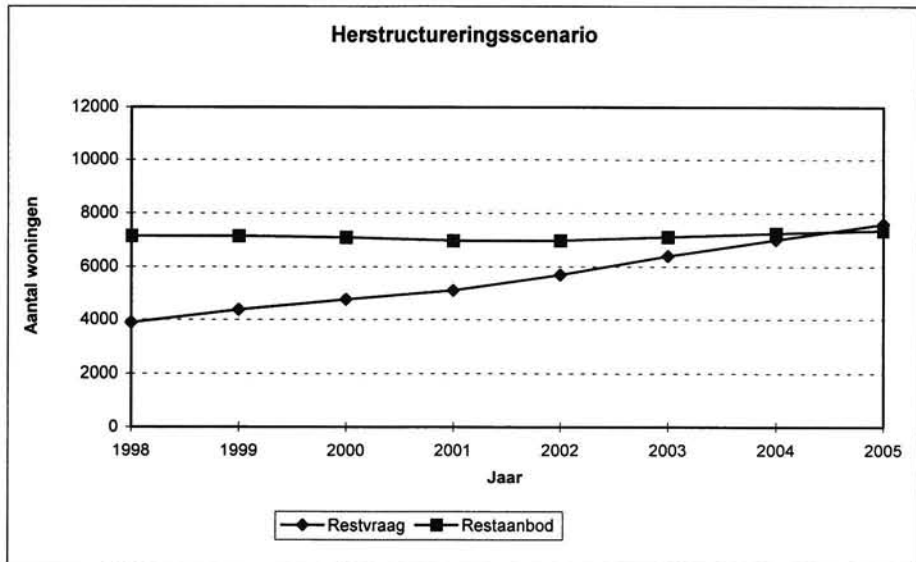
Resultaten herstructureringscenario

In het herstructureringscenario worden meer woningen gebouwd dan in het trendsenario, maar door de hogere sloopaantallen is de netto toevoeging aan de voorraad wat kleiner (zie afbeelding 4.4). Ook nu neemt de restvraag toe, en ook nu zijn het vooral de goedkope huurwoningen waar veel vraag naar bestaat.

Een positief aspect van de sterkere nadruk op de herstructurering is het ongeveer gelijkblijven van de omvang van het restaanbod. Wel is - net als in de overige scenario's - sprake van een wijziging van de samenstelling. De leegstand in de huursector wordt grotendeels opgelost, terwijl in de koopsector van een toename sprake is. Net als in beide andere scenario's zal een overschot aan koopwoningen betekenen dat de prijzen laag zijn, waardoor huurders zullen overstappen naar een koopwoning.

De huidige economische omstandigheden en wetsinitiatieven vormen sowieso al een stimulans voor de koopsector. De uitkomsten uit het Friese woningbehoefteonderzoek WBOF ondersteunen deze tendens naar koopwoningen.

Afbeelding 4.4 Restvraag en restaanbod in het herstructureringscenario



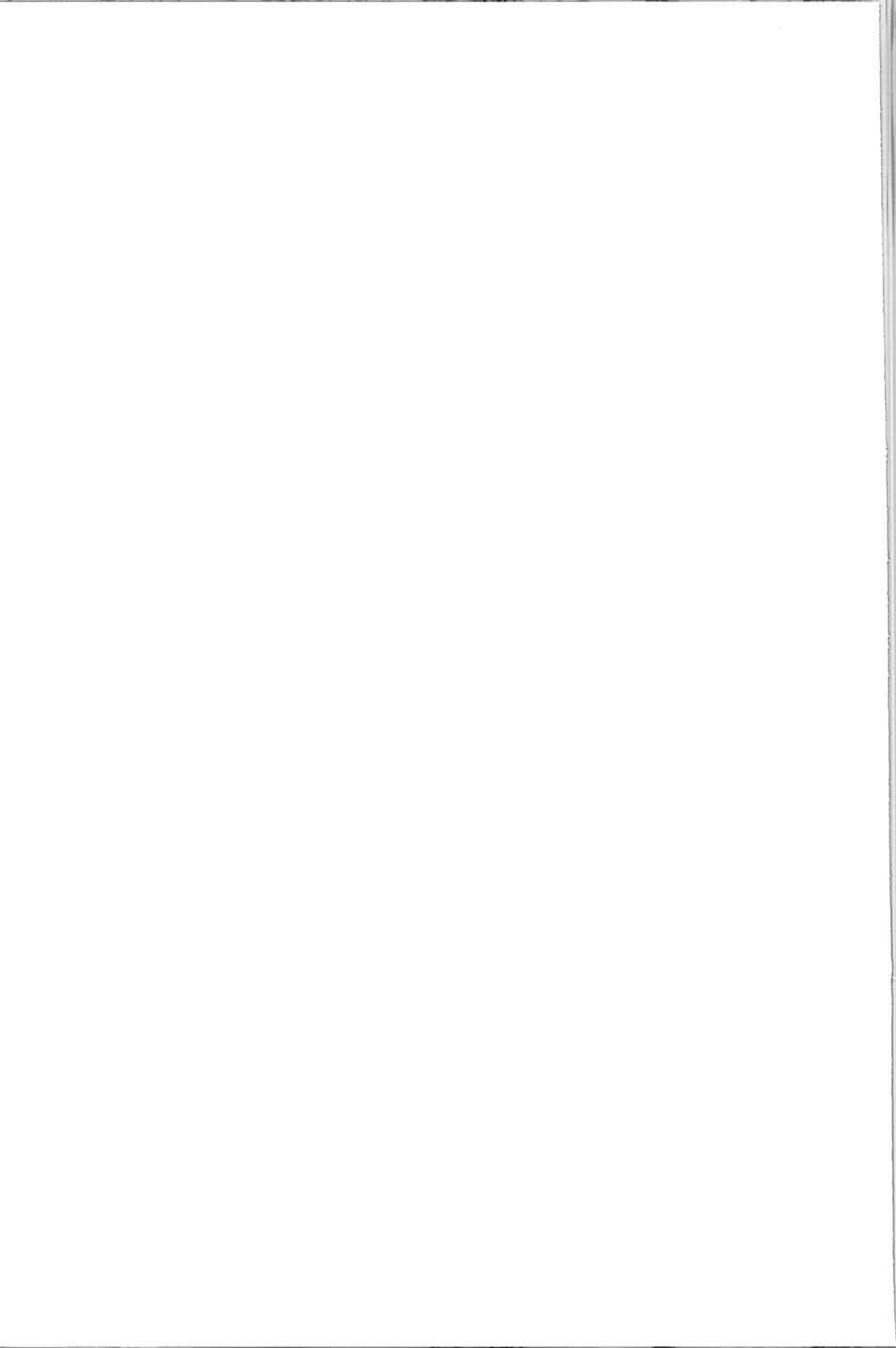
CONCLUSIES

- In opdracht van Aedes Vereniging van woningcorporaties, afdeling Friesland, daarbij ondersteund door de provincie Friesland, de Vereniging Friese gemeenten en de Inspectie Volkshuisvesting Noord, is door SOAB uit Breda en OTB uit Delft onderzoek verricht naar de herstructurering in de provincie Friesland. Bij het onderzoek zijn de provincie Friesland, de Vereniging Friese gemeenten en de Inspectie Volkshuisvesting Noord nauw betrokken geweest.
- De herstructureringsopgave voor Friesland is in beeld gebracht via een schriftelijke enquête met mondelinge toelichting onder de woningcorporaties en de gemeenten. De respons onder beide partijen was erg groot. De herstructurering leeft in Friesland.
- Het besef leeft dat grote veranderingen op de provinciale woningmarkt zich gaan aftekenen. Het onderhavige onderzoek heeft tevens tot doel om de plaatselijke partijen – gemeente en corporatie(s) – nader tot elkaar te brengen omdat alleen door een gezamenlijke inspanning de herstructurering goed aangepakt kan worden. Daartoe moet wederzijds helder zijn welke problemen er nu en in de toekomst zullen spelen.
- De verwachting bestaat dat de Friese bevolking tot 2010 met ca. 5% zal groeien (ca. 30.000 inwoners en evenzovele huishoudens). Er wordt een forse vermindering verwacht in de leeftijdsklassen tot 34 jaar, terwijl in de oudere leeftijdsklassen groei zal plaatsvinden, vooral in de groep 45-65-jarigen.
- Het aantal woningen zal tot 2010 met ca. 30.000 groeien, waarbij de nadruk zal liggen op groei van het aantal koopwoningen en vermindering van de sociale huurwoningen. In de Friese gemeenten is nog voldoende bestemmingsplancapaciteit aanwezig om te kunnen groeien.
- Onder de herstructurering worden in dit rapport verstaan de volgende concrete (gecombineerde) ingrepen:
 - nieuwbouw van huur- en koopwoningen;
 - sloop van huurwoningen;
 - upgrading, verbetering en samenvoeging van woningen;
 - verkoop van sociale huurwoningen;
 - verbetering woonomgeving en verkeersstructuur;
 - aanpak/stimulering van bedrijvigheid.

