

Strategisch kader Sociale huur

Inleiding

De gemeente Heerenveen, de huurdersorganisaties en de corporaties in de gemeente Heerenveen hebben in het kader van de prestatieafspraken afgesproken gezamenlijk een strategisch kader voor de sociale huur op te stellen. In dit kader worden de relevante ontwikkelingen voor de sociale huur geschetst, wordt de belangrijkste opgave voor de sociale huur voor de komende jaren geformuleerd en wordt aangegeven op welke wijze partijen gezamenlijk in vulling willen gaan geven aan de geformuleerde opgave.

Uit het strategisch kader komt naar voren dat nieuwbouw van sociale huurwoningen een van de belangrijkste instrumenten is om invulling te geven aan de geformuleerde opgave. In deze notitie zal niet alleen het strategisch kader besproken worden. Ook zal ingegaan worden op de vraag of nieuwbouw van sociale huurwoningen in de plaats Heerenveen de komende jaren concreet tot de mogelijkheden behoort. De gemeente zal hierbij aangeven hoeveel ruimte er is in de planning en woningbouwprogrammering, welke locaties concreet bestemd zijn voor sociale huurwoningen en welke locaties hiervoor eventueel nog (her)bestemd gaan worden.

Het strategisch kader is voor de gemeente, de huurdersorganisaties en de corporaties de kwantitatieve en kwalitatieve leidraad voor de woningvoorraad sociale huur. Het vormt als het ware hun gezamenlijke strategisch voorraad beleid (SVB). Plannen worden hieraan getoetst.

Intentie is om dit kader jaarlijks tegen het licht te houden en waar nodig bij te stellen. Essentie is dat partijen activiteiten ondernemen die op elkaar zijn afgestemd en die bijdragen aan de opgave zoals die door partijen gezamenlijk is geformuleerd.

A. Welke zijn de relevante ontwikkelingen voor de doelgroep sociale huur?

1. *Op termijn afnemende woningbehoefte*

Op korte termijn nog toenemende woningbehoefte, na 2035 afname. Na 2035 hebben we te veel woningen. Hierdoor risico's op waardeverlies woningen, leegstand en aantasten van de leefbaarheid.

Bron: huishoudenprognose provincie Friesland (2019)

2. *Toename kleine huishoudens*

Het aantal kleine huishoudens - voornamelijk eenpersoonshuishoudens – zal gaan toenemen. Hierdoor ontstaat – samen met het streven naar een betaalbaar woningaanbod - meer behoefte aan kleinere woningen.

Bron: huishoudenprognose provincie Friesland

3. *Ontgroening en vergrijzing*

Het aantal jonge huishoudens neemt af en het aantal oude huishoudens neemt toe. De woonbehoefte aan sociale huurwoningen verandert hierdoor. Meer woningen waar ouderen prettig kunnen wonen en minder woningen die voorzien in de behoefte aan jongerenhuisvesting.

Bron: huishoudenprognose provincie Friesland

4. Omvang doelgroep

De omvang van de doelgroep voor de sociale huur is naast demografische ontwikkelingen ook afhankelijk van economische en politieke ontwikkelingen. De verwachting is dat de omvang van de doelgroep geleidelijk aan zal afnemen en dat deze ontwikkeling vooruitloopt op de verwachte huishoudensgroei (zie 1).

Bron: data ABF

5. Betaalbaar wonen

Door politieke besluiten is gaat de doelgroep van de corporaties in toenemende mate bestaan uit huishoudens met lage inkomens. Huishoudens met hoge inkomens komen bijna niet in aanmerking voor een sociale huurwoning en huishoudens met lage inkomens komen alleen nog in aanmerking voor een huurwoning tot de aftoppingsgrenzen (< € 619/€ 663). Als gevolg hiervan zien we een toenemende belangstelling voor betaalbare huurwoningen.

Bron: data corporaties

6. Langer Thuis

Door de vergrijzing en afnemende mobiliteit van ouderen zien we dat ouderen langer zelfstandig blijven wonen in hun huidige woning. Het is belangrijk dat zowel de woning als de directe woonomgeving geschikt is of geschikter wordt voor het langer zelfstandig thuis kunnen wonen.

