
WONINGMARKTONDERZOEK GEMEENTE HEERENVEEN

Bouwstenen voor de woonvisie, 26 november 2021

drs. Janine Boers

Inhoudsopgave

Samenvatting	1
Hoofdstuk 1 Bouwsteen voor nieuwe woonvisie	3
Hoofdstuk 2 Startpunt van onze reis	4
2.1 Een dorpse gemeente met stadse allure	4
2.2 De druk op de woningmarkt stijgt	4
2.3 Werking regionale en lokale woningmarkt	6
2.4 Er wordt een stevige groei verwacht tot 2035	8
Hoofdstuk 3 Wonen is persoonlijk	11
3.1 Wensen van mensen	11
3.2 Aanwijzingen voor bouwprogramma	14
3.3 Enkele dilemma's	15
Hoofdstuk 4 Betere werking van de woningmarkt	16
Bijlage 1 Respons per wijk/kern	20

SAMENVATTING

De opgaven voor de woningmarkt zijn omvangrijk en uitdagend. Versnelling van de bouwproductie, betaalbaarheid, duurzaamheid en de gevolgen van vergrijzing vechten om prioriteit. De gemeenteraad staat voor de uitdaging richting te geven en strategische keuzes te maken. In 2022 ontwikkelt de gemeente hiervoor een actuele woonvisie. In opdracht van de gemeente voerde Atrivé een woonbehoefteonderzoek uit dat een beeld geeft van de kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoefte op gemeenteniveau en van de inwoners in de kernen. De gemeenteraad en lokale belangenbehartigers, bewoners, ontwikkelaars, woningcorporaties, huurdersorganisaties en zorgpartijen zijn betrokken bij het onderzoek. Dit heeft interessante aanwijzingen opgeleverd. In deze samenvatting staan de belangrijkste **inzichten** op een rij. Het sluit af met enkele **suggesties** voor een **betere werking van de woningmarkt**.

De belangrijkste inzichten op een rij

De stijgende prijzen, de verhuisbewegingen van woonconsumenten op de (regionale) woningmarkt én de huishoudensprognoses voor de toekomst laten zien dat Heerenveen aantrekkelijk is.

- Volgens de Primosprognose 2021 is er **tot 2030** een behoefte van **minimaal 2.000 woningen** extra t.o.v. de huidige omvang van de woningvoorraad. Ook in de periode daarna is er nog behoefte aan meer woningen, maar het tempo neemt af. Atrivé schat in dat de Primosprognose voor Heerenveen wat overschat is, maar nog altijd hoger is dan de laatste prognose.
- In een markt waar de druk toeneemt, neemt de kans op **verdringing** toe. Vooral **starters** hebben **moeilijker toegang tot de woningmarkt** doordat de koopprijzen stijgen. Uit de cijfers blijkt dat de voorraad betaalbare woningen die de afgelopen jaren te koop kwamen, afneemt.
- Ook de **slaagkansen om snel een sociale huurwoning te vinden nemen af**. Er zijn meer mensen actief op zoek naar een sociale huurwoning. Van 5.945 woningzoekenden in 2018 naar 7.455 in 2020. Steeds meer mensen komen ook van buiten de gemeente.
- Ondertussen vraagt de **uitstroom uit Beschermd Wonen en uit de Maatschappelijke Opvang** ook dat zelfstandige woningen voor deze mensen beschikbaar zijn. Veel van deze zorgdoelgroepen hebben een (zeer) laag inkomen. Er zijn nog meer groepen op de woningmarkt met specifieke woonwensen (vrijwillig of uit noodzaak). Daardoor komen ze vaak moeilijk aan bod in de reguliere woningvoorraad. Het gaat bijvoorbeeld om spoedzoekers en internationale werknemers.

Naast de voorspelde huishoudensgroei verandert ook de samenstelling van de huishoudens door **vergrijzing en huishoudensverduunning**. Deze demografische transitie hebben consequenties voor de woonbehoefte en de woningvoorraad.