- 18 woningcorporaties en 16 gemeenten geven aan herstructureringsproblemen te hebben. De gecombineerde opgave van beide partijen voor heel Friesland betreft 27.827 woningen.
- De herstructureringsproblemen manifesteren zich met name in woningen gebouwd tussen 1945 en 1970 en betreft voor de helft eengezinswoningen. Het betreft bijna geheel woningen met een huur tot f 823,- per maand.
- De belangrijkste knelpunten zijn woontechnisch van aard, woningmarktproblemen, eenzijdige bevolkingssamenstelling en leefbaarheidsproblemen.
- Voor het oplossen van de herstructureringsproblemen wordt het meest gekozen voor verkoop van huurwoningen, gevolgd door verbeteren van de fysieke woonomgeving. Maar ook het slopen van woningen en het bouwen van huur- en koopwoningen wordt veelvuldig genoemd. Zeer vaak wordt gekozen voor een integrale aanpak: een breed pakket maatregelen wordt ingezet om de problemen te lijf te gaan.
- De verkoop van woningen is het instrument dat al het meest is ingezet. De ingrijpendere maatregelen, zoals sloop/nieuwbouw, verkeren veelal nog in een voorbereidingsstadium.
- Naar regio blijkt dat, naar verhouding, in het stadsgewest Leeuwarden en in Noord-West een grotere herstructureringsopgave ligt. In de regio Zuid en Oost spelen zich relatief minder problemen af.
- De totale aanpak van de te herstructureren woningen vergt, voor de woningen waarvan de kosten bekend zijn, een investering van f 1 miljard. De totale kosten voor alle 27.827 te herstructureren woningen lopen op tot ruim f 1,8 miljard. Per woning is dat gemiddeld f 65.000.
- Mogelijke opbrengsten schuilen vooral in de verkoop van huurwoningen. In 1997 en 1998 hebben de corporaties al 3.000 woningen verkocht, circa 3,5% van hun bezit. Als we ervan uitgaan dat 39% van alle 27.827 te herstructureren woningen verkocht wordt, zijn dat 10.900 woningen. Als we de winst per woning stellen op f 50.000 (fictief getal), bedraagt de mogelijke opbrengst 545 miljoen gulden. Dit bedrag verandert uiteraard als de winstmarge per woning verandert. De mogelijke opbrengsten zijn echter volstrekt ontoereikend om de geschatte 1,8 miljard gulden aan investeringen te kunnen dekken.
- Het uiteindelijke doel is om de Friese woningmarkt meer in evenwicht te brengen. Dat kan vooral door het woningaanbod te veranderen. Nieuwbouw en herstructurering zijn de belangrijkste middelen.
- Door middel van scenario's kan de toekomstige woningmarkt voorspeld worden. In dit rapport zijn drie scenario's uitgewerkt. In het 'Trendscenario' wordt het beleid van de laatste jaren gecontinueerd. Er wordt veel gebouwd, vooral in de duurere segmenten. Daardoor worden (duurdere) woonwensen vervuld, maar tegelijkertijd nemen overschotten aan goedkope huur- en vooral koopwoningen toe. Het 'Inventarisatiescenario' geeft de nieuwbouw- en herstructurerings-plannen van gemeenten en corporaties weer. Volgens de opgaven worden er echter te weinig woningen gebouwd. De leegstand daalt en de spanning op de woningmarkt groeit.

In het 'Herstructureringscenario' wordt veel meer gesloopt, vervangen en nieuw gebouwd. Sloop zorgt ervoor dat de meeste overschotten van goedkope woningen verdwijnen, terwijl nieuwbouw tegemoet komt aan de (duurdere) woonwensen.

- Nieuwbouw dient gekoppeld te zijn aan herstructurering. Een gezonde woningmarkt ontstaat door niet gewenste delen van de woningvoorraad uit de markt te nemen of aan te passen en door bij te bouwen (of te verbouwen) wat wel wordt gevraagd. Bij nieuwbouw dient altijd rekening te worden gehouden met effecten op de bestaande voorraad.



BIJLAGE 1

GEËNQUÊTEERDE WONINGCORPORATIES EN GEMEENTEN

Woningcorporaties (respons 100%)

- Stichting Bouwcorporatie Heerenveen e.o.
- Woningstichting De Friese Greiden
- Christelijke Woningcorporatie De Stellingwerven (thans Corporatieholding Friesland)
- Stichting Woningcorporatie Dongeradeel
- Friestins Woonbeheer
- Woningbouwvereniging Kollumerland
- Woningstichting Noord-West Friesland
- Woningbouwvereniging Nijefurd
- Christelijke Woningbouwvereniging Patrimonium Dantumadeel
- Patrimonium Heerenveen (thans Corporatieholding Heerenveen)
- Woningstichting Patrimonium Leeuwarden
- Woningstichting Patrimonium Sneek
- Stichting Beter Wonen in Leeuwarden en Leeuwarderadeel
- Stichting Volkshuisvesting Leeuwarden (per 01.01.2000 fusie Stichting Woonservice '94)
- Woningbeheer Harlingen
- Stichting Woonservice '94 (per 01.01.2000 fusie Stichting Volkshuisvesting Leeuwarden)
- Stichting Woningbouw Achtkarspelen
- Woningbouwvereniging Volksbelang-Lemsterland
- Woningstichting Actium Oosterwolde
- Woningbouwvereniging Opsterland
- Woningbouwvereniging Talma Drachten (per 01.01.2000 fusie Corporatieholding Heerenveen)
- Woningstichting Weststellingwerf
- Woningstichting Franeker
- Woningstichting Haskerland
- Woningbouwvereniging Sneek (thans Woningstichting de Wieren)
- Woningbouwvereniging Zuidwest Friesland

Gemeenten

Respons 29 gemeenten (94%)

- Achtkarspelen
- Ameland (It Amelân)
- Het Bildt (It Bildt)
- Bolsward (Boalsert)
- Boarnsterhim
- Dantumadeel (Dantumadiel)
- Dongeradeel (Dongeradiel)
- Ferwerderadiel
- Franekeradeel (Frjentsjerteradiel)
- Gaasterlân-Sleat
- Harlingen (Harns)
- Heerenveen (Hearrenfean)
- Kollumerland (Kollumerlân)
- Leeuwarden (Ljouwert)
- Leeuwarderadeel (Ljouwerteradiel)
- Lemsterland (Lemsterlân)
- Menaldumadeel (Menameradiel)
- Nijefurd
- Ooststellingwerf (Eaststellingwerf)
- Opsterland (Opsterlân)
- Schiermonnikoog (Skiermûnsteach)
- Skarsterlân
- Sneek (Snits)
- Terschelling (Skylge)
- Tytsjerksteradiel
- Vlieland (Flylân)
- Weststellingwerf
- Wûnseradiel
- Wymbritseradiel

Non-respons 2 gemeenten (6%)

- Littenseradiel
- Smallerland (Smellingerlân)

