



Woningmarkt- en bewonersonderzoek Noord- en Midden-Groningen

Samenvatting

15 maart 2018

Deze samenvatting trekt conclusies uit de resultaten van het Woningmarkt- en bewonersonderzoek Noord- en Midden-Groningen en geeft aanbevelingen voor de opdrachtgevers van het onderzoek: de gemeenten, de corporaties, de provincie Groningen en NCG.

Een stapeling van problemen en een toenemend cynisme

De bewoners van de MEDAL-gemeenten en de andere zes gemeenten in dit onderzoek kampen met een groot probleem. Niet alleen hebben zij te maken met de gevolgen van demografische krimp en achterblijvende leefbaarheid op veel plekken, maar er is door een falend marktmechanisme ook stagnatie op de huur- en koopmarkt, een achterblijvende waardeontwikkeling en investeringsbereidheid, achterblijvende vernieuwing en een oververtegenwoordiging van kwetsbare woningen. De aardbevingen versterken deze situatie en vergroten het verschil ten opzichte van overige regio's. De overgang en behandeling van schadeherstel naar versterking gaat nu gepaard met een overgang van hoop op een oplossing naar cynisme. Dat maakt de situatie nog urgenter dan drie jaar geleden.

Bind mensen aan de regio door echt in te spelen op woonwensen

Het is mogelijk om ondanks deze stapeling van problemen een perspectief te bieden dat leidt tot beter wonen in een leefbare regio. Dat kan door:

- in te spelen op de kwalitatieve woonwensen van bewoners;
- de bewoners regie te geven over hun eigen woonsituatie;
- krachtige, financiële instrumenten te ontwikkelen die doorstroming en vernieuwing van bestaande woningen mogelijk maken;
- te accepteren dat dit tot verhuisbewegingen tussen dorpen en wijken leidt;
- perspectief te creëren met alle dorpen en wijken, krimpend of groeiend;
- de versterkingsopgave hieraan te laten bijdragen.

Afgaand op de uitkomsten van dit onderzoek is dit het beste recept voor binding, leefbaarheid en tevredenheid in de regio als geheel.

Omgekeerd verwachten we dat vrijheid en perspectief leidt tot een positievere houding tegenover de versterkingsopgave. Dit leidt tot een

inhaalslag in verhuisstromen, met op termijn minder huishoudens in veel perifere woondorpen als gevolg.

Delfzijl neemt een bijzonder urgente positie in. De onderzoeksuitkomsten bevestigen het nut van de ingezette koers van vernieuwing: (eerst) nieuwe gewilde woningen toevoegen nabij de voorzieningenclusters in het centrum en in Delfzijl-Noord en (daarna) slopen van slechte woningen gepaard met verdunning in de grootschalige wijken. Met nieuwbouw en sloop op maat verleidt Delfzijl mensen maximaal om te blijven. De vernieuwing binnen Delfzijl-Noord vertaalde zich lokaal al in meer tevredenheid. Let wel: niet het aantal huishoudens bepaalt de woonkwaliteit van het dorp of wijk, maar juist de combinatie van woningen, toegankelijkheid van voorzieningen, sociale kracht en ruimtelijke kwaliteit zorgt hiervoor. Daarvoor zijn wel oplossingen nodig. In gewilde woonkernen, in het bijzonder Appingedam, leidt de inhaalslag van verhuisstromen juist tot meer ontwikkeling van woningen.