- Het beeld dat uit de prognose komt, is op hoofdlijn als volgt: het aantal oudere huishoudens neemt toe en het aantal jonge kleine huishoudens neemt af. Wel blijft het aandeel gezinnen groot en redelijk op peil, mede doordat gezinnen zich in de gemeente Heerenveen blijven vestigen.
- De meeste ouderen wonen thuis en blijven dat ook doen. De gemeente staat voor de afweging in hoeverre ze een rol wil spelen in de bewustwording van ouderen om op tijd te verhuizen en door te stromen naar een passende woning. Op die manier komen er woningen beschikbaar voor jongeren en gezinnen. Juist de jongeren komen lastig aan bod en juist deze groep heeft een grote verhuiscwens en de wens om in de gemeente Heerenveen te wonen.
 - Logischerwijs vertrekken er veel jongeren naar de grote studiemagneet Groningen. Interessant is dat Heerenveen zelf wel **jongeren aantrekt uit de buurgemeenten**.
- Opvallend is dat de kernen **Akkrum-Nes en Jubbega nauwelijks verhuisrelaties** hebben met andere wijken of kernen in de gemeente. Deze kernen trekken meer mensen aan van buiten de gemeente dan mensen uit andere delen van Heerenveen. Akkrum-Nes is vooral in trek bij mensen uit Leeuwarden, Jubbega is vooral in trek bij mensen uit Opsterland. We zien dat de kernen gezinnen aantrekken en Akkrum-

Nes ook ouderen. Jongeren vertrekken. Deels vanwege studie en werk, deels omdat er in deze kernen steeds minder betaalbare woningen te vinden zijn.

Wonen is persoonlijk. Het gaat om een thuis voor mensen op een fijne en veilige plek. Om een beter beeld te hebben van de wensen van de mensen in de gemeente Heerenveen is er een **bewonersenquête** uitgevoerd.

- Zo'n 49% van de mensen wil binnen twee jaren (misschien) verhuizen. **19% wil beslist verhuizen. Hoe jonger iemand is, hoe groter de verhuiswens.**
- Wat opvallend is dat in Jubbega en het buitengebied veel minder mensen willen verhuizen: groter aandeel dat beslist niet wil verhuizen.
- **72% van de mensen die wil verhuizen wil in de gemeente blijven wonen.** Ook nu springen de kleine kernen eruit. **Bijna 90% van de verhuiscandidate in de kleine kernen willen daar blijven wonen!**
- De woonwensen zijn divers en verschillen ook per doelgroep en per gebied. De **dominante woonvraag** in de gemeente is het wonen in de **grotere kern Heerenveen en een voorzieningskernen als Akkrum-Nes en Jubbega** waar voorzieningen zijn. In kleinere kernen (woondorpen met weinig of geen voorzieningen), zoals Aldeboarn, Tjalleberd, Nieuwehorne of de Knipe) is de vraag kleiner en meer diffuus, maar wel belangrijk om op in te blijven spelen. De **kerngebondenheid in de kernen is groot** en de focus in de plancapaciteit ligt nu op de kern Heerenveen.
- Er is veel **interesse in andere woonconcepten**, zoals kleiner wonen en wonen in een hofje.

De uitkomsten van het woonwensenonderzoek levert interessante aanwijzingen op voor het **gewenste bouwprogramma** in de gemeente Heerenveen.

- Er is allereerst vooral een behoefte aan **koopeengezinswoningen**.
- Het **grootste tekort** is te zien in de **betaalbare koop** (tot € 250.000,-).
- Ook naar de bovenliggende prijssegmenten is behoefte.
- Er is een **tekort aan huureengezinswoningen**, maar deze is lang niet zo groot als in de koop.
- Er is een (theoretisch) overschot aan appartementen zonder lift en een klein tekort aan appartementen met lift.
- Er is weinig behoefte aan huurwoningen boven de liberalisatiegrens.

Wanneer we rekening houden met de groep die misschien wil verhuizen (dit zijn vooral de ouderen) dan ontstaat er een ander beeld.

- Er moeten **meer sociale huurwoningen met een huur tot de liberalisatiegrens** bijkomen.
- Er is een **verschuiving in de vraag naar appartementen met lift**.
- Op termijn (maar pas als de doorstroming op gang is gekomen en de woningmarkt is afgekoeld) neemt de vraag naar betaalbare koop af.

Betere werking van de woningmarkt

Op dit moment is van veel plannen nog niet bekend wat het woonprogramma is. De gemeente kan met meerdere middelen die ze (potentieel) tot haar beschikking heeft, inzetten op een snellere productie van **de juiste woningen op de juiste plek**. Als er niet voldoende woningaanbod is dan vertrekken mensen omdat ze hun behoefte niet kunnen vervullen. Een andere kritische succesfactor is het **aanbod betaalbare koop**. In de huidige markt is het niet gemakkelijk om betaalbare koop te realiseren. In de nieuwbouw vraagt het (wellicht) om kleiner bouwen en een gerichte inzet van instrumenten. In de bestaande bouw vraagt het om het beter benutten van die voorraad, zoals splitsing van grote boerderijen, wonen op 'vaders erf' en woning delen.