BIJLAGE 2

GEGEVENS PER REGIO EN GEMEENTE

Tabel 1 Toename aantal huishoudens tussen 1995-2010 in absolute aantallen

Gebied	1995	Prognose 1997	Prognose 1999	Prognose 2005	Prognose 2010	Toename 1995-2010
Dongeradeel	9.342	9.502	9.620	9.958	10.171	829
Ferwerderadiel	3.355	3.388	3.426	3.516	3.558	203
Dantumadeel	7.304	7.491	7.711	8.041	8.207	903
Kollumerland	4.812	4.950	5.046	5.306	5.474	662
Noord-Oost	24.813	25.331	25.803	26.821	27.410	2.597
Ameland	1.286	1.314	1.330	1.396	1.465	179
Schiermonnikoog	463	476	482	491	503	40
Terschelling	2.159	2.229	2.271	2.389	2.488	329
Vlieland	467	492	503	526	541	74
Eilanden	4.375	4.511	4.586	4.802	4.997	622
Het Bildt	4.056	4.127	4.237	4.417	4.511	455
Franekeradeel	7.776	7.806	7.863	8.066	8.120	344
Harlingen	6.113	6.238	6.416	6.685	6.813	700
Wûnseradiel	4.276	4.408	4.495	4.690	4.815	539
Bolsward	3.913	3.865	3.881	4.010	4.146	233
Noord-West	26.134	26.444	26.892	27.868	28.405	2.271
Leeuwarden	41.173	41.498	41.916	43.965	45.208	4.035
Leeuwarderadeel	3.685	3.850	4.043	4.425	4.719	1.034
Menaldumadeel	5.220	5.405	5.544	5.761	5.932	712
Tytsjerksteradiel	112.093	12.422	12.629	13.317	13.845	1.752
Littenseradiel	3.895	4.013	4.112	4.356	4.488	593
Boarnsterhim	7.144	7.315	7.388	7.666	7.804	660
Stadsgewest	73.210	74.503	75.632	79.490	81.996	8.786
Sneek	12.566	12.887	13.206	13.777	14.062	1.496
Wymbritseradiel	5.670	5.877	6.053	6.412	6.624	954
Nijefurd	4.152	4.273	4.347	4.451	4.497	345
Gaasterlân-Sleat	3.729	3.844	3.976	4.173	4.323	594
Zuid-West	26.117	26.881	27.582	28.813	29.506	3.389
Skarsterlân	9.927	10.305	10.544	11.192	11.782	1.855
Lemsterland	4.981	5.163	5.493	5.690	5.792	811
Heerenveen	16.479	163716	17.360	18.305	19.063	2.584

Gebied	1995	Prognose 1997	Prognose 1999	Prognose 2005	Prognose 2010	Toename 1995-2010
Weststellingwerf	10.237	10.466	10.707	11.254	11.585	1.348
Zuid	41.624	42.650	44.104	46.441	48.222	6.598
Achtkarspelen	10.649	10.869	11.117	11.693	12.037	1.388
Smallingerland	21.124	21.493	21.980	22.840	23.408	2.284
Opsterland	10.989	11.277	11.460	11.983	12.387	1.398
Ooststellingwerf	10.044	10.205	10.418	10.811	11.061	1.017
Oost	52.806	53.844	54.975	57.327	58.893	6.087
Friesland	249.079	254.164	259.574	271.562	279.429	30.350

Bron: DGHV Woningmarktinformatie 1997, CBS/Primos, bewerking SOAB.

Tabel 2 Toename woningvoorraad tussen 1995 en 2010

	Voorraad	Toename				
	95	95-97	97-99	99-05	05-10	1995-2010
Dongeradeel	9491	161	156	137	153	607
Ferwerderadiel	3.382	52	46	27	37	162
Dantumadeel	6.951	237	240	156	200	833
Kollumerland	4.746	103	81	81	94	359
Noord-Oost	24.570	553	523	401	484	1.961
Ameland	1.553	100	2	0	30	132
Schiermonnikoog	500	18	11	10	12	51
Terschelling	1.863	17	41	58	56	172
Vlieland	477	-4	10	17	9	32
Eilanden	4.393	131	64	85	107	387
Het Bildt	4.064	92	107	34	27	260
Franekeradeel	8.027	107	120	137	50	414
Harlingen	6.226	96	215	156	137	604
Wûnseradiel	4.385	127	69	4	53	253
Bolsward	3.984	74	63	45	75	257
Noord-West	26.686	496	574	376	342	1.788
Leeuwarden	41.707	441	531	1.608	1.500	4.080
Leeuwarderadeel	3.590	110	170	263	249	792
Menaldumadeel	5.064	242	106	125	134	607
Tytsjerksteradiel	11.542	362	221	489	428	1.500
Littenseradiel	3.882	119	68	119	41	347
Boarnsterhim	7.212	142	101	208	97	548
Stadsgewest	72.997	1.416	1.197	2.812	2.449	7.874
Sneek	12.636	358	410	177	243	1.188
Wymbritseradiel	5.547	177	177	92	154	600
Nijefurd	4.321	205	82	8	69	364
Gaasterlân-sleat	3.728	111	125	56	140	432
Zuid-West	26.232	851	794	333	606	2.584
Skarsterlân	9.794	412	318	256	547	1.533
Lemsterland	5.019	75	364	132	156	727
Heerenveen	16.625	406	738	504	681	2.329

	Voorraad	Toename				
	95	95-97	97-99	99-05	05-10	1995-2010
Weststellingwerf	9.997	192	288	160	215	855
Zuid	41.435	1.085	1.708	1.052	1.599	5.444
Achtkarspelen	10.276	268	229	154	211	862
Smalingerland	20.384	551	816	606	809	2.782
Opsterland	10.595	274	124	0	179	577
Ooststellingwerf	9.757	210	293	190	212	905
Oost	51.012	1.303	1.462	950	1.411	5.126
Friesland	247.325	5.835	6.322	6.009	6.998	25.164

Bron: DGHV Woningmarktinformatie 1997, CBS/Primos, bewerking SOAB.

Tabel 3 Huishoudens naar leeftijd tussen 1996 en 2010

	1996		2000		2005		2010	
	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%
15-24 jr	1.717	6,40%	1.542	5,50%	1.538	5,40%	1.480	5,00%
25-34 jr	5.876	21,90%	5.616	20,20%	4.964	17,30%	4.546	15,50%
35-44 jr	4.979	18,60%	5.426	19,50%	5.581	19,40%	5.297	18,00%
45-54 jr	4.961	18,50%	5.266	18,90%	5.518	19,20%	5.992	20,40%
55-64 jr	3.670	13,70%	4.020	14,40%	4.693	16,30%	5.114	17,40%
65-74 jr	3.188	11,90%	3.262	11,70%	3.488	12,10%	3.845	13,10%
≥ 75 jr	2.385	8,90%	2.713	9,70%	2.927	10,20%	3.104	10,60%
Noord-Oost	26.776	100%	27.845	100%	28.708	100%	29.378	100%
15-24 jr	1.910	6,60%	1.556	5,20%	1.535	5,00%	1.519	4,80%
25-34 jr	6.154	21,30%	6.108	20,40%	5.431	17,60%	4.828	15,40%
35-44 jr	5.572	19,30%	5.865	19,60%	6.026	19,60%	5.885	18,70%
45-54 jr	5.713	19,70%	6.141	20,50%	6.235	20,30%	6.538	20,80%
55-64 jr	3.785	13,10%	4.303	14,40%	5.340	17,30%	5.881	18,70%
65-74 jr	3.349	11,60%	3.345	11,20%	3.550	11,50%	4.069	12,90%
≥ 75 jr	2.455	8,50%	2.591	8,70%	2.663	8,70%	2.716	8,60%
Noord-West	28.934	100%	29.906	100%	30.783	100%	31.434	100%
15-24 jr	7.310	9,90%	6.718	8,80%	6.681	8,40%	6.853	8,40%
25-34 jr	16.788	22,80%	16.585	21,70%	15.588	19,60%	14.541	17,70%
35-44 jr	13.558	18,40%	14.376	18,80%	15.069	19,00%	14.847	18,10%
45-54 jr	12.463	16,90%	13.726	18,00%	14.470	18,20%	15.521	18,90%
55-64 jr	8.622	11,70%	9.524	12,50%	11.607	14,60%	13.086	16,00%
65-74 jr	7.835	10,60%	7.770	10,20%	8.145	10,20%	9.090	11,10%
≥ 75 jr	7.200	9,80%	7.624	10,00%	7.926	10,00%	8.061	9,80%
Stadsgewest	73.776	100%	76.321	100%	79.490	100%	81.996	100%
15-24 jr	1.791	6,80%	1.516	5,40%	1.520	5,30%	1.512	5,10%
25-34 jr	5.688	21,40%	5.689	20,40%	4.842	16,80%	4.285	14,50%
35-44 jr	4.875	18,40%	5.190	18,70%	5.553	19,30%	5.385	18,30%
45-54 jr	5.005	18,90%	5.395	19,40%	5.594	19,40%	5.924	20,10%
55-64 jr	3.621	13,70%	4.106	14,80%	4.922	17,10%	5.397	18,30%
65-74 jr	3.015	11,40%	3.167	11,40%	3.373	11,70%	3.802	12,90%
≥ 75 jr	2.519	9,50%	2.760	9,90%	3.006	10,40%	3.201	10,80%
Zuid-West	26.518	100%	27.820	100%	28.813	100%	29.506	100%