Bron: Geef zorgatlas, data corporaties

7. Hogere vraagdruk sociale huur in Heerenveen dan in overige kernen

Er is in absolute en relatieve zin veel meer vraag naar sociale huurwoningen in de plaats Heerenveen dan naar woningen in de overige kernen. Daarnaast is er voor de sociale huurwoningen vanuit de kleine kernen zelf weinig belangstelling.

Hierdoor is de vraagdruk voor sociale huur in kleine kernen lager dan in Heerenveen. Dit heeft mede tot gevolg dat geleidelijk aan meer huishoudens van buiten de gemeente in de kleine kernen komt te wonen waaronder kwetsbare huurders.

Bron: data corporaties (monitor)

8. Overloop effecten

In Nederland zien we een toenemend tekort aan sociale huurwoningen. We zien dit in ons werkgebied terug doordat het aandeel huishoudens van buiten de gemeente en de provincie dat belangstelling heeft voor een huurwoning toeneemt. Als gevolg hiervan neemt de druk op de sociale huurvoorraad toe en komen huishoudens uit de gemeente minder snel in aanmerking voor een huurwoning dan voorheen.

Bron: data corporaties (monitor)

9. Meer belangstelling voor grondgebonden woningen dan voor gestapelde bouw

De vraagdruk in de sociale huur op grondgebonden woningen is groter dan op gestapelde bouw. Vooral de vraag vanuit de groep ouderen is beperkt waardoor de vraag naar appartementen met lift achter blijft.

Bron: data corporaties (monitor)

10. Verduurzamen

De sociale huurwoningen worden de komende jaren verduurzaamd. Hier zijn hoge investeringen mee gemoeid. Deze investeringen worden meegewogen bij beslissingen over de toekomstige exploitatie van de bestaande voorraad. Hierdoor wordt de sloop van woningen eerder een realistisch scenario dan voorheen.

Bron: beschrijvend

11. Verhogen woon- en bouwtechnische kwaliteit

Corporaties bezitten veel woningen van vlak na de oorlog. Een deel van deze woningen heeft een gedateerde bouw- of woonkwaliteit. De kwaliteit van deze woningen zal beter moeten gaan aansluiten op de huidige en toekomstige kwaliteitsbehoefte. Dit, samen met een inschatting van de toekomstige verhuurrisico's en de financiële mogelijkheden, vormen de belangrijkste afwegingen bij de besluitvorming over de toekomstige exploitatie van deze woningen.

Bron: beschrijvend

Conclusie ontwikkelingen

We zien in de toekomst op de lange termijn een afnemende behoefte aan sociale huurwoningen. Aantal huishoudens neemt af alsmede de omvang van de doelgroep voor de sociale huur. De komende jaren zien we echter nog een hoge vraagdruk. Er is vooral behoefte aan betaalbare huurwoningen, voor kleine huishoudens, in grondgebonden woningen in de plaats Heerenveen.

B. Wat is de komende jaren de opgave sociale huur?

1. Voor de korte termijn de beschikbaarheid van woningen vergroten en op lange termijn anticiperen op een afnemende woningbehoefte (transitie in tijd)

Opgave:

De komende jaren zal de behoefte aan sociale huurwoningen zich handhaven of zelfs nog iets toenemen. Het is dan ook belangrijk dat er maatregelen worden genomen die de wachttijden voor sociale huurwoningen op de korte termijn verkleinen. Op de lange termijn is de verwachting dat deze gaat afnemen.

Belangrijk is om de tijdelijke behoefte op korte termijn op te vangen en de transitie van de woningvoorraad te baseren op de afnemende behoefte op lange termijn.

Hoe:

- Doorstroming bevorderen van specifieke doelgroepen (bv. Ouderen)
- Vooralsnog beperken van verkoop van betaalbare, goede verhuurbare woningen
- Herbestemmen van woningen en gebouwen voor andere doelgroepen
- Nieuwe woningen bouwen met een kwaliteit die in speelt op de behoefte op de lange termijn
- Sloop van "kwetsbare" woningen (energetisch, plattegrond of bouwtechnisch) in eerste instantie mogelijk uitstellen
- Sloop van woningen op termijn en deze niet of gedeeltelijk vervangen

2. Meer sociale huur in Heerenveen en minder in de overige kernen (transitie in locatie)

Opgave:

De belangstelling voor huurwoningen in de plaats Heerenveen is groter dan die voor woningen in de overige kernen. In de overige kernen zijn er meer woningen waar de verhuurbaarheid onder druk staat. Op de lange termijn zal dit beeld zich door demografische ontwikkelingen gaan versterken.