Voor een **betere werking van de woningmarkt** zien we de volgende kansen:

1. Extra inspanning nieuwbouw en zoektocht naar nieuwe locaties
2. Inzetten op doorstroming door ontbrekende schakels op de woningmarkt toe te voegen
3. Het beter benutten van de bestaande voorraad, vooral ook in het buitengebied en de kleine kernen
4. Maatwerk aanpak kleine kernen
5. Benutten instrumentarium.

Hoofdstuk 1

BOUWSTEEN VOOR NIEUWE WOONVISIE

De opgaven voor de woningmarkt in Nederland zijn omvangrijk en uitdagend. Versnelling van de bouwproductie, betaalbaarheid, duurzaamheid en de gevolgen van vergrijzing vechten om prioriteit. Ook in de gemeente Heerenveen. De gemeente Heerenveen wil recht doen aan de gewenste woonbehoefte van huidige en toekomstige inwoners in de kernen en het buitengebied. Heerenveen ligt niet op een eiland: veel mensen verhuizen over gemeentegrenzen heen. De woningmarkt werkt in belangrijke mate regionaal. Binnen de regio wordt (intensief) samengewerkt aan de regionale woonopgaven.

De gemeenteraad staat voor de uitdaging keuzes te maken die van toegevoegde waarde zijn voor alle belanghebbenden. Om goed richting te kunnen geven en strategische keuzes te kunnen maken, is een actuele woonvisie noodzakelijk. Die ontwikkelt de gemeente in 2022 en dat doet ze niet alleen. De gemeente heeft haar woon- en zorgexperts en initiatiefnemers uit de gemeenschap hard nodig. Andersom vragen sommige opgaven juist van de gemeente een stevige rol.

Notitie als bouwsteen voor de woonvisie

De gemeente heeft Atrivé gevraagd een woonbehoefteonderzoek uit te voeren dat een beeld geeft van de kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoefte op gemeenteniveau en van de inwoners in de kernen. De gemeenteraad en stakeholders (lokale belangenbehartigers, bewoners, ontwikkelaars, woningcorporaties, huurdersorganisaties en zorgpartijen) zijn betrokken bij het onderzoek. Dit heeft interessante aanwijzingen opgeleverd. Al deze inzichten leiden tot een overzicht per kern en/of cluster van kernen met de belangrijkste opgaven voor de komende vijf en tien jaren.

Met deze **notitie** levert Atrivé een bouwsteen voor de woonvisie.

Leeswijzer

- In Hoofdstuk 2 treft u kort samengevat de belangrijkste woonopgaven aan.
- Hoofdstuk 3 gaat in op de woonwensen van mensen, aanwijzingen voor een bouwprogramma en enkele dilemma's.
- In Hoofdstuk 4 treft u de belangrijkste aanwijzingen aan die zijn opgehaald tijdens het Avond van het wonen op 2 november 2021 en enkele suggesties voor een betere werking van de woningmarkt.

Hoofdstuk 2

STARTPUNT VAN ONZE REIS

2.1 Een dorpse gemeente met stadse allure

Er wonen momenteel ruim 50.650 mensen in de gemeente, verdeeld over ruim 22.900 huishoudens. Het is hier goed en gemoedelijk wonen; de leefkwaliteit is hoog en de diversiteit van het landschap is groot. Van bosrijk landschap tot waterrijk gebied. Op het veen, zand of de klei. Wil je wonen in het buitengebied, een terpdorp, kleine kern of in een stedelijke kern? Hier kan het. En doordat Heerenveen op een kruispunt van snelwegen ligt, is de rest van de regio en Nederland met de auto goed bereikbaar. Wie aan Heerenveen denkt, denkt ook aan sport. Door Thialf, het Abe Lenstra stadion of het topsportcentrum. In de omgevingsvisie van de gemeente Heerenveen staat het prachtig uitgewerkt.