	1996		2000		2005		2010	
	abs	%	abs	%	abs	%	abs	%
15-24 jr	2.514	6,00%	2.161	4,80%	2.156	4,60%	2.162	4,50%
25-34 jr	8.646	20,50%	8.682	19,40%	7.515	16,20%	6.846	14,20%
35-44 jr	7.782	18,50%	8.519	19,10%	8.891	19,10%	8.658	18,00%
45-54 jr	7.727	18,30%	8.587	19,20%	9.074	19,50%	9.840	20,40%
55-64 jr	5.777	13,70%	6.316	14,10%	7.670	16,50%	8.564	17,80%
65-74 jr	5.174	12,30%	5.411	12,10%	5.679	12,20%	6.308	13,10%
≥ 75 jr	4.492	10,70%	4.979	11,10%	5.455	11,70%	5.843	12,10%
Zuid	42.113	100%	44.656	100%	46.441	100%	48.222	100%
15-24 jr	3.399	6,40%	3.009	5,40%	2.954	5,20%	2.927	5,00%
25-34 jr	11.422	21,50%	10.982	19,80%	9.604	16,80%	8.694	14,80%
35-44 jr	10.224	19,20%	10.825	19,50%	11.100	19,40%	10.546	17,90%
45-54 jr	9.853	18,50%	10.795	19,50%	11.281	19,70%	12.011	20,40%
55-64 jr	7.488	14,10%	8.050	14,50%	9.512	16,60%	10.614	18,00%
65-74 jr	6.084	11,40%	6.451	11,60%	6.827	11,90%	7.428	12,60%
≥ 75 jr	4.734	8,90%	5.358	9,70%	6.047	10,50%	6.673	11,30%
Oost	53.203	100%	55.470	100%	57.327	100%	58.893	100%

Bron: DGVH Woningmarktinformatie 1997m, CBS/Primos, bewerking SOAB.

Tabel 4 Woningvoorraad naar bouwjaar en eigendoms categorie

	Koop		Particuliere huur		Sociale huur		Totaal
	< 1945	≥ 1945	< 1945	≥ 1945	< 1945	≥ 1945	
Dongeradeel	2.514	2.773	536	351	123	3.355	9.652
Ferwerderadiel	1.090	1.004	230	112	88	910	3.434
Dantumadeel	1.790	2.714	42	57	203	2.382	7.188
Kollumerland	1.118	1.670	228	282	67	1.484	4.849
Noord-Oost	6.512	8.161	1.036	802	481	8.131	25.123
Ameland	277	1.064	67	83	1	161	1.653
Schiermonnikoog	141	224	34	54	1	64	518
Vlieland	106	143	29	10	18	167	473
Terschelling	699	624	82	48	54	373	1.880
Eilanden	1.223	2.055	212	195	74	765	4.524
Het Bildt	1.336	1.101	189	53	220	1.257	4.156
Franekeradeel	1.890	2.851	459	278	245	2.411	8.134
Harlingen	1.042	1.633	287	338	282	2.740	6.322
Wûnseradiel	1.515	1.388	445	96	80	988	4.512
Bolsward	802	1.075	142	190	133	1.716	4.058
Noord-West	6.585	8.048	1.522	955	960	9.112	27.182
Leeuwarden	9.203	7.955	2.451	4.127	1.843	16.569	42.148
Leeuwarderadeel	680	1.882	142	54	51	891	3.700
Menaldumadeel	1.493	2.239	296	306	106	866	5.306
Tytsjerksteradiel	2.513	5.799	308	331	128	2.825	11.904
Littenseradiel	1.431	1.209	277	43	93	948	4.001
Boarnsterhim	1.968	2.402	275	91	243	2.375	7.354
Stadsgewest	17.288	21.486	3.749	4.952	2.464	24.474	74.413
Sneek	2.009	4.111	258	503	448	5.665	12.994
Wymbritseradiel	1.348	2.475	348	106	95	1.352	5.724
Nijefurd	1.279	1.461	302	51	94	1.339	4.526
Gaasterlân-Sleat	950	1.481	220	79	55	1.054	3.839
Zuid-West	5.586	9.528	1.128	739	692	9.410	27.083
Skarsterlân	1.968	4.560	387	229	132	2.930	10.206
Lemsterland	686	2.110	110	205	94	1.889	5.094
Heerenveen	3.137	5.674	321	1.351	321	6.227	17.031

	Koop		Particuliere huur		Sociale huur		Totaal
	< 1945	≥ 1945	< 1945	≥ 1945	< 1945	≥ 1945	
Weststellingwerf	2.690	3.398	205	186	224	3.486	10.189
Zuid	8.481	15.742	1.023	1.971	771	14.532	42.520
Achtkarspelen	1.729	4.532	292	373	101	3.517	10.544
Smallingerland	2.022	7.681	365	1.262	154	9.451	20.935
Opsterland	2.557	4.307	386	462	157	3.000	10.869
Ooststellingwerf	1.958	3.940	375	317	137	3.240	9.967
Oost	8.266	20.460	1.418	2.414	549	19.208	52.315
Friesland	53.941	85.480	10.088	12.028	5.991	85.632	253.160

Bron: DGHV Woningmarktinformatie 1997, CBS/Primos, bewerking SOAB.

BIJLAGE 3

HERSTRUCTURERINGSOPGAVE

Tabel 1 De herstructureringsopgave in de provincie Friesland

Gemeente	Corporatie	Kern	Wijk/buurt	Gemeente	Corp.	Totaal
Achtkarspelen	Talma	Achtkarspelen e.o.		Nvt	100	100
Bolsward	Friese Greiden	Bolsward	Bolsward-Zuid	229	225	229
Boarnsterhim		Grou	Tureluurstraat	14	Nvt	14
Boarnsterhim		Grou	De Vlet	74	Nvt	74
Boarnsterhim		Oldeboarn	Swettebuorren	20	Nvt	20
Boarnsterhim		Akkrum	Leechein	1	Nvt	1
Dongeradeel	Dongera-deel	Holwerd, Brantgum		76	60	76
Dongeradeel	Dongera-deel	Dokkum	Fugellan	Nvt	104	104
Dongeradeel	Dongera-deel	Dokkum	Jantjeszeepolder	Nvt	13	13
Dongeradeel	Dongera-deel	Ee, Engwierum		Nvt	42	42
Dongeradeel	Dongera-deel	Raard		Nvt	7	7
Dongeradeel	Dongera-deel	Anjum, Lioessens, e.d.		Nvt	50	50
Dongeradeel	Dongera-deel	Ternaard, Hantum, Wierum		34	40	40
Dongeradeel	Dongera-deel	Metslawier, Ooster e.d.		Nvt	33	33
Dongeradeel	Dongera-deel	Dokkum	Watertorenbuurt	196	120	196
Dongeradeel	Dongera-deel	Dokkum	Hoedemakerspolder	307	307	307
Dongeradeel	Dongera-deel	Dokkum	Fonteinlanden	Nvt	73	73