Geen kwantitatief maar een kwalitatief advies

De woningmarktsituatie in Noord-Groningen is zo bijzonder dat we geen precieze aantallen presenteren voor de hoeveelheid woningen groei of krimp in de corporatie- en koopsector. De meest steekhoudende uitspraak die we kunnen doen voor de corporatievoorraad is: herhaal de trend van de afgelopen tien jaar. Dit sluit op hoofdlijnen aan op de krimp die de regio de komende jaren verwachten mag. Dat betekent: blijf vooral vernieuwen door de bouw van gelijkvloerse woningen, met verdunning in woondorpen en stabilisatie of groei in voorzieningenkernen. Per dorp vraagt dit om maatwerk. Monitor nauwkeurig om vraaggericht te reageren op meer of minder vraaguitval. Voor gemeenten geldt eenzelfde boodschap: anticipeer nu al op de vraaguitval die de koopsector binnen tien jaar te wachten staat, ook hier niet door de vernieuwing te stoppen, maar door oplossingen te vinden die onttrekking van ongewild vastgoed mogelijk maken. Zowel voor de huur- als de koopsector zijn krachtige (financiële) instrumenten nodig. Benut hierbij ook de versterkingsopgave.

Twee onderzoeken, één set conclusies en aanbevelingen

Het woningmarkt- en bewonersonderzoek Noord- en Midden-Groningen verenigt antwoorden op twee onderzoeksvragen:

1. Wat zijn de woningmarktontwikkelingen in de MEDAL-gemeenten De Marne, Eemsmond, Delfzijl, Appingedam en Loppersum? Wat is het demografisch perspectief, wat is de kwaliteit van de woningen en omgeving, welke woonvraag is er, waar zijn overschotten en tekorten en hoe kunnen gemeenten en corporaties daarmee om gaan?
2. Wat zijn de gevolgen van de bevingen in de MEDAL-gemeenten plus Bedum, Hogezeand-Sappemeer, Menterwolde, Slochteren, Ten Boer en Winsum? Hoe verhouden de ontwikkelingen zich ten opzichte van de meting uit 2015? Wat doet het met de leefbaarheid en het verhuisgedrag? Wat vragen bewoners van overheden?

Naast deze samenvatting zijn er deelproducten. Alle uitkomsten van het onderzoek staan in een omvangrijk naslagwerk. Ook is er een kortere overkoepelende rapportage. Verder zijn er per gemeente, voor de corporaties en voor de NCG aparte samenvattingen.

Demografie: huishoudenskrimp die zich verspreidt en versnelt

De basis voor de huidige demografische krimp is decennia geleden al gelegd en is het gevolg van structurele veranderingen in de economie (vertrek van werkgevers uit de regio en daarmee ook bewoners) en maatschappij (schaalvergroting, trek naar grote steden). Vanaf 2025 versnelt de krimp bovendien door oplopende sterfte onder de babyboomgeneratie en is een overschot aan woningen onvermijdelijk. De actuele demografische prognose gaat uit van een woningoverschot in de MEDAL-gemeenten van 435 woningen tussen 2017 en 2022, oplopend naar 2.500 woningen tussen 2017 en 2032. In Appingedam is echter juist meer groei te verwachten dan opgenomen in de prognose. In Eemsmond is het aantal huishoudens nog stabiel, elders is er nu al krimp. In dorpen met veel voorzieningen zal de krimp gemiddeld genomen later beginnen en/of minder sterk zijn.

De dynamiek op de woningmarkt komt voort uit:

- doorstromers binnen de regio;
- starters (jongeren, scheidingen), finishers (sterfte, verpleeghuis);

- migratie (instroom, uitstroom).

Per saldo leidt dit tot huishoudenskrimp. Er is nog enige natuurlijke huishoudensgroei door gezinsverdunning, maar dit compenseert de grote netto uitstroom onvoldoende.

Woonwensen kwalitatief: gelijkvloers, soms op een andere plek

Door demografische voorspellingen te combineren met concrete woonwensen uit de bewonersenquête, krijgen we inzicht in het wensbeeld voor de woningmarkt bij een afnemende vraag voor de eerstkomende jaren. Bewoners wensen duidelijk andere woningvoorraad dan nu het geval is:

- Ouderen richten zich met hun woonwensen vooral op gelijkvloers wonen nabij voorzieningen; een gebruikelijk beeld. Opvallend is dat zij in meer dan de helft van de gevallen vragen om een grondgebonden woning (zoals een bungalow) in plaats van een appartement.

