

Mogelijkheden woningbouw Oudega

Afdeling Ontwikkeling – woonbeleid, d.d. 26 september 2018

Inleiding

Voor Oudega worden in het kader van een aantal projecten woningbouwmogelijkheden onderzocht. Locaties waar mogelijk gedacht wordt aan woningbouw zijn: Schoollocatie, Zuivelfabriek, Havengebied. In deze memo een reactie op de woningbouwmogelijkheden in Oudega in relatie tot het gemeentelijk woonbeleid. De memo is als volgt opgebouwd:

1. Kaders gemeentelijk woonbeleid
2. Feitelijke gegevens vraag-aanbod Oudega
3. Informatie makelaars (gesprek makelaars 18 juni)
4. Woonwensenenquête DorpsBelang Oudega
5. Conclusies

1. Kaders gemeentelijk woonbeleid

Vanuit het gemeentelijk woonbeleid streven we naar een evenwicht in woningbehoefte en woningaanbod. De behoefte op de korte termijn zetten we af tegen de behoefte op de lange termijn, waarbij we een omslag naar krimp verwachten. De focus in het woonbeleid komt daarmee steeds meer te liggen op de mogelijkheden die de bestaande woningvoorraad biedt.

De omslag van groei naar afname van het aantal huishoudens in Smallingerland verwachten we vanaf circa 2025. Deze krimp zal als eerste in de dorpen zichtbaar worden. Vanwege deze demografische omslag is de gemeente voorzichtig met toevoeging van nieuwbouw. Reden hiervoor zijn de gevolgen van overaanbod van woningen voor de leefbaarheid. Dit leidt eerst tot dalende woningprijzen en daarna tot onverkoopbare woningen met leegstand en verpaupering als mogelijk gevolg.

De hoofdpunten uit het woonbeleid:

- Het woonbeleid biedt de mogelijkheid voor *incidentele woningbouw in de dorpen*, passend bij de lokale woningbehoefte / marktomstandigheden. De dorpen staan niet op slot, maar we kijken kritisch naar de uitbreiding. Argumenten hiervoor zijn de aankomende omslag naar krimp (huishoudensdaling) en het willen voorkomen van overaanbod van woningen op termijn.
- Inbreiding gaat voor uitbreiding. Wanneer nieuwbouw aan de orde is, dan kijken we eerst naar de mogelijkheden in bestaand bebouwd gebied.
- Prioriteit ligt bij verbouw/herontwikkeling van panden/locaties die hun oorspronkelijke functie hebben verloren.
- Nieuwbouw moet vooral een aanvulling zijn op de woningvoorraad qua doelgroep, type en prijs en inspelen op maatschappelijke en demografische ontwikkelingen (vergrijzing, langer thuis wonen, verduurzaming).
- Het college heeft in februari 2018 een update van het woningbouwprogramma vastgesteld. Na inspraak moet dit nog door de raad worden vastgesteld. Hierin creëert het college meer ruimte en flexibiliteit in het programma om in te kunnen spelen op concrete initiatieven. Initiatieven beoordelen we integraal op ruimtelijke en volkshuisvestelijke/maatschappelijke wenselijkheid, en gevolgen voor andere projecten (financieel of volkshuisvestelijk).

2. Feitelijke gegevens vraag-aanbod Oudega

Onderstaand een schets van de bevolking en het woningaanbod in Oudega, op basis van gegevens uit de Wijkatlas 2018 (zie tevens bijlage 2) en Funda.

Inwoners

Het dorp Oudega heeft 1.695 inwoners en 710 huishoudens. De opbouw van de bevolking naar leeftijd is in grote lijn vergelijkbaar met de gemeente totaal. Het aandeel inwoners tot 24 jaar ligt 2% hoger dan gemiddeld, 30% t.o.v. 28%.

In de huishoudenssamenstelling zien we grotere verschillen met de gemeente totaal. In Oudega wonen minder alleenstaanden dan gemiddeld in Smallingerland, respectievelijk 30% en 43%. Het aandeel tweepersoonshuishoudens is hoger, respectievelijk 32% en 26%. Ook het aandeel gezinnen met kinderen is groter, resp. 38% en 31%.