Gemeente	Corporatie	Kern	Wijk/buurt	Gemeente	Corp.	Totaal
Ferwerderadiel	NW Friesland	Ferwerderadiel	Hallum, Blija, Narum, Birdaard	203	910	910
Franekeradeel	NW Friesland	Franekeradeel	Sexbierum etc.	Nvt	1.127	1.127
Harlingen	Woningbeh.	Harlingen	Plan Zuid (duplex)	Nvt	55	555
Harlingen	Woningbeh.	Harlingen	Oosterpark II	646	646	646
Harlingen	Woningbeh.	Harlingen	Oosterpark I	346	346	346
Heerenveen	Patrimonium	Heerenveen	De Greiden	746	746	746
Heerenveen	Bouwcorp.	Heerenveen	De Greiden	600	600	600
Het Bildt	NW Friesland	Het Bildt	Sint Annaparochie, Sint Jacobiparochie, Minnentsga	Nvt	1.455	1.455
Kollumerland	Kollumerlan	Kollumerzwaag		79	372	372
Leeuwarden	Stg. VHV, Stg. BWL	Leeuwarden	Bilgaard	3.276	1.932	3.276
Leeuwarden	Woon-service	Leeuwarden	Heechterp	1.115	1.003	1.115
Leeuwarden	BWL	Leeuwarden	Vrijheidswijk	2.001	690	2.001
Leeuwarden	BWL	Leeuwarden	Schieringen	1.150	290	1.150
Leeuwarden	BWL	Leeuwarden	Huizum-dorp/Wielenpolle	205	156	205
Leeuwarden		Leeuwarden	Achter de Hoven	1.208	Nvt	1.208
Leeuwarden		Leeuwarden	Schepenbuurt	723	Nvt	723
Leeuwarderadeel		Leeuwarderadeel	Stiens	100	Nvt	100
Lemsterland	Volksbelang	Lemmer	Lemstervaart	Nvt	522	522
Menaldumadeel	NW Friesland	Menaldumadeel	Menaldum etc.	Nvt	969	969
Nijefurd	Nijefurd	Hindeloopen	Stadsweide, Weiden Spinhuisstraat	42	44	44
Ooststellingwerf	Actium	Ooststellingwerf	Oosterwolde-zuid	348	348	348
Opsterland	Talma	Opsterland e.o.		Nvt	150	150
Skarsterlân	Haskerland	Joure	De Trisken	Nvt	66	66
Smallingerland	Talma	Smallingerland	Wouwen	Nvt	700	700
Smallingerland	Talma	Smallingerland	Singels	Nvt	50	50
Smallingerland	Smallingerland	Drachten	De Wiken	Nvt	279	279
Smallingerland	Smallingerland	Drachten	De Venen	Nvt	84	84
Smallingerland	Smallin-	Drachten	De Swetten	Nvt	285	285

Gemeente	Corporatie	Kern	Wijk/buurt	Gemeente	Corp.	Totaal
land	gerland en Talma					
Smallingerland	Smallingerland en Talma	Drachten	De Drait	Nvt	326	326
Smallingerland	Smallingerland en Talma	Drachten	Noord-Oost	Nvt	1.524	1.524
Smallingerland	Smallingerland	Drachten	Dorpen	Nvt	149	149
Smallingerland	Smallingerland	Drachten	De Bouwen	Nvt	106	106
Sneek	WVS Sneek	Lemmerweg-west		Nvt	550	550
Sneek	WVS Sneek	Eiland		Nvt	368	368
Sneek	WVS Sneek	Lemmerweg-oost		350	350	350
Sneek	WVS Sneek	Noorderhoek II		Nvt	650	650
Sneek	Patrimonium	Sneek	Sperklem	650	650	650
Tytsjerksteradiel	Talma	Tytsjerksteradiel	Burgum	469	300	469
Tytsjerksteradiel	Talma	Tytsjerksteradiel	Trynwalden		200	200
Tytsjerksteradiel	Talma	Tytsjerksteradiel	Verspreid		200	200
Vlieland		Vlieland		47	Nvt	47
Wûnseradiel	Friese Greiden	Makkum	Oude Nieuwbuurt	58	62	62
Totaal Friesland				16.078	21.680	27.827

Bron: Enquête herstructureringsopgave onder de woningcorporaties en gemeenten.

Tabel 2 Aanpak van woningen tot 2005 naar aard maatregel

Gem. kern/wijk/buurt	Won.	Waarvan aan te pakken						To- taal
		A	B	C	D	E	F	
Achtkarspelen/Achtkarspelen	100	0	0	17	0	17	17	51
Boarnsterhim/Grou De Vlet	74	14	0	37	0	0	23	74
Bolsward/Bolsward-Zuid	229	100	0	50	0	50	29	229
Dongeradeel/Ee, Engwierum	42	0	0	42	0	0	0	42
Dongeradeel/Ternaard, Hantum en Wierum	40	0	0	30	0	10	0	40
Dongeradeel/Holwerd en Brantgum	76	0	0	31	0	16	10	57
Dongeradeel/Metslawier, Oosternijkerk, Nes, Niawier	33	0	0	33	0	0	0	33
Dongeradeel/Raard	33	0	0	33	0	0	0	33
Dongeradeel/Anjum, Lioessens, Morra, Pasens-Moddergat	50	0	0	40	0	10	0	50
Dongeradeel/Dokkum-Hoedemakerspolder	307	0	0	30	0	30	0	60
Dongeradeel/Dokkum-Watertorenbuurt	196	0	0	0	0	28	0	28
Dongeradeel/Dokkum-Fonteinlanden	73	0	0	13	0	0	60	73
Dongeradeel/Dongeradeel-Fugellan	104	0	0	104	0	0	0	104
Dongeradeel/Dongeradeel-Jantjeszeepolder	13	0	0	13	0	0	0	13
Ferwerderadiel/Ferwerderadiel-Hallum, Blija, Narrum, Birdaard	910	0	0	240	0	16	20	276
Heerenveen/De Greiden	600	150	0	300	0	75	75	600
Het Bildt/Anna-Jacobinaparochie, Minnetsga	1.455	0	0	185	0	0	6	191
Kollumerland/Kollumerzwaag	372	0	0	56	0	14	9	79
Leeuwarden/Bilgaard	1.262	0	0	117	0	196	0	313
Leeuwarden/Bilgaard	1.344	450	450	144	0	300	0	1.344
Leeuwarden/Heechterp	112	0	0	0	0	112	0	112
Leeuwarden/Heechterp	1.003	140	0	70	44	0	0	254
Lemsterland/Lemmer-Lemstervaart	522	10	0	50	8	0	0	68
Menaldum/Menaldum etc.	969	0	0	213	0	16	6	235
Nijefurd/Stavoren-Voorstraat, Achterdelft	19	10	0	0	0	2	2	14
Nijefurd/Hindelopen-Stadsweide, Weide-Spinhuisstraat	44	44	0	0	0	0	0	44
Nijefurd/Stavoren-Voorstraat, Achterdelft, Schans	56	48	0	0	0	0	0	48
Ooststellingwerf/Oosterwolde-Zuid	348	268	0	80	0			348

Gem. kern/wijk/buurt	Won.	Waarvan aan te pakken						To- taal
		A	B	C	D	E	F	
Opsterland/Opsterland e.o.	150	0	0	25	0	25	25	75
Skarsterlân/Zuiderveld	690	200	0	35	15	16	16	282
Smallingerland/De Trisken	66	0	0	40	0	0	0	40
Smallingerland/De Wiken	279	36	0	131	0	0	0	167
Smallingerland/Wouwen	700	90	0	175	0	45	45	355
Smallingerland/Singels	50	10	0	0	0	20	20	50
Smallingerland/Dorp en omgeving	149	0	0	41	0	0	0	41
Smallingerland/De Swetten	135	31	0	50	0	0	0	81
Smallingerland/De Drait	100	0	0	0	50	0	0	50
Smallingerland/De Drait	226	0	0	136	0	0	0	136
Smallingerland/De Swetten	150	19	0	19	0	19	19	76
Smallingerland/De Venen	84	0	0	50	0	0	0	50
Smallingerland/Noord-Oost	524	58	0	42	14	0	0	114
Smallingerland/Noord-Oost	1.000	125	0	250	62	63	0	500
Sneek/Noorderhoek II	650	300	0	80	30	0	0	410
Sneek/Eiland	368	50	0	20	0	0	60	130
Sneek/Lemmerweg-West	550	250	0	75	0	0	0	325
Sneek-Lemmerweg-Oost	350	0	0	40	60	0	0	100
Sneek/Sperklem	650	0	0	0	0	20	50	70
Tytsjerksteradiel/Burgum	300	0	0	45	0	55	50	150
Tytsjerksteradiel/Trynwalden	200	0	0	30	0	35	35	100
Tytsjerksteradiel/Verspreid	200	0	0	30	0	35	35	100
Wûnseradiel/Makkum, Oude Nieuw- buurt	62	29	0	17	4	12		62
Totaal	17.993	2.432	450	3.233	287	1.237	612	8.251