Kernkwaliteiten Heerenveen (omgevingsvisie 2021)

- Een landelijk onderscheidend profiel als (top)sportgemeente
- De uitstekende (boven)regionale bereikbaarheid en daarbij behorend vestigingsklimaat
- De nabijheid van regionale voorzieningen
- De landschappelijke diversiteit
- De historie van de (veen)ontginningsgeschiedenis
- Een robuust groen- en blauw netwerk



Dat Heerenveen aantrekkelijk is voor veel mensen zien we terug in de stijgende prijzen, de verhuisbewegingen van woonconsumenten op de (regionale) woningmarkt én de huishoudensprognoses voor de toekomst. In het dashboard dat Atrivé ontwikkelde voor de gemeente Heerenveen staan tal van cijfers die deze conclusie staven. In de volgende paragrafen lichten we enkele aanwijzingen eruit.

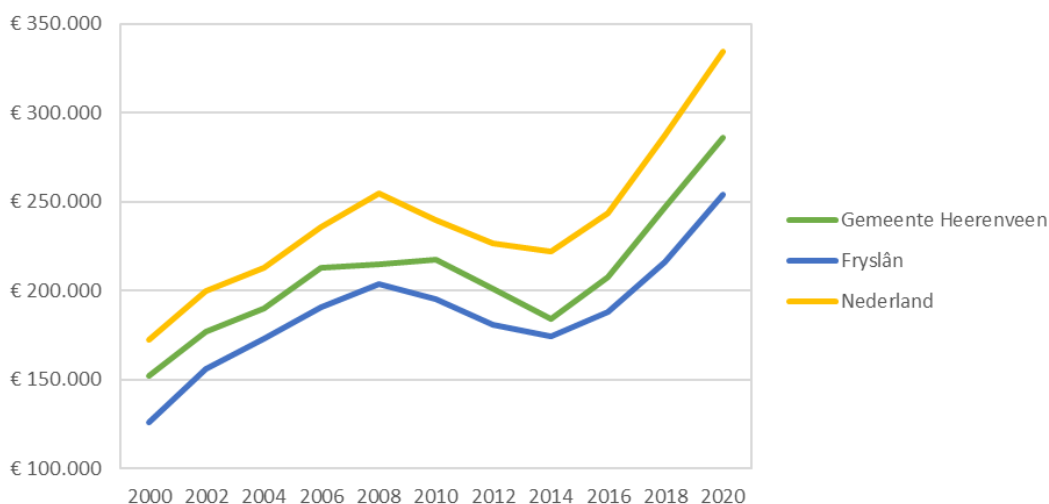
2.2 De druk op de woningmarkt stijgt

De huizenverkoop breekt weer nieuwe records en de woningmarktcrisis lijkt alweer lang geleden. Prijzen stijgen, woningen worden sneller verkocht en het aanbod aan koopwoningen kookt droog. In een markt waar de druk toeneemt, neemt de kans op verdringing toe. Vooral doelgroepen met een lager of middeninkomen

komen steeds moeilijker aan bod. Mensen die door hun inkomen recht hebben op een sociale huurwoning moeten langer wachten op een beschikbare woning en betaalbare koopwoningen zijn steeds moeilijker te vinden. Er zijn plekken in Nederland waar de druk op de woningmarkt groter is dan in de gemeente Heerenveen. Zo staat op de [hittekaart](#) van Nederland Heerenveen op plek 204 van de 355. Deze kaart is tot stand gekomen op basis van het aantal woningtransacties en koopsommen van 2019 en de huishoudensontwikkeling tot 2028. Desondanks is in de gemeente Heerenveen ook de stijging van de prijzen goed te zien. De gemiddelde transactiepreizen liggen hoger dan in de provincie en lager dan gemiddeld in Nederland. Andere ontwikkelingen zijn:

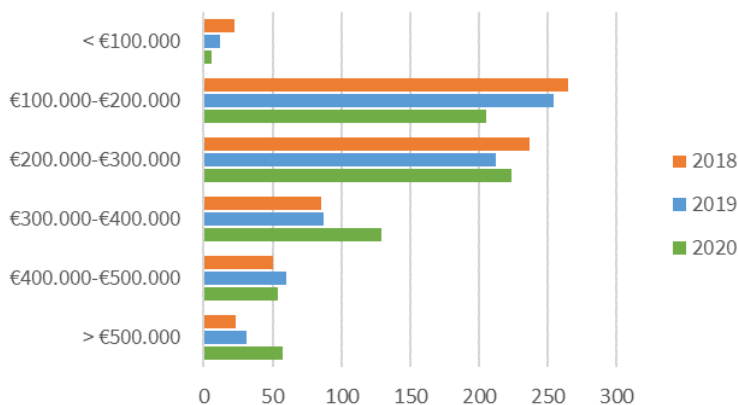
- De voorraad betaalbare woningen die de afgelopen jaren te koop kwam, neemt af.
- Er zijn meer mensen actief op zoek naar een sociale huurwoning. Van 5.945 woningzoekenden in 2018 naar 7.455 in 2020. Steeds meer mensen komen ook van buiten de gemeente.
- De slaagkansen om snel een sociale huurwoning te vinden nemen af. Het zijn vooral jongeren tussen de 23 en 35 jaar die actief op zoek zijn, maar juist een lagere slaagkans hebben dan ouderen. De gemiddelde inschrijfduur is nu 36 maanden. Wachten op een grondgebonden woning (52 maanden) duurt langer dan een meergezinswoning (tussen de 25 en 33 maanden).