- Jongere groepen zoeken moderne koopwoningen, per saldo óók op bereikbare plekken met voorzieningen.
- Zou iedereen zijn actuele wensen werkelijk omzetten in daden, dan zou er een grote vraaguitval in de sociale huursector ontstaan. De oriëntatie op kopen komt in belangrijke mate doordat de koopmarkt op prijs concurreert met de sociale huurmarkt, een bijzonderheid in Nederland. Onder de *huidige* prijsverhoudingen is kopen verleidelijk, vooral wanneer een huishouden alleen naar directe maandlasten kijkt (en dus niet naar kosten voor onderhoud, verduurzaming en eventueel waardeverlies). Toestromen op de koopmarkt is al mogelijk met een bruto inkomen vanaf € 25.000 per jaar en dit is zichtbaar in het heden: meer dan de helft van de ‘doelgroep van beleid’ woont ook nu al in een koopwoning. Dit is bovendien meer dan een momentopname: de afgelopen jaren zijn de prijzen in de sociale huur gemiddeld gestegen – zeker bij mutatie – terwijl de prijzen in de koopsector nog altijd onder het prijsniveau van 2008 liggen.

De markt: stagnatie op korte termijn, veel aanbod daarna

Realiteit op de huidige koopmarkt: stagnatie door marktfalen

Investeren in woningen binnen een markt met lage prijzen en veel aanbod leidt weliswaar tot meer comfort, mooier wonen of lagere energielasten, maar niet tot een evenredige waarde stijging. Binnen de koopmarkt is hierdoor een tweedeling te herkennen: koopwoningen waarin weinig investeringen nodig zijn (recent bouwjaar, recent gerenoveerd) zijn goed verkoopbaar, te moderniseren woningen zijn moeilijk verkoopbaar. De beschikbare woningvoorraad die aansluit bij de kwaliteit wensen is beperkt in aantal. Doorstroming uit de huursector naar de koopsector is daardoor maar deels mogelijk. En doorstroming vanuit te moderniseren koopvoorraad wordt door gebrek aan marktvraag afgeremd; vaak betreft dit ouderen. Relatief veel huishoudens kunnen daardoor hun eigenlijke woonwens niet waar maken.

Korte termijn: vraaguitval nog vooral in de sociale huur

De netto vraaguitval in de sociale huur bedraagt minimaal 400 huishoudens in de komende vijf jaar, waarvan driekwart in Delfzijl.

Redenen:

1. Starters op de woningmarkt kiezen vanuit de huidige prijsverhoudingen vooral voor kopen: de toestroom naar sociale huur droogt daardoor op;
2. Migratie: instromers naar de regio richten zich grotendeels op de koopsector. De uitstroom in de huursector gaat ondertussen door die in de koopsector geremd wordt door gebrek aan kopers. Vraaguitval in de koopmarkt betekent vooralsnog vooral stagnatie. Daarom zal het grootste deel van de krimp plaatsvinden in de sociale huursector.

De vraaguitval is maar *beperkt het resultaat van* doorstroming van huurders naar koopwoningen binnen de regio zelf.

Vraaguitval sociale huur wordt ingehaald door de koopsector

Op de langere termijn speelt oplopende sterfte een groeiende rol op de woningmarkt. We verwachten blijvende vraagdaling in de sociale huur

maar bovenal in toenemende mate vraaguitval in de koopsector. Dit leidt onvermijdelijk tot grote overschotten in de koopsector. Daarmee is er een regionale omslag van vooral de grootschalige wijken naar een veel breder beeld waarin ook veel (nu nog stabiele) dorpen zullen krimpen in huur én koop. Ook in de meetperiode 2022-2032 is naar verwachting twee derde van de regionale krimp in Delfzijl te verwachten. We zien de grootste kwetsbaarheid in:

- vooroorlogse en vroeg-naoorlogse wijken, in toenemende mate koopwoningen, geconcentreerd in Delfzijl en Appingedam;
- op kleinere schaal bij vooroorlogse arbeiderswoningen, verouderde seniorenwoningen en wederopbouwoningen in dorpen, in het bijzonder de woondorpen.