Legenda:

- A. Bouwtechnisch aanpassen van de woningen
- B. Huurprijzen van de woningen aanpassen
- C. Verkoop van huurwoningen
- D. Nieuwbouw
- E. Sloop van huurwoningen en nieuwbouw van koopwoningen
- F. Sloop van huurwoningen en nieuwbouw van huurwoningen

Tabel 3 Herstructureringsopgave provincie Friesland naar regio

Gemeente/kern	Corporatie	Kern	Wijk/buurt	Totaal
Regio Noord-Oost				
Dongeradeel	Dongeradeel	Holwerd en Brantgum		76
Dongeradeel	Dongeradeel	Dokkum	Fugellan	104
Dongeradeel	Dongeradeel	Dokkum	Jantjeszeepolder	13
Dongeradeel	Dongeradeel	Ee en Engwierum		42
Dongeradeel	Dongeradeel	Raard		7
Dongeradeel	Dongeradeel	Anjum, Lioessens, ed		50
Dongeradeel	Dongeradeel	Ternaard, Hantum en Wierum		40
Dongeradeel	Dongeradeel	Metslawier, Ooster. ed		33
Dongeradeel	Dongeradeel	Dokkum	Watertorenbuurt	196
Dongeradeel	Dongeradeel	Dokkum	Hoedemakerspolder	307
Dongeradeel	Dongeradeel	Dokkum	Fonteinlanden	73
Ferwerderadiel	NW Frieslan	Ferwerderadiel	Hallum, Blija, Narrum, Birdaard	910
Kollumerland ca	Kollumerland	Kollumerzwaag		372
Totaal regio Noord-Oost				2.223
Eilanden				
Vlieland	Vlieland			47
Totaal eilanden				47
Noord-West				
Het Bildt	NM Frieslan	Het Bildt	Sint Annaparochie, Sint Jacobiparochie	1.455
Franekeradeel	NW Frieslan	Franekeradeel	Sexbierum enz.	1.127
Harlingen	Woningbeh.	Harlingen	Plan Zuid (duplex)	555
Harlingen	Woningbeh.	Harlingen	Oosterpark II	646
Harlingen	Woningbeh.	Harlingen	Oosterpark I	346
Wûnseradiel	Friese Greiden	Makkum	Oude Nieuwbuurt	62
Bolsward	Friese Greiden	Bolsward	Bolsward-Zuid	229
Totaal Noord-West				4.420
Stadsgewest				
Leeuwarden	St. VH en BWL	Leeuwarden	Bilgaard	3.276
Leeuwarden	Woonservice	Leeuwarden	Heechterp	1.115
Leeuwarden	BWL	Leeuwarden	Vrijheidswijk	2.001
Leeuwarden	BWL	Leeuwarden	Schieringen	1.150

Gemeente/kern	Corporatie	Kern	Wijk/buurt	Totaal
Leeuwarden	BWL	Leeuwarden	Huizum- dorp/Wielenpolle	205
Leeuwarden		Leeuwarden	Achter de Hoven	1.208
Leeuwarden		Leeuwarden	Schepenbuurt	723
Boarnsterhim		Grou	Tureluurstraat	14
Boarnsterhim		Grou	De Vlet	74
Boarnsterhim		Oldeboarn	Swettebuorren	20
Boarnsterhim		Akkrum	Leechein	1
Leeuwarderadeel		Leeuwarderadeel	Stiens	100
Menaldumadeel	NW Friesland	Menaldumadeel	Menaldum etc.	969
Tytsjerksteradiel	Talma	Tytsjerksteradiel	Burgum	469
Tytsjerksteradiel	Talma	Tytsjerksteradiel	Trynwalden	200
Tytsjerksteradiel	Talma	Tytsjerksteradiel	Verspreid	200
Totaal Stadsgewest				11.725
Zuid-West				
Sneek	WVS	Sneek	Lemmerweg-West	550
Sneek	WVS	Sneek	Eiland	368
Sneek	WVS	Sneek	Lemmerweg-Oost	350
Sneek	WVS	Sneek	Noorderhoek II	650
Sneek	Patrimonium	Sneek	Sperklem	650
Nijefurd	Nijefurd	Hindelopen	Stadsweide, Wei- de-, Spinhuisstraat	44
Nijefurd	Nijefurd	Stavoren	Voorstraat, Ach- terdelft, Schans	75
Totaal Zuid-West				2.687
Zuid				
Skarsterlân	Haskerland	Joure	Zuiderveld	690
Lemsterland	Volksbelang	Lemmer	Lemstervaart	522
Heerenveen	Patrimonium	Heerenveen	De Geiden	746
Heerenveen	Bouwcorporatie	Heerenveen	De Geiden	600
Totaal Zuid				2.558
Oost				
Achtkarspelen	Talma	Achtkarspelen e. o.		100
Smallingerland	Smallingerland	Drachten	De Trisken	66
Smallingerland	Talma	Smallingerland	Wouwen	700
Smallingerland	Talma	Smallingerland	Singels	50
Smallingerland	Smallingerland	Drachten	De Wiken	279

Gemeente/kern	Corporatie	Kern	Wijk/buurt	Totaal
Smallingerland	Smallingerland	Drachten	De Venen	84
Smallingerland	Smallingerland en Talma	Drachten	De Swetten	285
Smallingerland	Smallingerland en Talma	Drachten	De Drait	326
Smallingerland	Smallingerland en Talma	Drachten	Noord-Oost	1.524
Smallingerland	Smallingerland	Drachten	Dorpen	149
Smallingerland	Smallingerland	Drachten	De Bouwen	106
Opsterland	Talma	Opsterland e.o.		150
Ooststellingwerf	Actium	Ooststellingwerf	Oosterwolde-zuid	348
Totaal Oost				4.167
Totaal Friesland				27.827

Bron: Enquête herstructureringsopgave onder corporaties en gemeenten.