Figuur 2.1 **Ontwikkeling verkoopprijzen woningen**



Bron: Woningmarktcijfers.nl, het Kadaster

Figuur 2.2 **Aantal transacties naar koopsomklasse in gemeente Heerenveen, 2018-2020**



Bron: Woningmarktcijfers.nl, het Kadaster

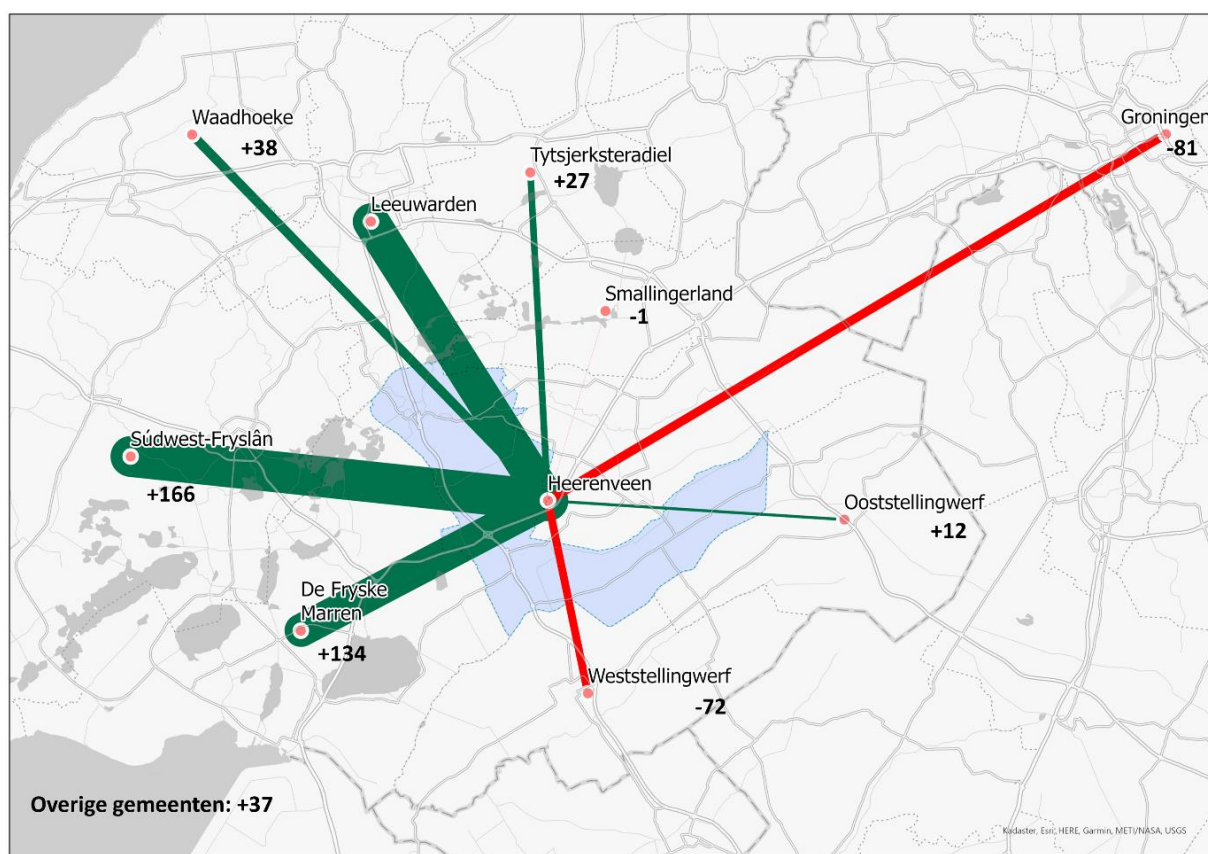
De startende jongere huishoudens hebben steeds moeilijker toegang tot de woningmarkt. Door de stijgende huizenprijzen, het feit dat ze steeds vaker een eenpersoonshuishouden vormen en de huidige hypotheekregels. Bovendien hebben ze geen overwaarde op een oude woning die gebruikt kan worden. Dromen van vele jongeren staan in de wachtstand: niet op eigen benen staan, niet samenwonen, geen kinderen, geen koophuis. Ze blijven langer thuis wonen en sparen door of vinden met geluk een sociale huurwoning. De droom van de koopwoning blijft.