Woningvoorraad

De totale woningvoorraad bestaat uit 720 woningen, 82% particuliere woningen en 18% huurwoningen. Het aandeel eigen woningbezit is hoger dan gemiddeld in de gemeente (62%). De woningvoorraad bestaat voor 52% uit vrijstaande woningen, t.o.v. 21% gemiddeld in de gemeente. Het percentage twee-onder-een-kap is vergelijkbaar met gemiddeld (22%). Het aandeel rijwoningen is met 4% aanzienlijk lager dan gemiddeld (38%). De economische waarde van de woningvoorraad ligt gemiddeld op € 221.000, t.o.v. circa € 200.000 gemiddeld. Bewoners in Oudega zijn bovengemiddeld tevreden met hun eigen woningen (8,3) en hun woonbuurt (7,8).

Sociale huurvoorraad

Er zijn 134 sociale huurwoningen in Oudega, in bezit van Accolade. Het merendeel (94%) van de huurwoningen behoort tot het goedkope / betaalbare segment (huurprijs tot € 593). Accolade heeft rijwoningen en 2¹ kapwoningen (zie bijlage 1).

Huurprijs	Oudega	Gemeente totaal
tot € 414 (in %) [aantal]	11% (15 won.)	19%
€ 414-503 (in %) [aantal]	30% (40 won.)	27%
€ 503-593 (in %) [aantal]	53% (71 won.)	32%
vanaf € 593 (in %) [aantal]	6% (8 won.)	21%

(bron: Wijkatlas, 2018)

Accolade ziet op dit moment voor Oudega als wenselijke richting een min of meer stabiele sociale huurvoorraad. Accolade heeft geen plannen om het aantal huurwoningen in Oudega uit te breiden. Ook zijn er op dit moment geen voornemens om woningen in Oudega bij mutatie te verkopen. Accolade monitort de verhuurbaarheid van haar woningbezit. Wanneer woningen niet langer goed verhuurbaar zijn, dan zal de corporatie nadenken over een wenselijke strategie. Dat kan verkoop zijn of sloop en (deels) vervangende nieuwbouw, afhankelijk van de vraagdruk en marktsituatie.

Corporaties geven aan dat er in het algemeen vanuit dorpen zelf beperkt belangstelling is wanneer een sociale huurwoning vrijkomt in een dorp. Niet alle woningzoekenden behoren tot de doelgroep van de corporatie (inkomensgrens). De doelgroep van de corporaties heeft over het algemeen een voorkeur voor grotere kernen vanwege de voorzieningen (bijvoorbeeld goedkope supermarkten, winkels met lage prijzen, zorg). Uit mutatiecijfers voor alle dorpen blijkt dat bij Accolade de vrijkomende woningen voor 20% tot 25% naar inwoners uit het eigen dorp gaan.

Accolade merkt op dat haar ervaring is dat dorpsbewoners in het algemeen weinig belangstelling hebben voor gestapelde woningbouw in de sociale sector.

Aanbod te koop

Op dit moment staan in Oudega drie woningen te koop:

Woningtype	Woonopp.	Prijs	Looptijd
Vrijstaand (onder bod)	140 m ²	€ 275.000	6+ maanden
Vrijstaand	174 m ²	€ 349.000	Sinds sept. 2018
Vrijstaand	230 m ²	€ 439.000	2 maanden

(bron: Funda, 19 september 2018)

Verkochte woningen

De afgelopen 12 maanden zijn elf woningen in Oudega van eigenaar gewisseld. Vier woningen zijn in prijs verlaagd voordat ze verkocht werden.

	Woningtype	
Vraagprijs	Twee-onder-een-kap	Vrijstaand
< € 200.000	0	1
€ 200.000 – 250.000	3	2
€ 250.000 – 300.000	1	0
> € 300.000	0	4

(bron: Funda, 19 september 2018)

3. Informatie makelaars

Op 18 juni 2018 vond een gesprek plaats over de woningbouw kansen in Oudega. Hierbij waren een drietal makelaars, leden van de initiatiefgroep, DorpsBelang en de gemeente aanwezig. In het gesprek is 'met de benen op tafel' gesproken over de markt in Oudega en kansen voor woningbouw in het dorp. De volgende adviezen zijn in het gesprek naar voren gekomen.