In dit tijdvak is een kwart van de kwetsbare woningen een sociale huurwoning, driekwart in particulier eigendom. In tijd uitgedrukt zal de kwetsbaarheid steeds meer in de koopsector voelbaar worden.

Gewenste richting: een kwaliteitsslag in huur én koop

Investeer in kwaliteit, in sociale huur en koop

Ook bij demografische krimp is er behoefte aan nieuwe, andere woonproducten. Met nieuwbouw groeit ook de slooppoging in het gebied verder, maar zonder vernieuwing verliest de regio aantrekkingskracht ten opzichte van regio's waar wél wordt vernieuwd en dat werkt onnodige krimp in de hand. Het bieden van de gewenste woonproducten op de juiste plek is een goede manier om mensen te binden aan de regio. Mensen met een verhuishwens verhuizen meer naar voorzieningenrijke, bereikbare plekken dan andersom. Per saldo is er concentratie van nieuwbouw nodig - sociale huur én koop - in centrumdorpen en op centrale locaties in de regionale centra. Voor de corporaties betekent dat: woningen vervangen zonder voorraadgroei, met Uithuizen en vooral Appingedam als enige groeiers. Of het nu om aanpassing van bestaande woningen of om nieuwbouw gaat: er is veel vraag naar gelijkvloers wonen. Voor de koopsector is het beeld verspreider: lichte groei kan in

alle regionale centra en voorzieningendorpen voorkomen, waarbij flexibel plannen noodzakelijk is.

Er blijft altijd een onderstroom die zich hier niet door laat leiden, op andere wijze in voorzieningen en mobiliteit voorziet en bewust de woondorpen opzoekt vanwege andere kwaliteiten dan fysieke voorzieningen en bereikbaarheid, zoals rust en vrijheid. Dit zijn primair kopers. In de woondorpen is voldoende aanbod, waarbij vernieuwing vooral moet bestaan uit vervanging van een of meer woningen. Deze stroom zal echter niet kunnen voorkomen dat woondorpen gemiddeld genomen sneller krimpen dan centrumdorpen en regionale centra.

Wees zuinig op de sociale huurvoorraad

Er zijn binnen deze bijzondere marktsituatie goede redenen om richting te geven aan de vraaguiting en het gedrag op de woningmarkt, met het oog op de langere termijn. Een grote verschuiving van sociale huur naar goedkope koop is geen wenselijk toekomstbeeld. Redenen:

- De huidige oriëntatie op koop is vooral prijsgedreven in een woningmarkt waarin kopen goedkoop lijkt, maar met het oog op noodzakelijk onderhoud, verduurzamen en achterblijvende waardeontwikkeling ongunstig kan uitpakken, vooral voor de laagste inkomensgroepen. De resultaten zijn nu al waarneembaar in buurten waar gemengd bezit is, waarin de corporaties blijvend investeren in onderhoud en verduurzaming, en waarin particulieren vaak achterblijven.
- Tegenover een matige koopvoorraad staan dan relatief goede huurwoningen, die noodgedwongen aan de markt onttrokken worden. Het is toekomstbestendiger om via huurprijsbeleid (goedkoper huren) of instrumenten (uitruil tussen huur en koop) te voorkomen dat goede huurwoningen worden gesloopt, terwijl slechte koopwoningen blijven bestaan.
- Los hiervan zijn er binnen de sociale huursector onzekerheden die de vraag naar sociale huur beïnvloeden, zoals vluchtelingenstromen of wetgeving rond toewijzing. Dit verandert periodiek en daarmee verandert ook de vraag constant. Een buffer is daarom verstandig.

Als gemeenten en corporaties hierop sturen, anticiperen zij op onzekerheden in de sociale huurmarkt en op het onvermijdelijke overschot dat later op de koopmarkt afkomt. Binnen de provincie Groningen experimenteren partijen al kleinschalig met instrumenten (zoals vervat in het boek 'Gronings Gereedschap'). Voor echte slagkracht is fondsvorming echter onvermijdelijk.