2.3 Werking regionale en lokale woningmarkt

Voor een beter begrip hoe de woningmarkt functioneert in de gemeente Heerenveen, hebben we gekeken naar de verhuisrelaties tussen de gemeente Heerenveen en andere gemeenten. Ook hebben we gekeken naar de onderlinge dynamiek van de kernen en wijken.

Figuur 2.3 Verhuissaldo gemeente Heerenveen, 2017-2019



Bron: CBS, bewerking Atrivé

Stedelijke regio's trekken traditioneel weinig gezinnen en veel jonge huishoudens, terwijl landelijke regio's juist het omgekeerde laten zien. De gemeente Heerenveen kent door haar landelijke identiteit met stadse voorzieningen een mix van beide werelden. Relatief veel koopeengezinswoningen, maar in de kern Heerenveen ook veel appartementen. We zien het effect terug in het onderzoek naar de verhuisrelaties.

- Uit Figuur 2.3 blijkt dat de gemeente Heerenveen uit veel buurgemeenten inwoners aantrekt, ook uit Leeuwarden!
- Logischerwijs vertrekken er veel jongeren naar de grote studiemagneet Groningen. Interessant is dat Heerenveen zelf wel jongeren aantrekt uit de buurgemeenten. Dus in de regio fungeert Heerenveen ook als een magneet.
- Wat ook opvalt, is dat er vanuit Groningen ook weer jongeren naar Heerenveen gaan.
- Ouderen en gezinnen verhuizen veel binnen de gemeente.
Opvallend is dat de kernen Akkrum-Nes en Jubbega nauwelijks verhuisrelaties hebben met de rest van de gemeente. Deze kernen trekken meer mensen aan van buiten de gemeente dan mensen uit andere delen van Heerenveen. Akkrum-Nes is in trek bij mensen uit Leeuwarden; er vestigen zich per saldo meer mensen vanuit Leeuwarden in Akkrum-Nes dan in alle andere wijken/kernen bij elkaar. Jubbega is in trek bij mensen uit Opsterland. We zien dat deze kernen (jonge) gezinnen aantrekken en Akkrum-Nes ook ouderen. Jongeren vertrekken. Deels vanwege studie en werk, deels omdat er in deze kernen steeds minder betaalbare woningen te vinden zijn.

Wie vertrekken en wie vestigen zich naar leeftijd?

Tot 25 jaar:

Jongeren **vertrekken** per saldo vooral naar gemeenten buiten de regio (en vaak Groningen). Maar **jongeren vanuit buurgemeenten vestigen zich** wel in de gemeente.

25 tot 45 jaar:

Deze groep **trekt** de gemeente Heerenveen **aan** (vanuit regio en buiten de regio) waarbij 25-35-jarigen uit Groningen (terug) komen.

45 tot 65 jaar:

Deze vestigen zich per saldo vooral van **buiten de regio**.

65 jaar e.o.:

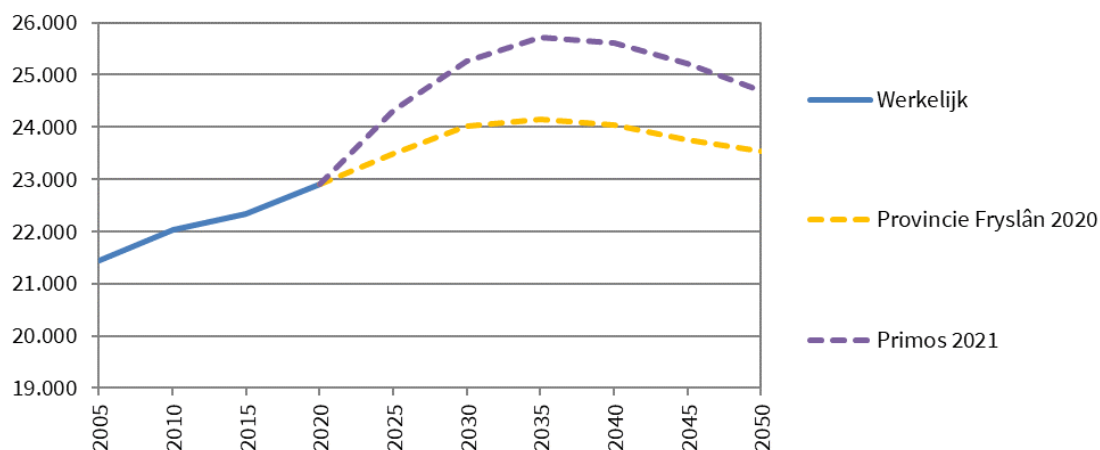
Ouderen vestigen zich per saldo nagenoeg volledig **vanuit de regio**. Met gemeenten buiten de regio is er een klein vertreksaldo te zien.