Algemeen volgens makelaars

"Woningvraag komt vanuit het dorp en vanuit omliggende regio – de klant komt voornamelijk van dichtbij. Nieuwbouw is wenselijk in kleine aantallen, gefaseerd op de markt te brengen (verspreid over een aantal jaar). In diverse prijssegmenten over de volle breedte. Inzetten op diversiteit en aanvullend aanbod. Waken voor overaanbod, de markt is niet zo ruim".

Verdieping woningbehoefte volgens makelaars/dorpsbelang:

- Segment € 2-2,5 ton / twee-onder-een-kap (projectmatig): daar is behoefte aan vanuit jonge gezinnen in het dorp. Het bestaand aanbod dat vrijkomt is veelal duurder / vrijstaand. Vrijkomend aanbod twee-onder-een-kap is beperkt.
- Hoge segment (vanaf € 3-3,5 ton) / vrijstaand (vrije kavels): kan voorzien in vraag van buitenaf. Betreft kleine aantallen.
- Wonen aan het water biedt kansen. Er is echter op veel locaties in Friesland aanbod.
- Aandachtspunt is prijs/kwaliteit verhouding nieuwbouw in relatie tot bestaande bouw.
- Geschikt aanbod voor ouderen in het dorp is beperkt. Het gaat daarbij echter niet alleen om wonen, maar ook om beschikbaarheid zorg. Voormalige bejaardenwoningen in sociale huur zijn niet meer courant.
- Behoefte aan sociale huur: voor starters en senioren. Kanttekening is of deze groep wel in aanmerking komt voor dit segment gelet op regels passend toewijzen voor de corporatiewoningen (inkomensgrenzen). Mogelijk is beperkte toevoeging in de particuliere huursector een optie voor deze doelgroepen?

4. Woonwensenquête DorpsBelang Oudega

Van de 955 verzonden enquêtes zijn er 305 teruggestuurd (respons van 31%). De belangrijkste punten zijn samengevat in bijlage 3. Ruim eenderde van de respons was afkomstig uit de leeftijdscategorie 40-59 jaar. Ongeveer een kwart van de respons is van inwoners tussen de 60-74 jaar en iets minder dan een kwart is tussen de 25-39 jaar. Het zijn vooral doorstromers (1-2 persoonshuishoudens zonder kinderen) die hebben gereageerd. De meeste inwoners (43%) hebben geen verhuiscens. Zij zijn tevreden met de huidige woning en woonomgeving. Ongeveer 22% wil graag binnen drie jaar verhuizen.

De meeste inwoners hebben een voorkeur voor een vrijstaande woning / 2^e kap. Rijwoningen en appartementen zonder lift zijn minder gewenst. Een groep 1-2 persoonshuishoudens heeft een voorkeur voor een appartement met lift, deels gaat het om senioren die kleiner en gelijkvloers willen wonen. Deze groep is divers, een aantal wil in Oudega blijven wonen maar een deel wil liever naar een andere plaats verhuizen.

De meeste inwoners willen een woning in de koopsector. In de prijsklasse gaat de voorkeur uit naar € 250.000 - € 400.000, gevolgd door de prijsklasse € 200.000 - € 250.000. Voor goedkopere woningen of woningen boven de vier ton is minder belangstelling.

De belangstelling voor een huurwoning in Oudega is beperkt. Negentien inwoners zoeken een huurwoning. Van deze negentien zoekt ongeveer de helft een huurwoning in Oudega, de rest wil een huurwoning in een andere plaats of weet het nog niet. Inwoners die een huurwoning zoeken, zijn vooral starters en 1-2 persoonshuishoudens.

De voorkeurslocatie van de meeste mensen is het gebied rond de haven (41%), gevolgd door een woning buiten de bebouwde kom (30%). De overige inwoners (29%) hebben een voorkeur voor een bestaande woning of nieuwbouw in de bebouwde kom.