Ook mensen die niet verhuizen, hebben wensen

Veruit de meeste huishouders verhuizen niet en willen dat ook niet. Inspelen op hun kwalitatieve woonwensen betreft dus de huidige woning. Er zijn regionaal preventieve instrumenten nodig die verbeteren van de bestaande woning mogelijk maken. Denk hierbij aan financiële instrumenten zoals blijvers-, duurzaamheids- of startersleningen, maar ook aan concreet en laagdrempelig aanbod van marktpartijen om zaken als gelijkvloers wonen, meer comfort, betere isolatie te verwezenlijken. Dat biedt mensen perspectief op de huidige woonplek, stimuleert de

verbetering van de woningvoorraad, verbetert de kwaliteit van het wonen en bindt huishoudens aan de regio.

Woondorpen: gebiedsperspectief nodig bij minder mensen

Zouden huishoudens meer bewegingsruimte krijgen, met goede regelingen die doorstroming bevorderen, dan is de kans juist in veel van de woondorpen groot op inzettende of versnellende huishoudenskrimp. Het gaat in absolute zin per dorp overigens niet om grote aantallen, maar ook kleine aantallen hebben mogelijk grote impact op een klein dorp. Naast het oplopende woningaanbod op langere termijn door oplopende sterfte, is op kortere termijn de verhuishwens al groter in de richting van plekken met meer voorzieningen en betere bereikbaarheid. Bij dorpen waar versterking actueel is, is deze tendens nog sterker zichtbaar. Door schaalvergroting manifesteren voorzieningendorpen zich steeds nadrukkelijker als vestigingsplek voor jong en oud. Dit is het scenario dat het meest inspeelt op individuele wensen en dat is vanuit het perspectief van het binden van huishoudens aan de regio de beste leidraad.

De meest toekomstbestendige strategie in het belang van dorpen is:

herkennen dat krimp of groei niet bepalend zijn voor de leefbaarheid van een dorp of buurt. Erkennen dat krimp nu of op termijn een gegeven is, opent de deur naar gedragen, perspectiefrijke oplossingen die ook werken met minder mensen. Werken aan leefbare, kleinere dorpen vraagt om een open gesprek met dorpen waar dit speelt. Wanneer groei of krimp inzet is van politiek opportunisme, belemmert dat de leefbaarheid en woonkwaliteit van de regio als geheel op de langere termijn.

Krimp vraagt evengoed om oplossingen. Ook in een krimpend dorp is er behoefte aan goede (nieuwe) woningen en is er een oplossing nodig voor overtollig vastgoed of lege plekken in het dorp. In sociale zin is het nodig om met de bewoners samen te werken aan behoud of verbetering van de leefbaarheid en daarvoor moeten er ook middelen zijn. De gebiedsversterkingsplannen die de NCG al in een aantal dorpen initieert, zijn in potentie daarvoor het middel, waarbij bovengenoemde randvoorwaarden (ruimte om te kiezen op individueel niveau, omgaan met de gevolgen op dorpsniveau) duidelijk moeten zijn.

Grootschalige uitbreidingen tot de jaren '90: vernieuwen en verdunnen

In deze gebieden is de kwaliteit en uitstraling van woning en woonomgeving vaak niet meer dan gemiddeld, en juist hier ontstaat veel aanbod onder de vergrijzende doelgroep die er dertig tot vijftig jaar geleden kwam wonen. Het betreft hier veel rijwoningen, waarvan het aanbod zeer groot is en waarnaar de vraag beperkt is. Deels gaat het om voormalig corporatiebezit. Ook hier geldt dat op korte termijn vooral in de sociale huur vraaguitval te verwachten is en op de langere termijn onvermijdelijk ook in de koopvoorraad. Verdunning is ook in de komende jaren nodig. Buurten in Delfzijl en Appingedam waar in het recente verleden fors geïnvesteerd is (delen van Delfzijl-Noord), vertonen ten opzichte van het gehele regiobeeld weliswaar (nog) achterblijvende waarden op tevredenheid, maar scoren al wel beter op woonkwaliteit en marktpositie en ze scoren bovendien beter dan vergelijkbare wijken waar nog géén vernieuwing plaatsvond (andere delen van Delfzijl-Noord, Tuikwerd, Farmsum).

