Beantwoording ID 111 (SP, sociale huur)

Vraag 1: Hoeveel sociale huurwoningen staan er in de gemeente Heerenveen?

Antwoord 1: De sociale huurvoorraad in de gemeente Heerenveen bestaat voor het grootste deel uit sociale huurwoningen in het bezit van woningcorporaties. De Lokale Monitor wonen[1] laat zien dat circa 28% van de woningvoorraad bestaat uit de huurwoningen in het bezit van de woningcorporaties. Uit de cijfers van het CBS blijkt dat dit om 6.837 woningen gaat. Hiervan worden circa 200 woningen verhuurd als middenhuurwoningen. Daarnaast worden er ook particuliere huurwoningen onder de liberalisatiegrens verhuurd. Over deze woningen heeft de gemeente Heerenveen geen data beschikbaar.

Vraag 2: Voldoet dit aantal aan de 30% normering?

Antwoord 2: Nee, er is overigens geen 30% 'normering' voor de bestaande voorraad. In de woonvisie heeft uw raad gesteld dat wij minimaal 30% sociale huur willen toevoegen in de nieuwbouw. Daarbij is gezegd dat we idealiter willen toegroeien naar 30% sociale huur in de totale voorraad. De vraag is of dit haalbaar is. Uit de gesprekken met de corporaties blijkt dat zij deze behoefte niet zien, los van het feit of ze de investeringscapaciteit hebben. Projectontwikkelaars zijn ook terughoudend bij de realisatie van sociale huur door de wettelijke instandhoudingstermijn van 25 jaar.

Op dit moment wordt een herijking van de woonvisie voorbereid. In de nieuwe woonvisie en ons woonprogramma (programma uit de wet (volkshuisvesting)) is expliciet aandacht voor de voorwaarden uit de weten en behoefte van (toekomstige) inwoners.

Vraag 3: Wordt er gebouwd naar de behoefte van woningzoekende?

Antwoord 3:
Ja, dat is ons uitgangspunt. We baseren dat op woningbehoefte, demografische gegevens, ambities, gesprekken met inwoners, raad, woningbouwcorporaties, makelaars, en projectontwikkelaars.

Vraag 4: De woningvoorraad in de gemeente Heerenveen is 24.447 woningen volgens actuele data van alle cijfers. Nl, Hiervan zijn 6800 sociale huurwoningen wat neerkomt op 25% van de woningvoorraad. De ambitie is 30%, wat neerkomt op het bouwen van honderden sociale huurwoningen om dit te bereiken. De gemiddelde inschrijfduur voor een sociale huurwoning is 58 maanden, bijna 5 jaar. Enkele jaren geleden was de wachttijd onder de 3 jaar de wachttijd voor een sociale huurwoning is dus bijna verdubbeld. Er bestaat een sociaal huurfonds van 1 miljoen in Heerenveen en projectontwikkelaars die bij nieuwbouwprojecten de grens van minimaal 30% niet halen krijgen een boete, die ze in dit fonds moeten storten. Vraag: Wat zijn de resultaten van dit beleid?

Antwoord 4: Bij de implementatie is ervoor gekozen dit niet voor al bestaande projecten in te voeren vanwege reeds aangegane verplichtingen. Dit beleid wordt momenteel doorgevoerd in nieuwe projecten. Sinds de inwerkingtreding van het bestemmingreserve

[1] Dashboard - Lokale Monitor Wonen - Heerenveen

Sociale Huur in juni 2025 is er nog geen ontwikkelaar geweest die een bijdrage heeft moeten betalen. Lopende projecten vallen nog onder de oude afspraken, omdat we de spelregels tussentijds niet kunnen veranderen.

Vraag 5: Lukt het om op deze manier naar de 30% te groeien of zijn er dan nog andere maatregelen nodig?

Antwoord 5:
Op deze manier lukt het niet om door te groeien naar 30% sociale huur in de totale voorraad. Uit de gesprekken met de corporaties blijkt dat zij deze behoefte niet zien, los van het feit of ze de investeringscapaciteit hebben. Projectontwikkelaars zijn ook terughoudend bij de realisatie van sociale huur door de wettelijke instandhoudingstermijn van 25 jaar.
Op dit moment hebben wij van 2027 en met 2030 402 sociale huurwoningen in de planning staan op een totale plancapaciteit van 1457. Dit is 27,5%. We blijven ons inspannen voor 30% sociale huur in de nieuwbouw. Belangrijk om hierbij te vermelden is dat dit een momentopname is.