5. Conclusies

Vanuit het gemeentelijk woonbeleid is het voorstel om nieuwbouw van woningen in Oudega in de koopsector in kleine aantallen en gefaseerd over meerdere jaren plaats te laten vinden. Dit sluit aan op het advies van de makelaars. Vanuit duurzaam ruimtegebruik komen hiervoor eerst inbreidings- en/of herbestemmingslocaties aan bod.

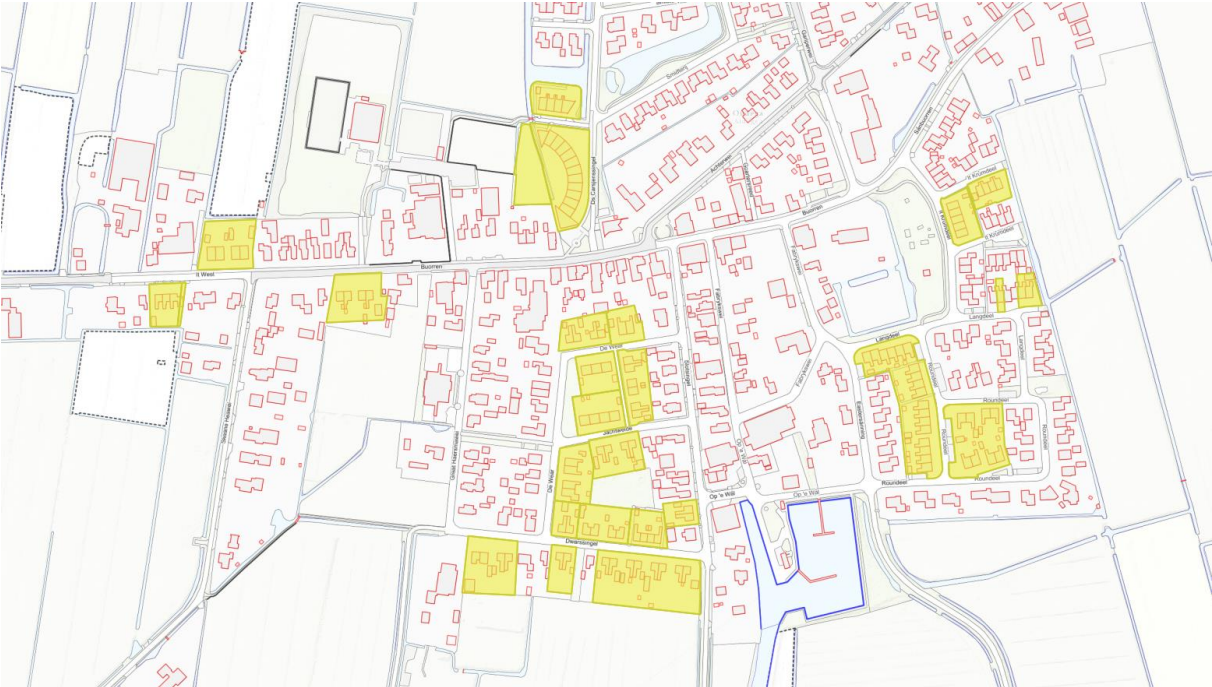
Daarnaast is het voorstel om een beperkt aantal huurwoningen toe te voegen. Wanneer blijkt dat woningen van Accolade daarna lastiger te verhuren zijn, dan kan het betekenen dat Accolade gaat ingrijpen in haar woningvoorraad in Oudega, bijvoorbeeld door verkoop. Leegstand van sociale huurwoningen is niet wenselijk (verpaupering). Verkoop van deze woningen biedt kansen voor starters of inwoners met een laag inkomen omdat voormalige huurwoningen meestal in het betaalbare segment te koop worden aangeboden.

Toelichting

Wanneer nieuwbouw van koopwoningen in te grote aantallen plaatsvindt, dan bestaat de kans op overaanbod. Gevolg hiervan is dalende prijzen en mogelijk onverkoopbare woningen. Dit kan de doorstroming belemmeren. Ook moeten we rekening houden met de demografische veranderingen waaronder een afnemende huishoudensgroei / andere samenstelling.