De voorraad sociale huur in Heerenveen zal uitgebreid moeten worden. De voorraad sociale huur in de overige kernen zal geleidelijk aan kleiner worden. Hierbij gaat de aandacht vooral uit naar de minder goed verhuurbare woningen.

Hoe:

- Nieuwbouw in Heerenveen
- Sloop in kleine kernen in combinatie met/zonder vervangende nieuwbouw (verdunnen/ontbouwen)
- Verkoop in kleine kernen van minder goed verhuurbare woningen
- Verkoop van kavels voor sociale koop die door sloop beschikbaar zijn gekomen
- Herbestemmen van kavels die door sloop beschikbaar zijn gekomen

3. Meer betaalbare huurwoningen en minder woningen in de hogere huurklassen (transitie in huur)

Opgave:

Door regelgeving en maatschappelijke ontwikkelingen draagt de sociale huur zorg voor de huisvesting van veel huishoudens met lage inkomens.

Bij alle maatregelen die uitgevoerd worden, is de opgave de huren van de voorraad betaalbaar te houden. Dit betekent dat de focus meer komt te liggen op woningen met een huur die maximaal gelijk is aan de 1^e aftoppingsgrens.

Hoe:

- Nieuwbouw van woningen met een huur tot maximaal 1^e aftoppingsgrens
- Geen of beperkte verkoop van betaalbare huurwoningen
- Verkoop van “duurdere” huurwoningen waarbij ervoor wordt gezorgd dat er in het gemeentelijk nieuwbouwprogramma niet te veel “concurrerend” aanbod in het goedkope koopsegment wordt geprogrammeerd.

4. Meer huurwoningen voor kleine huishoudens en minder voor grote huishoudens (transitie in soort huishouden)

Opgave:

De doelgroep voor de sociale huur bestaat voor een groot deel uit kleine huishoudens. De verwachting is dat dit beeld de komende jaren niet wezenlijk anders wordt. De corporaties beschikken wel over veel woningen die geschikt zijn voor grote huishoudens. Het is belangrijk dat er meer woningen aan de voorraad toegevoegd worden die geschikt zijn voor kleine huishoudens. Dit versterkt ook de opgave van betaalbaar wonen

Hoe:

- Nieuwbouw van woningen voor klein huishoudens
- Verkoop en/of sloop van woningen voor grote huishoudens
- Woningverbetering, kwaliteit woningen afstemmen op behoefte van kleine huishoudens

5. Meer grondgebonden woningen voor de doelgroep (transitie in soort woning)

Opgave:

Uit verhuurbaarheidscijfers blijkt dat veel woningzoekenden belangstelling hebben voor een grondgebonden woning. Het gestapeld wonen in de sociale huur is onder veel doelgroepen minder gewild. Het is belangrijk om op deze woonbehoefte in te spelen door het aanbod aan grondgebonden woningen te vergroten.

Hoe:

- Nieuwbouw van grondgebonden woningen
- Stimuleren van doorstroming
- Beperkt verkoop van goed verhuurbare grondgebonden woningen

6. Verhogen van de bouw- en woontechnische kwaliteit (transitie in kwaliteit)

Opgave:

De kwaliteit van de woningen zal zowel bouwtechnisch als woontechnische verhoogd moeten worden. Veel aandacht gaat hierbij uit naar het verduurzamen van de woningvoorraad. In eerste instantie gaat het om het isoleren van woningen en het plaatsen van zonnepanelen en later om de overgang van fossiele naar duurzame warmtebronnen.

Het gaat niet alleen om het verduurzamen van onze voorraad maar ook om het onderhoud en het aanpassen van de woontechnische kwaliteit aan hedendaagse maatstaven.

Hoe:

- Sloop in combinatie met vervangende nieuwbouw
- Renovatie van woningen
- Isoleren van de bestaande schil
- Aanleg van zonnepanelen
- Transitie visie Warmte en Wijkuitvoeringsplannen van gemeente

7. Verhogen van de kwaliteit van woningen voor ouderen die zelfstandig wonen

Opgave:

Ouderen blijven langer zelfstandig wonen. De opgave is vooral kwalitatief van aard. De voorraad sociale huurwoningen zal hier beter geschikt voor gemaakt moeten worden. Denk hierbij vooral aan maatregelen op het gebied van toegankelijkheid en valpreventie.