VERSCHEENEN IN DE SERIE OTBOUWSTENEN

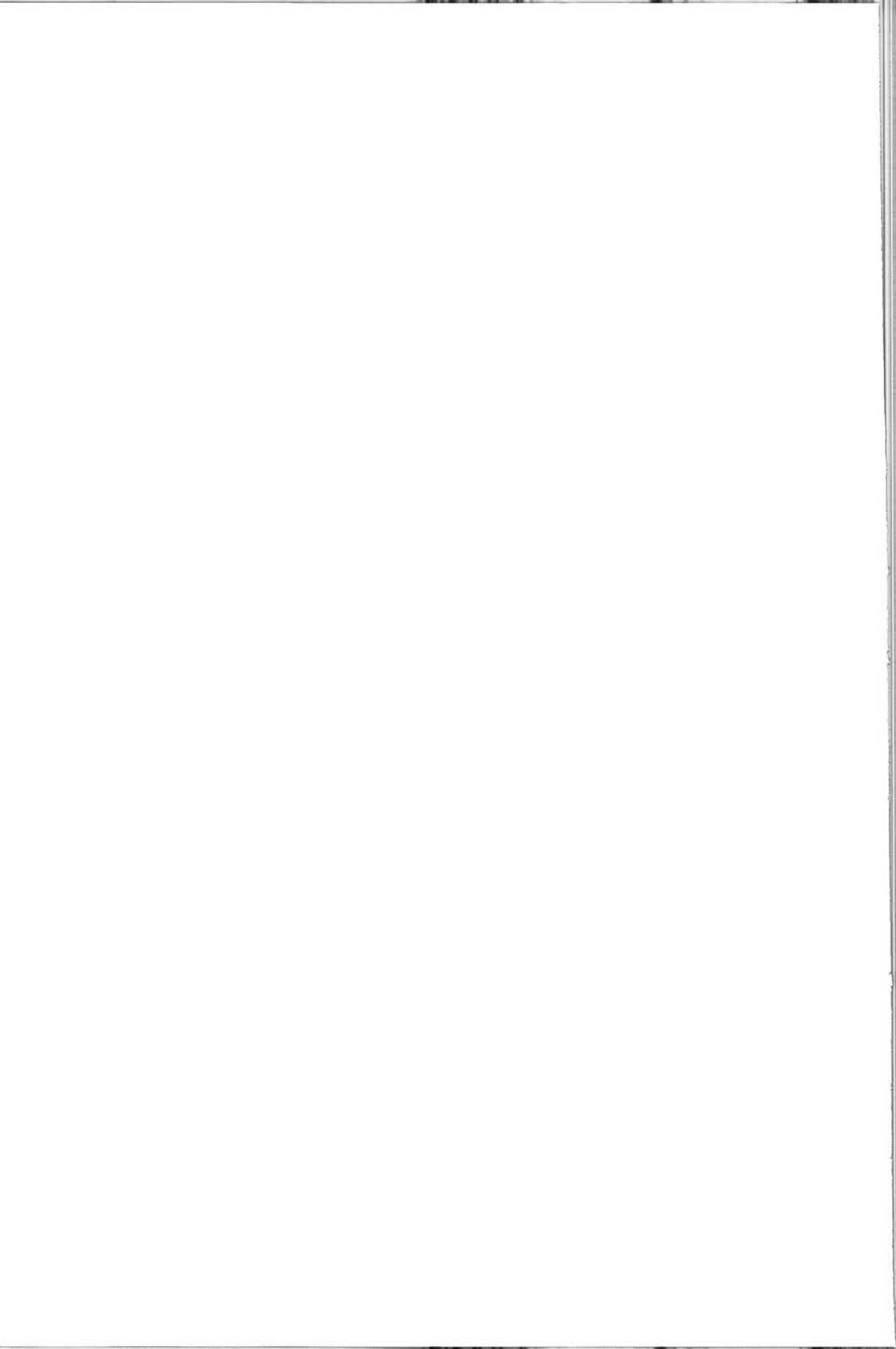
1. F. van der Zon, Kengetallen en succescriteria voor woningcorporaties
1995/70 blz./ISBN 90-407-1200-X/f 25,-
2. T. Hoenderdos en A. Metselaar, Probleemcomplexen en leefbaarheid: over de prestaties van woningcorporaties inzake de bevordering van leefbaarheid
1996/57 blz./ISBN 90-407-1360-X/f 15,-
3. B. van Rosmalen en F. Wassenberg, Volkshuisvestingsplan 1996-2000 Gemeente Venray
1996/110 blz./ISBN 90-407-1368-5/f 29,50
4. H. Kruythoff en H. Heeger, Ogen, oren en mond van Haaglanden. Burgers over wonen
1996/47 blz./ISBN 90-407-1401-0/f 15,-
5. H. Priemus, B. van Rosmalen, F. Wassenberg, Regionaal volkshuisvestingsplan Haaglanden. Balans tussen herstructurering en behoud kernvoorraad
1996/224 blz./ISBN 90-407-1400-2/f 60,-
6. J. Kullberg, Aanbodmodellen geïnventariseerd. Een landelijke verkenning van vormen van marktgerichte woonruimteverdeling en impressies van de verdelers
1997/76 blz./ISBN 90-407-1412-6/f 25,-
7. B. van Rosmalen, De omslag. Woningmarktanalyse Monster
1997/69 blz./ISBN 90-407-1486-X/f 21,50
8. P.J. Boelhouwer, Woningmarktonderzoek Venlo en Tegelen: naar een woningbouwprogrammering. Een samenvatting
1997/101 blz./ISBN 90-407-1487-8/f 30,-

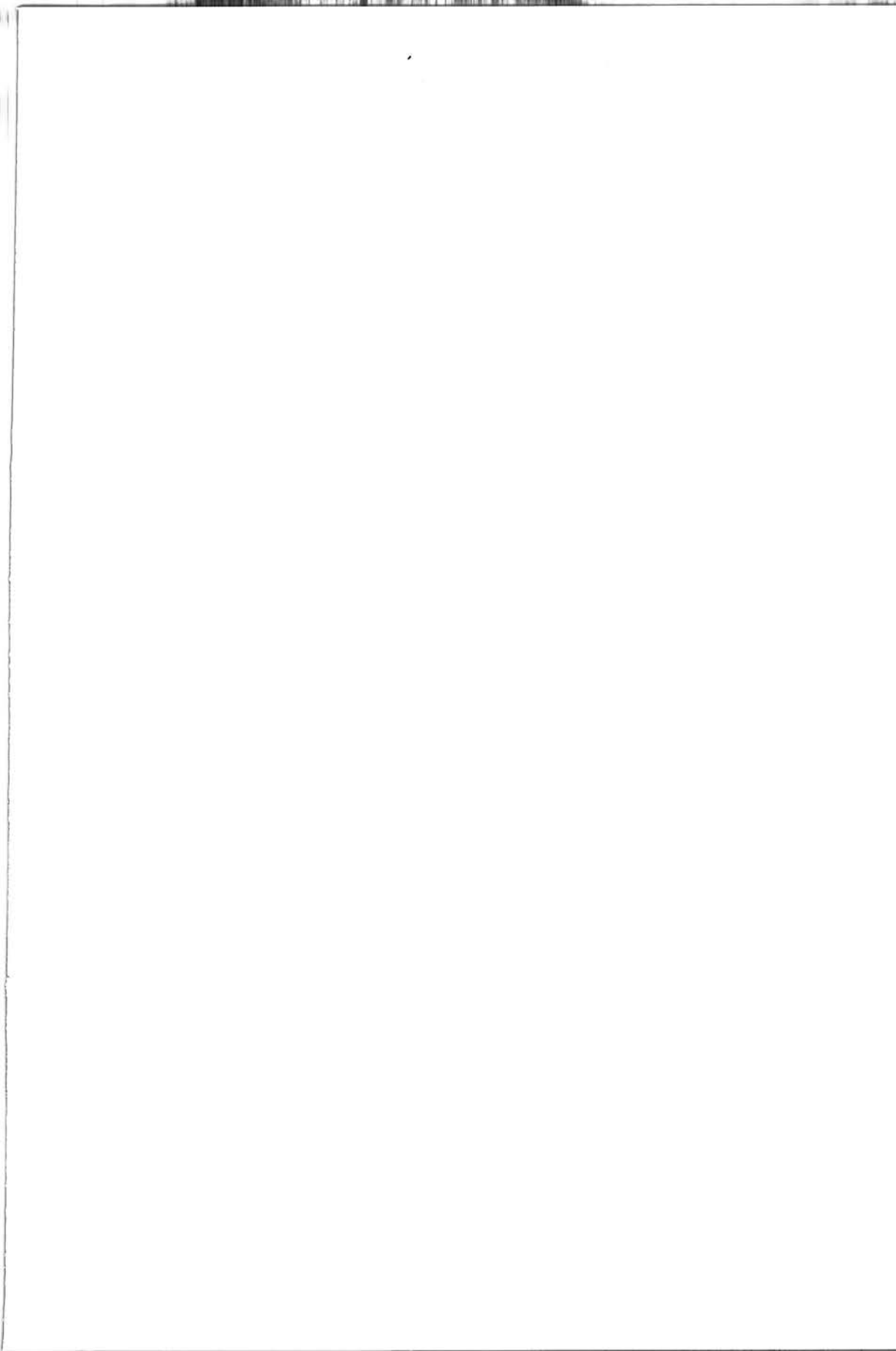
9. M. Elsinga, De Weerter woningmarkt in beeld. Conclusies woningmarktonderzoek
1997/49 blz./ISBN 90-407-1522-2/f 15,-
10. B. van Rosmalen en F. Wassenberg, Regionaal Volkshuisvestingsperspectief Gooi en Vechtstreek
1997/108 blz./ISBN 90-407-1525-4/f 30,-
11. F. van der Zon, Naar prestatie-afspraken tussen FEW, corporaties en gemeente in Enschede
1997/40 blz./ISBN 90-407-1555-6/f 15,-
12. T.A.L. Leliveld, Woningmarktanalyse Hoogvliet/Pernis
1997/142 blz./ISBN 90-407-1559-9/f 40,-
13. P.J. Boelhouwer en R. ter Bogt, Woningbehoefte- en migratieonderzoek Woerden en regio West-Utrecht
1997/119 blz./ISBN 90-407-1560-2/f 35,-
14. P.J. Boelhouwer en R. ter Bogt, Woningmarktonderzoek Woerden
1997/69 blz./ISBN 90-407-1610-2/ f 20,-
15. H.M. Kruythoff, H.C.C.H. Coolen en G.L.M. Hilkhuisen, Doorstromingseffecten van VINEX-locaties in Haarlemmermeer
1997/265 blz./ISBN 90-407-1598-0/f 75,-
16. B. van Rosmalen, Evaluatie aanbodmodel Amstel-Meerlanden. Beleving en slaagkansen van woonboninstuurders
1997/57 blz./ISBN 90-407-1605-6/f 20,-
17. B. van Rosmalen, Evaluatie aanbodmodel Zaanstad. Beleving, zoekgedrag en slaagkansen van woonboninstuurders
1997/73 blz./ISBN 90-407-1606-4/f 20,-
18. M. Elsinga, H. Boumeester, T.A.L. Leliveld en H. Priemus, Haken en ogen aan huren en kopen. Aanzet tot gezamenlijk beleid in Den Haag
1997/101 blz./ISBN 90-407-1629-3/f 30,-
19. B. van Rosmalen en J. Kullberg, Evaluatie aanbodmodel Amsterdam. Woningzoekenden en hun zoekstrategieën, slaagkansen, begrip en waardering voor het nieuwe model
1997/108 blz./ISBN 90-407-1613-7/f 30,-