De belangstelling voor huurwoningen in Oudega is beperkt. De wenselijke verhouding op basis van de enquête is lager dan de werkelijke verhouding in de woningvoorraad: gewenst 14% huur, huidig 18% huur. Dit sluit aan op cijfers van Accolade die in het algemeen vanuit de dorpen zelf weinig belangstelling ziet voor haar huurwoningen. Kwalitatief is er mogelijk wel vraag omdat bijvoorbeeld 'bejaardenwoningen' niet aansluiten op de wensen van de huidige senioren die een huurwoning zoeken. Ook kunnen inwoners een te hoog inkomen hebben om voor een corporatiewoning in aanmerking te komen.

Bijlage 1 – Sociale huurwoningen van Accolade in Oudega



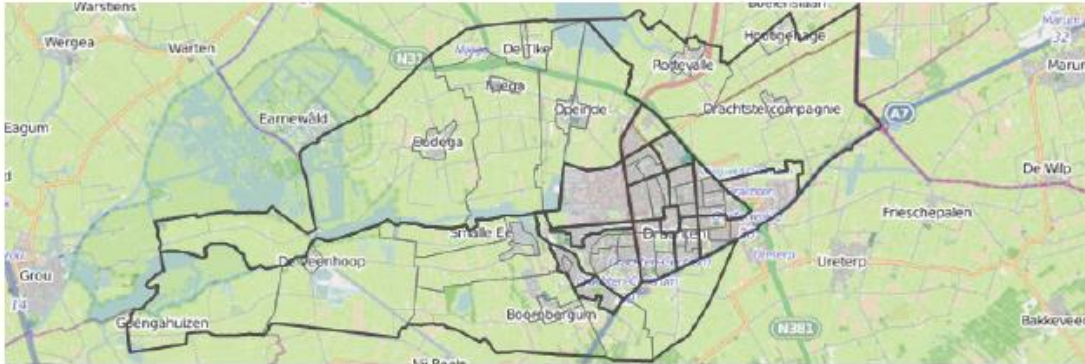
Kern Oudega



Gariperwei Oudega

Bijlage 2 Gebiedsanalyse Oudega – Wijkatlas 2018

Gebiedsanalyse Buurt: 2110 Oudega (2017)



■ Buurt: 2110 Oudega
■ Gemeente totaal

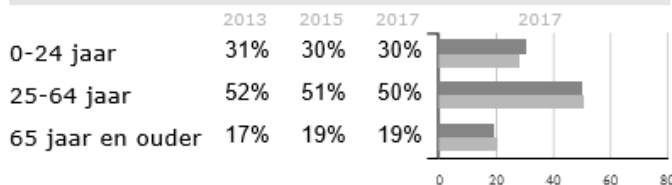
■ gunstiger dan gemiddeld
■ ongunstiger dan gemiddeld
■ hoger dan gemiddeld
■ lager dan gemiddeld

▲ beter geworden
▲ slechter geworden
▲ gestegen
▲ gedaald

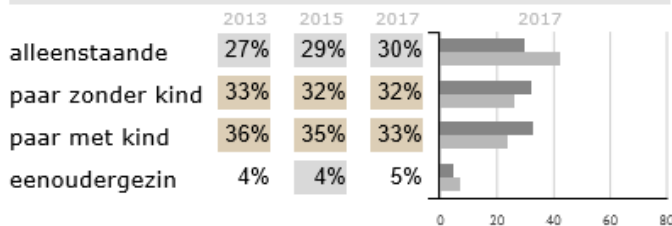
Klik op de ronde knop 'Wijzig' om een ander gebied te selecteren.