Het gaat niet alleen om de woning maar ook om de omgeving waar ouderen wonen. Als ouderen langer zelfstandig blijven wonen, stelt dit specifieke eisen aan de nabije woonomgeving. Denk hierbij aan voorzieningen, de organisatie van de zorg en het sociale aspect.

Hoe:

- Nieuwbouw van woningen die “Langer Thuis” proof zijn
- Verbeteren van de woning
- Beschikbaarheid van passende voorzieningen in de nabijheid
- Beschikbaarheid van zorg
- Stimuleren van ontmoeten

Conclusie opgave Sociale huur

De opgave voor de sociale huur komt kort samengevat op het volgende neer:

- In kwantitatieve zin zal de voorraad sociale huurwoningen de eerste jaren ongeveer stabiel blijven en na 2030 zal deze geleidelijk aan kunnen krimpen. Hierbij zal de voorraad sociale huurwoningen op korte termijn in de kleine kernen al afnemen, en die in de plaats Heerenveen toenemen.
- Indicatief gekwantificeerd betekent dit tot 2030 een afname van het aantal sociale huurwoningen in de (kleinere) kernen met ongeveer 150 tot 200 en een toename van het aantal sociale huurwoningen in dezelfde omvang in Heerenveen.
- In kwalitatieve zin, zal de voorraad sociale huurwoningen aangepast worden volgens de navolgende uitgangspunten
 - Meer in Heerenveen, minder in overige kernen
 - Meer betaalbare huur en minder duurdere huur
 - Meer grondgebonden
 - Meer woningen voor kleine huishoudens
 - Meer verduurzaamde woningen

C. Op welke wijze wordt de opgave ingevuld en welke strategieën of instrumenten worden hierbij ingezet

1. Nieuwbouw op in-of uitbreidingslocaties

Bij nieuwbouw gaat het om betaalbare grondgebonden woningen voor kleine huishoudens in de plaats Heerenveen op nieuwe locaties. In de praktijk gaat het om locaties waar de gemeente of ontwikkelaars een positie hebben. Corporaties zijn hiermee afhankelijk van derden.

2. Vervangende nieuwbouw van gesloopte woningen

Bij vervangende nieuwbouw gaat het om de nieuwbouw van betaalbare grondgebonden woningen voor kleine huishoudens. In de praktijk gaat het om locaties waar de corporaties zelf positie hebben.

Het aantal woningen dat terug gebouwd wordt is afhankelijk van het marktperspectief van de sociale huurvoorraad in desbetreffend dorp.

3. Sloop van woningen

Bij sloop gaat het om woningen met een bouwkundig en/of woontechnische kwaliteit die matig of slecht is en waarbij op grond van een financiële of volkshuisvestelijke afweging de keus wordt gemaakt om de woningen te slopen. De woningen worden al dan niet vervangen door nieuwbouw.

4. Uitstel sloop van woningen

Bij uitstel van sloop of bij het beperkt doorexploiteren gaat het om woningen die binnen een bepaalde termijn gesloopt gaan worden. Alhoewel de kwaliteit van de woningen gedateerd raakt, kunnen deze woningen voor een bepaalde periode bijdragen aan het huisvesten van de doelgroep.

5. Verkoop van minder goed verhuurbare woningen

Bij verkoop van minder goed verhuurbare woningen gaat het om woningen en of complexen waar aantoonbaar structureel minder belangstelling voor bestaat. Het gaat dus om woningen met een minder goed marktperspectief in de sociale huur, maar die uitermate geschikt zijn voor de (starters) koopmarkt.

6. Herbestemmen van gebouwen

Bij het herbestemmen van woningen of complexen gaat het om een verandering van doelgroep. Door te kiezen voor een andere doelgroep, eventueel in combinatie met een aantal bouwkundige maatregelen, gaan de woningen invulling geven aan de woonbehoefte van deze nieuwe doelgroep. Dit geeft de woningen of wooncomplexen een beter marktperspectief.