Gezinnen vestigen zich per saldo vooral van **buiten de regio**, zowel uit Groningen als andere gemeenten.

2.4 Er wordt een stevige groei verwacht tot 2035

Dat Heerenveen aantrekkelijk is voor veel mensen zien we ook terug in de huishoudensprognoses voor de toekomst.

Figuur 2.4 Prognose huishoudensontwikkeling gemeente Heerenveen



Bron: CBS/PBL, Primos, Provincie Fryslân

In de meest actuele Primos-huishoudensprognose (zie hierboven) wordt voor de gemeente Heerenveen **een sterkere groei van het aantal huishoudens** verwacht dan voorheen.

- In het prognosemodel wordt rekening gehouden met extra woningbouw voor het **inlopen van het huidige woningtekort** in de regio.
- Het model houdt ook rekening met de **plancapaciteit** voor de komende jaren. In een gespannen woningmarkt neemt het aantal huishoudens toe naarmate de woningproductie groter is. Heerenveen heeft een relatief grote plancapaciteit. De prognosemakers hebben voor Heerenveen een groot deel van de zachte plancapaciteit meegenomen als input om de regionale behoefte over de regiogemeenten te kunnen 'verdelen'. Hierdoor

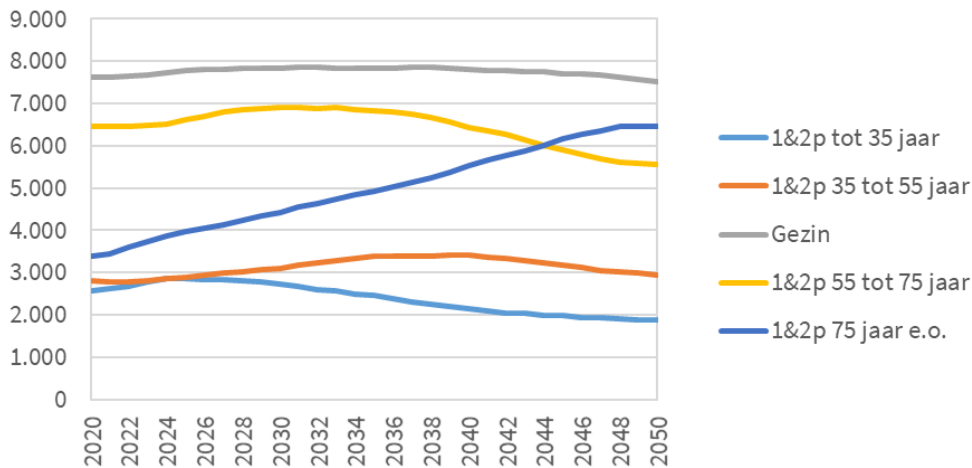


wordt er voor Heerenveen een extra grote huishoudensgroei verwacht. Met andere woorden: Heerenveen krijgt in het model een groter deel van de regionale 'taart' toebedeeld. Atrivé schat in dat de Primos-prognose voor Heerenveen wat overschat is, maar nog altijd veel hoger is dan de laatste prognose.

Plancapaciteit	Behoefte 2025	Behoefte 2030	Behoefte 2035	Behoefte 2040
2.360	890	2.020	2.690	2.870

Naast de groei verandert ook de samenstelling van de huishoudens door **vergrijzing en huishoudensverdunning**. Het zijn demografische transitie die consequenties hebben voor de woonbehoefte en de woningvoorraad. Hieronder leest u wat dit betekent.