Bevolking

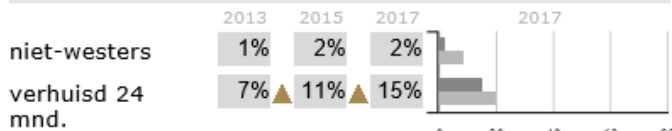
1.695 inwoners



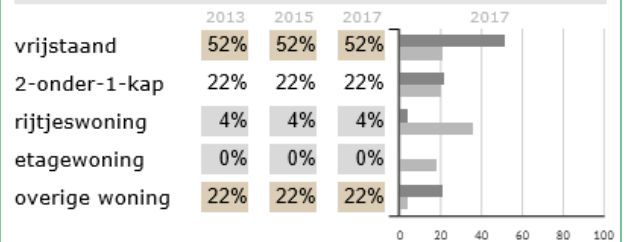
710 huishoudens



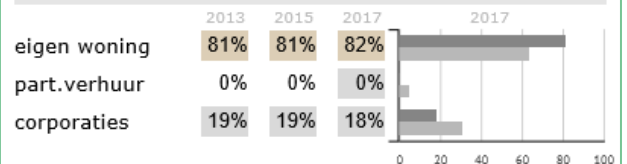
diverse bevolkingsgegevens



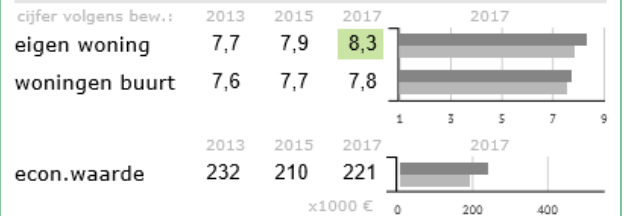
720 woningen



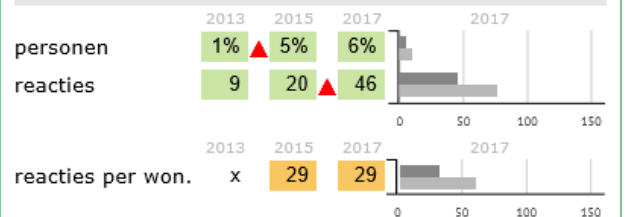
eigendom



woningkwaliteit



woningzoekenden corporaties



cijfers t/m 2013 betreffen alleen WoonFriesland

Respons op enquêtes

Er zijn 955 enquêtes verzonden waarvan 305 zijn teruggestuurd (31%).

- 53% is ingevuld door doorstromers zonder kinderen (1-2 personen)
- 37% is ingevuld door doorstromers met kinderen
- 10% is ingevuld door starters (thuiswonende jongeren)

Verhuiscens

- Ongeveer 1 op de 5 personen die de enquête hebben teruggestuurd, wil binnen drie jaar verhuizen (22%).
- 130 personen (43%) hebben geen verhuiscens.
- De rest (35%) weet het niet of wil misschien verhuizen.

Waarheen verhuizen

- 112 personen (37%) willen in Oudega blijven wonen.
- De rest (63%) wil niet verhuizen, weet het niet of wil naar een andere plaats verhuizen.

Huur of koop

- Huren: een beperkt aantal personen heeft een voorkeur voor een huurwoning, dit zijn vooral starters en doorstromers zonder kinderen.
- Kopen: de meeste mensen hebben een voorkeur voor een koopwoning, deze groep bestaat voor 90% uit doorstromers met/zonder kinderen. De rest (10%) bestaat uit starters.

Type woning

- De meeste inwoners hebben een voorkeur voor een vrijstaande woning, gevolgd door een 2[^]1 kap. Een relatief groot aantal 1-2 persoonshuishoudens zonder kinderen zoeken een appartement met lift. Rijwoningen en appartementen zonder lift zijn minder gewenst.

Prijsklasse

- In de huur gaat de voorkeur uit naar een huurprijs tussen de € 417 - € 640. Een aantal mensen is bereid hogere huren (€ 640 - € 711) te betalen. Een klein deel is bereid een huurprijs in de vrije sector (> € 711) te betalen.
- Starters/doorstromers zonder kinderen hebben belangstelling voor woningen in de prijsklasse tot € 200.000.
- Doorstromers (zowel zonder als met kinderen) hebben vooral belangstelling voor woningen tussen de € 200.000 en € 400.000.
- Gezinnen met kinderen zijn vooral op zoek naar woningen tussen de € 250.000 en € 400.000.
- Voor duurdere woningen boven de vier ton is minder belangstelling.

Wonen en zorg

- Wanneer mensen afhankelijk worden van zorg dan geeft een deel aan dat ze de eigen woning willen aanpassen. Maar een deel wil in dat geval liever verhuizen naar een zorggeschikte woning.