7. Stimuleren doorstroming

Bepaalde doelgroepen onder onze huurders kunnen specifiek benaderd worden om door te stromen. Het kan hierbij gaan om ouderen woonachtig in een eengezinswoning die bij voorrang kunnen doorstromen naar een beter geschikte woning of huurders van eengezinswoningen die met voorrang in aanmerking komen voor een nieuwbouwwoning.

8. Transitie visie Warmte

Gemeente geeft in de Transitie visie warmte aan welke woningen in welke buurten voor 2030 aardgasvrij worden gemaakt. Voor de corporaties is dit relevante informatie voor het maken van keuzes voor haar strategisch voorraadbeleid

9. Woningverbetering en onderhoud

Corporaties verbeteren, verduurzamen en onderhouden hun woningvoorraad zodat de kwaliteit van de woningen aangepast wordt aan de hedendaagse normen en behoefte

Conclusie strategieën

Om transitie van de voorraad mogelijk te maken, hebben we op korte termijn behoefte aan nieuwbouwlocaties in de plaats Heerenveen voor de bouw van vooral grondgebonden woningen voor kleine huishoudens met een laag inkomen. Corporaties zijn hierbij afhankelijk van de gemeente of andere partijen die grondposities hebben.

Nieuwbouw zorgt voor de gewenste toevoeging, verkort de wachttijden, geeft een stimulans aan het verduurzamen, stimuleert de doorstroming en geeft aan de andere kant ruimte voor het afstoten van minder gewilde woningen. Nieuwbouw is hiermee een essentiële voorwaarde voor de transformatie van de voorraad sociale huurwoningen in de gemeente Heerenveen

D. Mogelijkheden nieuwbouw in plaats Heerenveen

De gemeente Heerenveen heeft de navolgende projecten sociale huur in haar woningbouwprogramma opgenomen:

Locatie	aantal	woningtype	planning	Corporatie
Skoatterwâld	38	grondgebonden	2020	WoonFriesland
Voormalig Postkantoor ¹⁾	90	appartementen	2024	WoonFriesland
Van Cuijkstraat	4	grondgebonden	2024	Accolade
Parallelweg	25	niet bekend	na 2024	Accolade
Skoatterwâld	20	niet bekend	na 2024	niet bekend
Stadiongebied	20 % (60)	niet bekend	na 2024	niet bekend

1) Ook WoonFriesland beschouwd Heerenveen als een groeikern met structurele vraagdruk. Het centrum is rijk aan voorzieningen en ook volkshuisvestelijk een populaire woonplek. Dat maakt dit deel van de stad Heerenveen van extra belang. Ruimte is er echter schaars. Er is gekozen voor een herontwikkeling met appartementen. De locatie en het segment zijn mede ingegeven door ontwikkelingen in de omgeving, de goede bereikbaarheid en de kans om tot meer eenheden te komen op het beperkte oppervlak. De locatie was reeds bezit van WoonFriesland en bood daarmee een uitgelezen kans om de portefeuille tevens te moderniseren, vooruitlopend op vervanging en eventuele verdunning elders. Voor de gemeente Heerenveen fungeert deze locatie als katalysator voor een upgrade van het oostelijke centrum. Deze eenheden worden gerealiseerd met een aanvangshuur onder de eerste aftoppingsgrens. Dit project vormt geen contrast met de generieke trends maar is een antwoord met maatwerk op de behoefte aan het op peil houden van een betaalbare verjonging en verduurzaming van de sociale woningvoorraad in een gewild stadsdeel.

Voor de termijn tot 2030 is de opgave:

- 150 tot 200 sociale huurwoningen
- voor kleine huishoudens
- met name grondgebonden woningen
- betaalbaar (1^e aftoppingsgrens)
- In de plaats Heerenveen

Als deze kwantitatieve en kwalitatieve opgave vergeleken wordt met de nieuwbouwplannen voor sociale huur in het woningbouwprogramma van de gemeente, dan blijkt dat:

- 42 woningen goed aansluiten op de opgave
- 90 woningen niet aansluiten op de kwalitatieve opgave (zie toelichting onder ¹⁾)
- van 105 woningen nog niet duidelijk is of de kwaliteit aansluit op de opgave.

Voor nu leidt dit tot de volgende conclusie:

Op dit moment zijn er onvoldoende mogelijkheden om de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwopgave van de sociale huur in de gemeente Heerenveen voor de periode tot 2030 te realiseren.