20. J.B.S. Conijn, Het huurbeleid en het aan- en verkoopbeleid van institutionele beleggers
1997/29 blz./ISBN 90-407-1612-9/f 15,-
21. F. Wassenberg en E. Kalle, Toekomstscenario's woningmarkt Leeuwarden
1997/62 blz./ISBN 90-407-1630-7/f 20,-
22. H. Boumeester en P.J. Boelhouwer, Woonuitgavenonderzoek bovenminimale-inkomensgroepen in de huursector
1997/93 blz./ISBN 90-407-1634-X/f 20,-
23. B. van Rosmalen en R. Raat, Woningbehoefteonderzoek en verhuisanalyse gemeente Rijswijk
1997/130 blz./ISBN 90-407-1633-1/f 37,50
24. H. Priemus, H. Boumeester en R. ter Bogt, Scan van mogelijke woningmarktontwikkelingen in Nederland 1998/2003/2020/2030
1997/106 blz./ISBN 90-407-1642-0/f 30,-
25. R. Raat en F. Wassenberg, De herstructureringsbehoefte in de regio's van Zuid-Holland
1998/70 blz./ISBN 90-407-1648-X/f 20,-
26. F. Wassenberg en L. Kuyers, Marktpositie hoogbouw Zoetermeer
1998/74 blz./ISBN 90-407-1657-9/f 22,50
27. I. Kessels en J. Kullberg, Evaluatie woonruimteverdeling 'Kiezen en verdelen' in Roosendaal
1998/57 blz./ISBN 90-407-1665-X/f 20,-
28. P.J. Boelhouwer, Toekomstverkenning De Rodes
1998/91 blz./ISBN 90-407-1663-3/f 27,50
29. H. Heeger, J. Kullberg en L. van Die, Evaluatie "Stoeprand": laatste-kansbeleid in Rotterdam
1998/94 blz./ISBN 90-407-1670-6/f 30,-
30. B. van Rosmalen, Woningmarktscan gemeente Rijswijk
1998/44 blz./ISBN 90-407-1667-6/f 20,-
31. B. van Rosmalen en R. Raat, Samen werken aan waardevol wonen: Volkshuisvestingsplan gemeenten Rijswijk
1998/100 blz./ISBN 90-407-1674-9/f 30,-

32. J. Kullberg en I. Kessels, Huisvesting van veroorzakers van extreme overlast
1998/110 blz./ISBN 90-407-1691-9/f 33,-
33. J.S.C.M. Hoekstra, P.J. Boelhouwer en M.C. Gunsing, Woningbehoefteonderzoek en verhuisanalyse gemeente en regio 's-Hertogenbosch
1998/164 blz./ISBN 90-407-1726-5/f 50,-
34. P.J. Boelhouwer, M.C. Gunsing, H.J.F.M. Boumeester, Woningmarktanalyse verkoop Vleugelflat gemeente Venlo
1998/49 blz./ISBN 90-407-1729-X/f 20,-
35. J.B.S. Conijn, P. de Vries, T.J. Stauttner, Prijsvorming nieuwbouw en bestaande koopwoningen
1998/89 blz./ISBN 90-407-1739-7/f 27,50
36. H. van Rooijen en R. Raat, Stedelijke vernieuwing in kleine gemeenten in Overijssel
1998/66 blz./ISBN 90-407-1742-7/f 22,50
37. P.J. Boelhouwer en J.S.C.M. Hoekstra, Lastenstijging, armoede en leefbaarheid in de deelgemeente Feijenoord
1998/159 blz./ISBN 90-407-1797-4/f 45,-
38. H. Boumeester, Woningmarktanalyse Westland. Bouwen en beheren voor de toekomstige vraag van de Westlandse bevolking
1998/152 blz./ISBN 90-407-1812-1/f 43,-
39. F. van der Zon, Woonlasten van studenten. Een onderzoek in Delft, Eindhoven en Leiden
1998/34 blz./ISBN 90-407-1782-6/f 20,-
40. M. van Veghel en F. Wassenberg, Ruimte rondom hoogbouw. Mogelijkheden om het beheer van de openbare ruimte in een hoogbouwwijk te privatiseren
1999/ 59 blz./ISBN 90-407-1819-9/f 23,50
41. R. Raat, Wonen in de gemeente Heusden. Volkshuisvestingsplan gemeente Heusden
1999/73 blz./ISBN 90-407-1828-8/f 25,-
42. J. Kullberg en I. van Aalst, Evaluatie woonruimteverdeling Noord-Kennemerland
1999/111 blz./ISBN 90-407-1839-3/f 33,-

43. M. van Veghel, F. Wassenberg, Leefbaarheid en beheer in de Bijlmermeer. Een evaluatie van vier jaar vernieuwing
1999/67 blz./ISBN 90-407-1908-X/f 22,50
44. P.J. Boelhouwer, Volkshuisvestingsplan Tegelen
1999/94 blz./ISBN 90-407-1886-5/f 30,-
45. G.L.M. Hilkuysen, Enquêteeren op het OTB. Een systeembeschrijving
1999/83 blz./ISBN 90-407-1918-7/f 27,50
46. R.Raat, A.L. Ouwehand, Herstructurering in Hoogvliet. Behoefteramingen en gevolgen voor de voorzieningen
1999/83 blz./ISBN 90-407-1922-5/f 26,50
47. E. Louw, Perspectief voor woon-werkwoningen. Een verkenning naar een nieuw woningtype
1999/37 blz./ISBN 90-407-1924-1/f 15,-
48. M. van Veghel, F. Wassenberg, Intensief beheer en participatie. Evaluatie proefproject leefbaarheid in de Bijlmermeer
1999/80 blz./ISBN 90-407-1934-9/f 25,-
49. Verschijnt binnenkort
50. Verschijnt binnenkort
51. Verschijnt binnenkort





ISBN 90-407-1990-X



9 789040 719905

OTBouwstenen 52



ONDERZOEKSINSTITUUT OTB
TECHNISCHE UNIVERSITEIT DELFT



ADVISEURS VOOR WONING EN LEEFOMGEVING

Delft University Press