Waarom verhuizen

- Voor starters (inwonende jongeren) is de belangrijkste reden om te verhuizen de 'samenstelling' (waarschijnlijk samenwonen). Een aantal wil verhuizen vanwege studie/werk, vermoedelijk zoekt deze groep geen huis in Oudega.
- Bij doorstromers (1-2 personen) zijn de belangrijkste redenen om te verhuizen: kleiner wonen / minder ruimte, energie (duurzaamheid) en gelijkvloers willen wonen. Dit zijn deels senioren / gezinnen waarvan de kinderen de deur uit zijn en nu willen

verhuizen van hun gezinswoning naar een kleinere, duurzame en gelijkvloerse woning / appartement.

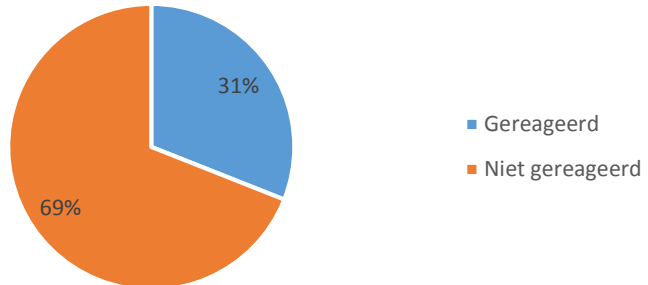
- Bij doorstromers met kinderen zijn de belangrijkste redenen: ruimer willen wonen / meer ruimte rondom huis. Ook 'energie' en nieuwbouw scoren hoog als verhuisredenen.

Locatie

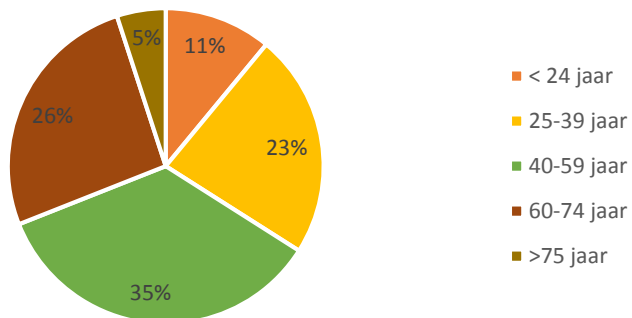
- Starters hebben een voorkeur voor een woning buiten de bebouwde kom / in het groen.
- Doorstromers (met en zonder kinderen) hebben een voorkeur voor een woning aan de haven. Bij gezinnen met kinderen gevolgd door een woning buiten de bebouwde kom.
- Totaal van alle groepen is de voorkeur: 1) Haven, 2) Buiten bebouwde kom, 3) Bestaande woning, 4) Nieuwbouw in bebouwde kom.
- Belangrijkste redenen om in Oudega te blijven wonen, is tevredenheid met de huidige woning en de huidige woonomgeving.