E. Hoe verder?

Geconstateerd is dat er onvoldoende mogelijkheden zijn om de opgave te realiseren. In vervolg op deze conclusie worden een aantal voorstellen gedaan om de haalbaarheid van de opgave alsnog te vergroten. Een deel van deze voorstellen hebben betrekking op de 105 woningen waarvan nog niet duidelijk is of de kwaliteit aansluit op de opgave. Deze voorstellen zijn:

1. Is de gemeente bereid om in het stadiongebied ongeveer 60 grondgebonden woningen in de sociale huur te programmeren?

2. Is Accolade bereid om het programma aan de Parallelweg in te vullen met grondgebonden woningen?
3. Is de gemeente bereid om de sociale huurwoningen in Skoatterwâld als grondgebonden woningen te programmeren?
4. Is de gemeente bereid als er nog een rest opgave bestaat om een deel van de inbreidingslocatie te programmeren voor grondgebonden woningen in de sociale huur?
5. Zijn partijen bereid om waar mogelijk bij herstructurering in Heerenveen te gaan verdichten?
6. Zijn de corporaties bereid om grondgebonden woningen van ontwikkelaars af te nemen?

F. Proces en voorstel

Deze notitie is het resultaat van een prestatieafspraken. Afsproken is dat gemeente, huurdersorganisaties en corporaties gezamenlijk een strategisch kader voor de sociale huur opstellen.

De essentie van de afspraak en de uitwerking ervan is dat er enerzijds tussen partijen consensus is over de transformatie opgave van de voorraad sociale huurwoningen in de gemeente Heerenveen en de manier waarop deze opgave ingevuld gaat worden en anderzijds dat de mogelijkheden en onmogelijkheden voor het realiseren van de opgave in de praktijk inzichtelijk zijn gemaakt.

Het strategisch kader is voor de gemeente, de huurdersorganisaties en de corporaties als het ware het gezamenlijke SVB voor de voorraad sociale huurwoningen in de gemeente Heerenveen. Het strategisch kader helpt ons te beoordelen of de plannen van corporaties en gemeente in lijn zijn met onze gemeenschappelijke opvatting over wat we wenselijk vinden.

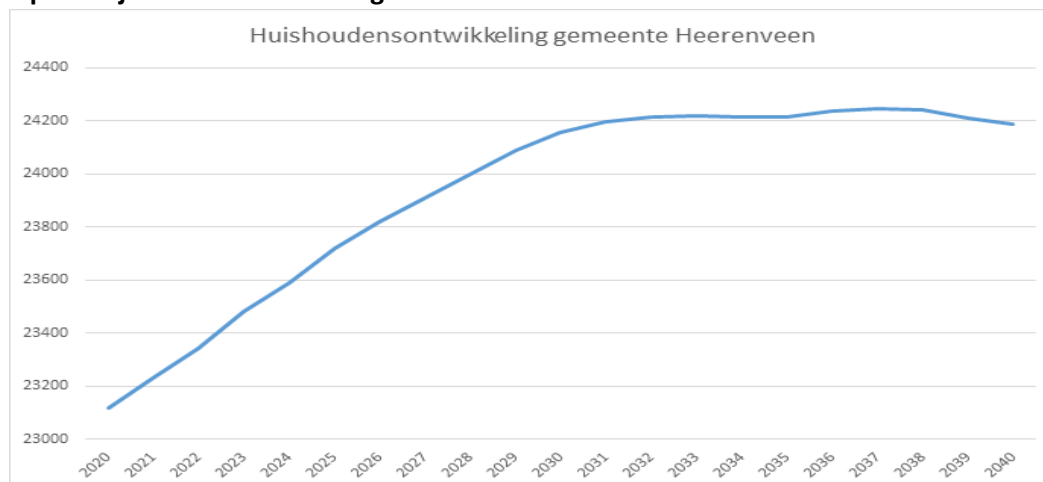
Deze notitie met het strategisch kader sociale huur voor de gemeente Heerenveen is ambtelijk tot stand gekomen. Voorgesteld wordt dat het bestuurlijk besproken en vastgesteld wordt. Tevens wordt aan de bestuurders een aantal voorstellen gedaan om verdere invulling van conform de opgave sociale huur mogelijk te maken.