Aardbevingen: mensen vragen een oplossing op maat

Bovenop de gevolgen van krimp komen de gevolgen van de bevingen. De aandacht gaat steeds meer uit naar versterking (en vervanging) van woningen, minder naar enkelvoudig schadeherstel. Het beeld dat vanuit media bekend is, wordt in de enquête en gesprekken met bewoners bevestigd, verspreid over een groot gebied. Daar waar de versterkingsoperatie indringend het dagelijks leven beïnvloedt, is de negatieve stemming groeiend. Desondanks zijn er nog steeds veel bewoners die het liefst vandaag nog geholpen worden. Met *klantgerichte* processen - individueel of collectief - is een versnelling in de versterking en schadeafhandeling mogelijk.

Bewoners wensen simpelweg een oplossing voor hun problemen, op maat en rekening houdend met persoonlijke wensen. De regie moet bij bewoners liggen en de oplossing moet ruimhartig en met tempo zijn. De behoefte is heel divers. Meestal ligt de oplossing op eigen kavel, zoals versterking in combinatie met het gelijkvloers maken, uitbreiden of

verduurzamen van de woning, of het ter plekke vervangen ervan. Er is tegelijkertijd een groep die wil verhuizen. Hoe ruimhartiger en flexibeler de oplossingen zijn, hoe groter de kans is dat daarmee huishoudens aan hun woonplek, dorp of in elk geval aan de regio te binden zijn. Een middel is de 'opkoopregeling' zoals voorgelegd in de enquête, maar slechts weinigen zien dit als de oplossing voor hun problemen. Een 'garantieregeling' is een middel dat huishoudens regie en perspectief biedt op een zelfgekozen moment. De ervaring met die regeling elders is dat het leidt tot meer binding in plaats van meer vertrek. Dit zijn echter slechts delen van de oplossing. Ze spelen onvoldoende in op de vele andere wensen in het gebied, op eigen kavel of elders.

Enorme opgave: synergie zoeken en hulp nodig

Een grote investerings- en desinvesteringsopgave in huur en koop

De huishoudenskrimp en daaruit voortkomende stagnatie op de woningmarkt vereist al jarenlang een gezamenlijke aanpak en hulp van

het Rijk. Doordat de krimp aanhoudt en meer overtollig vastgoed uit de markt moet worden genomen, blijft hulp van overheden en banken cruciaal. Daar komt een enorme investeringsopgave bij: de versterking. De kosten voor versterking overstijgen (vooralsnog) alle overige investeringen samen. Er komen tot 2032 ook andere grote investeringsvraagstukken op de regio af. Kosten voor nieuwbouw en verduurzaming zijn niet wezenlijk anders dan elders in het land. De grote sloopopgave die tegenover nieuwbouw staat is dat wel. Waar landelijk 0,80 procent nieuwbouw en 0,16 procent sloop per jaar het gemiddelde was, moet tegenover een zelfde nieuwbouwstroom in de MEDAL-gemeenten een sloop staan van ruim zes procent staan tot 2022 en zelfs ruim twaalf procent in de periode 2022-2032 om mee te bewegen met de krimp.

Dit betekent een extra krimpgerelateerde sloopopgave van € 550 miljoen, uitgaande van onttrekking van de slechtste woningen (sociale huur: gemiddelde waarde € 80.000, koop: gemiddelde waarde € 110.000). Hiervan is € 120 miljoen voor rekening van de corporaties, € 430 miljoen komt terecht bij huiseigenaren. Hier ligt in elk geval een hoofdrol bij

eigenaren: bij corporaties via strategisch voorraadbeleid, bij huiseigenaren door er bewust van te zijn dat het bezitten van een woning dwingt tot aflossen omdat waardebehoud geen zekerheid is. In het belang van snelle oplossingen en het voorkomen van rotte kiezen zijn ook overheden en banken onmisbaar. Er zijn (financiële) instrumenten nodig voor:

- Verbetering van bestaande woningen (gelijkvloers, verduurzamen);
- Onttrekken van ongewilde woningen om op de woningmarkt ruimte te maken voor nieuwe woningen op gewilde plekken;
- Verbetering van de leefbaarheid op gebiedsniveau: woningen, openbare ruimte, sociale structuur; voorzieningen, bereikbaarheid.