Enquête resultaten woningbouw Oudega – september 2018

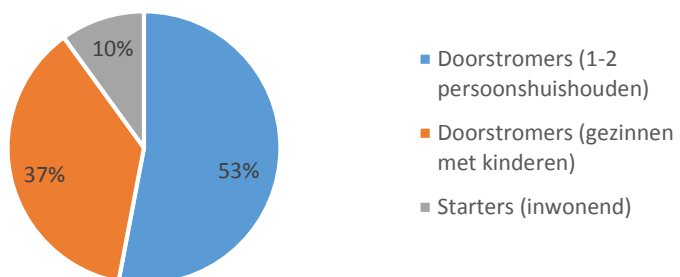
Respons



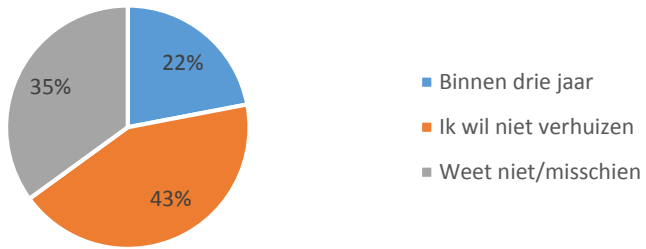
Respons naar leeftijd



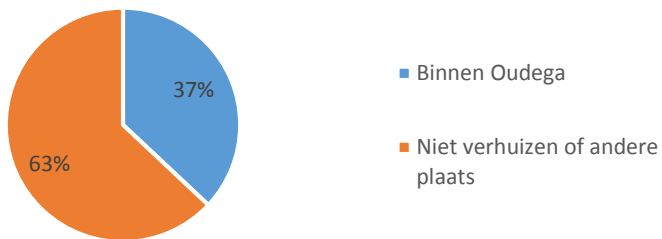
Respons naar type huishouden



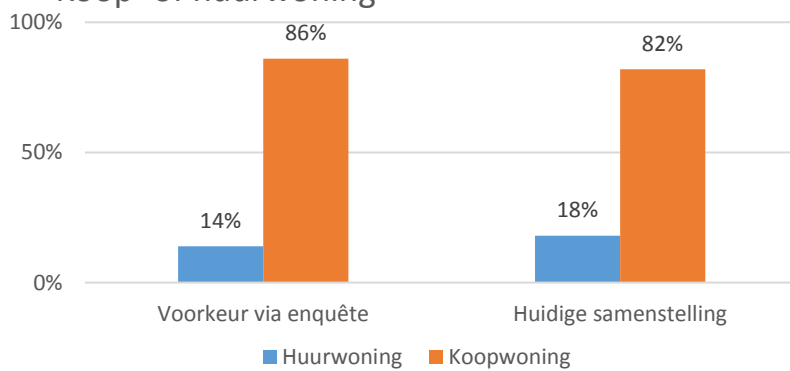
Verhuizen (periode)



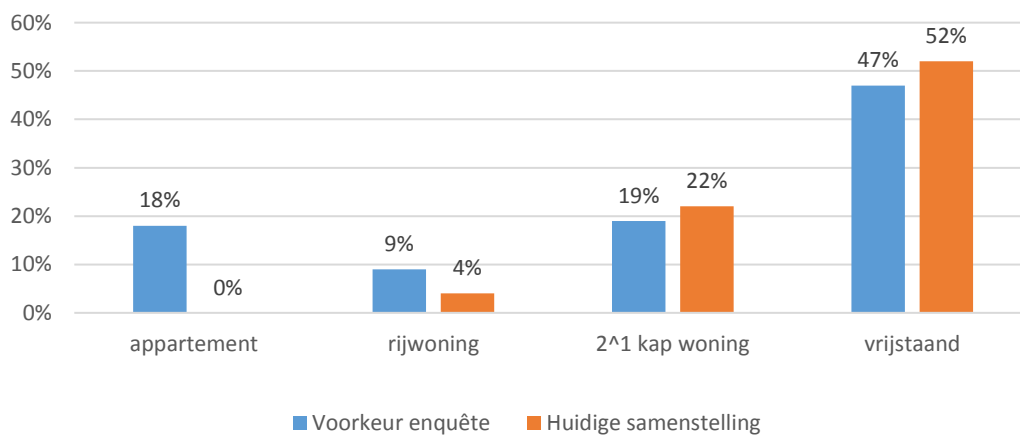
Verhuizen (locatie)



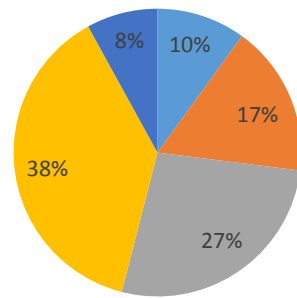
Koop- of huurwoning



Woningtype

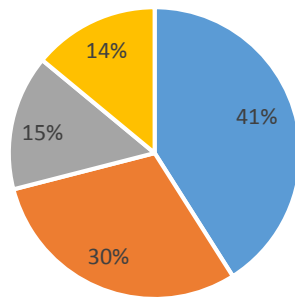


Gewenste prijsklasse



- < € 150.000
- € 150.000 - € 200.000
- € 200.000 - € 250.000
- € 250.000 - € 400.000
- > € 400.000

Voorkeur locatie



- Nabij water/haven
- Buiten bebouwde kom
- Bestaande woning
- Binnen bebouwde kom