Tenslotte wordt voorgesteld om het strategisch kader jaarlijks gezamenlijk tegen het licht te houden. Zijn er nieuwe ontwikkelingen en is de opgave nog actueel?

Ook zullen partijen elkaar dan kunnen informeren over sloop, verkoop en nieuwbouwplannen en de mogelijkheden voor nieuwbouw van sociale huur.

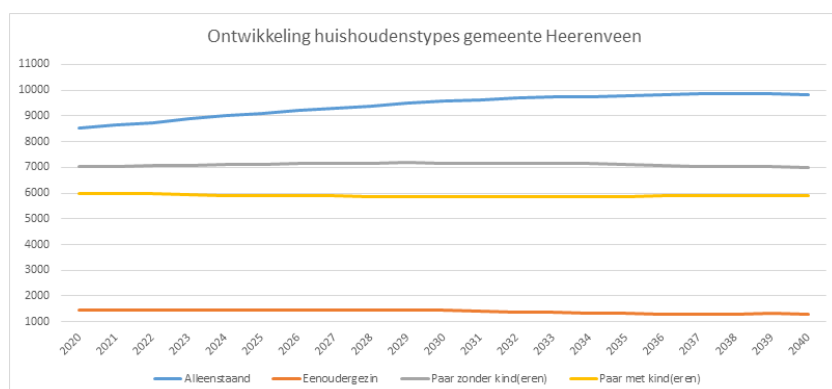
Bijlage 1: Informatiebronnen

Op termijn afnemende woningbehoefte



Bron: provincie Friesland (2016)

Toename kleine huishoudens

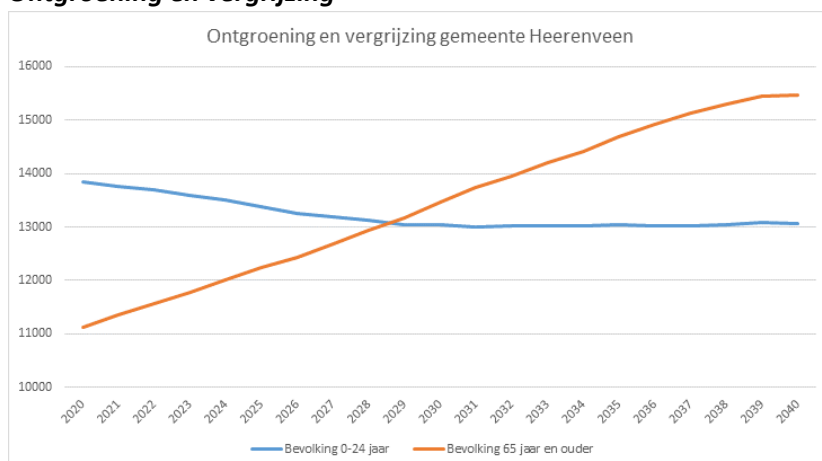


Bron: provincie Friesland (2016)

Ontwikkeling doelgroep in sociale huur in plaats Heerenveen	Economische groei	2018 tot 2030	2030 tot 2040
1 en 2 persoonshuishoudens	Laag	- 1,8 %	- 1,4 %
	Hoog	- 9,4 %	- 5,9 %
3 en meer persoonshuishoudens	Laag	- 9,4 %	- 14,6 %
	Hoog	- 26,4 %	- 15,4 %
Doelgroep Sociale huur	Laag	- 2,7 %	- 2,7 %
	Hoog	- 11,3 %	- 6,7 %

Bron: ABF, Socrates 2019

Ontgroening en vergrijzing



Bron: provincie Friesland (2016)

Ontwikkeling doelgroep in sociale huur in plaats Heerenveen	Economische groei	2018 tot 2030	2030 tot 2040
Tot 65 jaar	Laag	-15,6 %	-12,7 %
	Hoog	-22,5 %	-19,7 %
Vanaf 65 jaar	Laag	27,6 %	8,5 %
	Hoog	20,5 %	5,8 %
Doelgroep Sociale huur	Laag	0,6 %	-2,6 %
	Hoog	-6,3 %	-7,4 %