Nog zonder rekening te houden met de kosten voor versterking, is een vorm van reservering voor het oplossen van woningmarktproblemen noodzakelijk om de komende vijftien jaar te vernieuwen en in te spelen de kwalitatieve vraag in combinatie met krimp.

Bijzonderheid: investeren verhoogt de waarde maar beperkt

Zowel voor corporaties als huiseigenaren geldt dat investeren in woningverbetering en in nieuwbouw weliswaar veel waarde heeft, maar financieel geen pas houdt met de waarde(ontwikkeling) van het vastgoed. Ook randvoorwaarden verslechteren: bouwkosten lopen op, de vergoeding voor bevestigingsbestendig bouwen van de NAM is verlaagd en weegt vaak niet op tegen de kosten. Ook de korting op de verhuurdersheffing bij sloop raakt uitgeput. Dit is funest voor de vernieuwing en noodzakelijke kwaliteitsslag.

Zet de versterkingsoperatie toekomstbestendig in

Er ligt een grote kans en verplichting om de huidige versterkingsoperatie te benutten voor verbetering van de woonkwaliteit, omgevingskwaliteit en leefbaarheid in het gebied, of mensen nu in hun huis blijven wonen, een nieuwe woning wensen of willen verhuizen naar een andere plek.

- Als het gaat om de huidige woning, vraagt dit om combinatie van instrumenten. Versterken kan dan samengaan met verbeteren (toegankelijkheid, comfort, duurzaamheid, etc.).
- Vrijheid van vestigingslocatie binnen de versterkingsoperatie onder particulieren bedient de individuele vraag maar ligt gevoelig, omdat het leidt tot minder huishoudens in met name perifere woondorpen. Dit is te combineren met verbeteren van de ruimtelijke structuur en het aanzicht, bijvoorbeeld door dorpen compacter te maken (langs de randen slopen, nieuwbouw inbreiden). Een goed voorbeeld hiervan is 't Zandt, waar krimp, vernieuwing en versterking in samenhang worden opgepakt voor een toekomstbestendig, leefbaar dorp met minder mensen. Dezelfde kans ligt er voor Delfzijl: terugbouwen op plekken met veel potentie (bij het centrum) versterkt de ruimtelijke structuur en speelt in op de kwalitatieve woonwensen. Dit versterkt de gewenste richting die er ook zonder hersteloperatie al is.

- De versterkingsadviezen die tot op heden zijn vastgesteld leiden bij rijwoningen in veel gevallen tot vervanging. Dat is ingrijpend, maar tegelijk biedt het de kans om het overschot aan dit type woningen te beperken en toekomstbestendige woonproducten terug te bouwen: liefst gelijkvloers / geschikt voor meerdere doelgroepen, soms ook op een andere plek zoals nabij voorzieningen.
- Nota bene: de versterkingsoperatie ('van binnen naar buiten') leidt vanuit veiligheidsoverwegingen tot een volgorde van ingrijpen in wijken / buurten die niet persé strookt met de beoogde volgorde vanuit gemeentelijk beleid¹. Het is daarom des te belangrijker dat er regionaal ook middelen zijn om – wel of geen versterking – te vernieuwen.

¹ Een voorbeeld is de scheidslijn in Delfzijl Noord waar de Zandplatenbuurt wél binnen de eerste ronde versterkingsadviezen valt, Bornholm niet, terwijl in beide buurten behoefte is aan vernieuwing. Let wel: dit speelt op plekken in het gehele gebied.