Bron: ABF, Socrates 2019

Omvang doelgroep

Ontwikkeling doelgroep in sociale huur in plaats Heerenveen	Economische groei	2018 tot 2030	2030 tot 2040
Primaire doelgroep	Laag	-0,9 %	-3,4 %
	Hoog	-9,7 %	-7,4 %
Secundaire doelgroep	Laag	2,5 %	0,0 %
	Hoog	0,0 %	-5,5 %
Doelgroep Sociale huur	Laag	0,2 %	-2,2 %
	Hoog	-6,5 %	-6,7 %

Bron: ABF, Socrates 2019

Betaalbaar Wonen

Besteedbaar inkomen nieuw huurders sociale huur in 2018

Besteedbaar inkomen	In %
tot € 11.905	30 %
tot € 22.700	41 %
tot € 30.400	17 %
tot < € 36.798	8 %
vanaf € 36.798	4 %

Bron: monitor vraagdruk corporaties

Huuropbouw sociale huur corporaties 31-12-2018

Netto huur	In %
tot € 417	17 %
tot € 597	69 %
tot € 640	8 %
tot € 710	6 %
vanaf € 710	0 %

Langer Thuis

GEEF stelt op basis van de zorgatlas dat:

- Het huuraanbod voor ouderen kwantitatief grotendeels voldoet
- Het aanbod extramuraal verzorgde woningen (aanleunwoningen) op dit moment groter is dan het de vraag
- Het aanbod extramuraal geschikte woningen (nultrede woningen) nagenoeg aansluit op de vraag. Vooral in de vrije huursector is er een tekort aan geschikte woningen.
- Ouderen zeer honkvast zijn en dat een verhuizing veelal niet op vrijwillige basis plaats vindt maar omdat het niet anders kan.

bron: <https://www.fsp.nl/monitoren/woonzorgatlas/>

Vraagdruk stad versus platteland

Gemiddeld aantal reacties op verhuurde woningen

Soort kern	2017 - 2018	2016 -2017
Heerenveen	76	79
Jubbega, Akkrum	31	24
Overige kernen	24	17
Totaal	65	65

Bron: monitor vraagdruk corporaties

Mutatiegraad

Soort kern	2017 - 2018	2016 -2017
Heerenveen	7,9 %	4,7 %
Jubbega, Akkrum	12,8 %	13,3 %
Overige kernen	11,4 %	10,3 %
Totaal	8,8 %	7,6 %

Bron: monitor vraagdruk corporaties

Aandeel "direct te huur" in 2017 - 2018

Soort kern	2017 - 2018	2016 -2017
Heerenveen	2,6 %	4,0 %
Jubbega, Akkrum	4,1 %	19,3%
Overige kernen	16,0 %	9,3%
Totaal	4,1 %	6,2%

Bron: monitor vraagdruk corporaties

Aandeel huurders met herkomst uit hetzelfde dorp

Soort kern	2017 - 2018	2016 -2017
Heerenveen	52 %	53 %
Jubbega, Akkrum	24 %	29 %
Overige kernen	18 %	18 %
Totaal	46 %	47 %

Bron: monitor vraagdruk corporaties

Vraagdruk soort woning**Gemiddeld aantal reacties op verhuurde woningen**

Soort woning	2017 - 2018	2016 -2017
Grondgebonden	85	85
Grondgebonden nultrede	22	14
Gestapeld zonder lift	60	70
Gestapeld met lift	34	41
Totaal	65	65

Bron: monitor vraagdruk corporaties

Verhogen woon en bouwtechnische kwaliteit

De woon- en bouwtechnische kwaliteit van de voorraad sociale huurwoningen is constant aan verandering onderhevig. De kwaliteit van de woningen raakt door gebruik, nieuwe technieken, welvaart en veranderingen in regelgeving in de tijd gedateerd. De kwaliteit van de woningen moet dan ook (constant) verhoogd worden. De woningvoorraad wordt de komende jaren ook verduurzaamd. De eerste jaren ligt de focus hierbij op het isoleren van de woningen en het plaatsen van zonnepanelen, voor de jaren daarop komt de focus vooral te liggen op de keuze tussen all-electric of een collectief warmtenet met een duurzame warmtebron.

De kwaliteit van deze woningen zal beter moeten gaan aansluiten op de huidige en toekomstige kwaliteitsbehoefte. Dit, samen met een inschatting van de toekomstige verhuurrisico's en de financiële mogelijkheden, vormen de belangrijkste afwegingen bij de besluitvorming over de toekomstige exploitatie van deze woningen.