Figuur 2.5 Prognose (Primos 2021) naar leeftijd en huishouden



Bron: CBS, Primos 2021

Het beeld dat uit de prognose komt is op hoofdlijn: het aantal oudere huishoudens neemt toe en het aantal jonge kleine huishoudens neemt af. Wel blijft het aandeel gezinnen groot en redelijk op peil, mede doordat gezinnen zich in gemeente Heerenveen blijven vestigen.

- Het aantal huishoudens van **75 jaar en ouder** zal naar verwachting tot 2030 met bijna **29% toenemen** in Heerenveen en in 2040 is het aantal met circa 60% toegenomen ten opzichte van nu. Met de vergrijzing worden zorg- en gezondheidsvraagstukken in toenemende mate belangrijk. **Ouderen verhuizen over het algemeen veel minder**. Van alle verhuisde personen tussen 2018 en 2020 bestaat 12% uit personen van 65 jaar en ouder. Ter vergelijking: 27% van alle verhuisde personen is tussen de 20 en 30 jaar. Hierdoor is de huidige impact van ouderen op de dynamiek van de woningmarkt klein. Deze groep neemt echter dusdanig in omvang toe dat zij **in de toekomst een belangrijke factor op de woningmarkt** zijn.
- Hoewel de bevolking vergrijst, blijft het aantal en aandeel gezinnen naar verwachting ook de komende jaren groot. In 2040 zal volgens de prognose nog steeds 30% van alle huishoudens uit gezinnen met kinderen bestaan. Net als ouderen verhuizen gezinnen relatief weinig. Dit valt op te maken uit de verhuismobiliteit van de kinderen¹. Kinderen tot 5 jaar verhuizen gemiddeld circa 15%, in de leeftijd van 5 tot 15 jaar is dit rond de 10%. **Gezinnen met jonge kinderen verhuizen vaker dan gezinnen met oudere kinderen**. De doelgroep gezinnen blijft door zijn aanhoudende omvang dus **ook in de toekomst een factor van betekenis** op de woningmarkt.
- De prognose gaat er vanuit dat er in de toekomst steeds minder jonge huishoudens (25-35-jarigen) in de gemeente wonen. **Jonge huishoudens zijn wel erg verhuisgeneigd** waardoor hun impact op de woningmarkt groot is. Gemiddeld verhuist in de gemeente Heerenveen elk jaar circa 28% van alle personen in de leeftijd van 20 tot 25 jaar en 27% in de leeftijd van 25 tot 30 jaar. Ter vergelijking; van de groep huishoudens van 30 tot 40 jaar verhuist gemiddeld 15% per jaar. De laatste jaren zien we dat volgende stappen (samenwonen, kinderen) worden uitgesteld omdat jongeren geen betaalbare, passende woning kunnen vinden. Voor een

¹ Verhuisgegevens zijn alleen op persoonsniveau beschikbaar in verband met het feit dat veel huishoudens juist bij verhuizing veranderen van samenstelling (samenwonen, scheiden et cetera).

economisch vitale toekomst van de gemeente is het belangrijk dat starters, blijvers, terugkerende jongeren en nieuwe vestigers van buiten de regio terecht kunnen.

Impact van bijzondere doelgroepen

Er zijn steeds meer groepen op de woningmarkt met specifieke woonwensen (vrijwillig of uit noodzaak). Daardoor komen ze vaak moeilijk aan bod in de reguliere woningvoorraad. Het gaat om:

- Spoedzoekers: een verzamelnaam voor mensen die snel een woning nodig hebben en die binnen de huidige 'verdeelsystemen' niet snel in aanmerking komen voor een woning. Het zijn mensen die door een scheiding of relatiebreuk op zoek zijn naar een woning, mensen die hun huis uit moeten, of jongeren die na afronding van hun studie een andere woonruimte nodig hebben.
- Internationale werknemers: vaak ingedeeld in 'expats' of kenniswerkers en arbeidsmigranten.
- Woonwagengedwongen: in 2018 bracht het Ministerie van Binnenlandse Zaken het beleidskader Gemeentelijk Woonwagengedwongen- en standplaatsenbeleid uit. Dit betekent dat moet worden ingespeeld op de behoefte aan standplaatsen. Alleen als die behoefte ontbreekt, is afbouw van het aantal standplaatsen toegestaan.
- Vergunninghouders: dit zijn vluchtelingen die een verblijfsstatus ontvangen waarmee ze (tijdelijk) in Nederland mogen verblijven; voorheen werd deze groep aangeduid met statushouders. Via urgentie komen zij in aanmerking voor sociale huurwoningen in Heerenveen. Een gemeente ontvangt van de rijksoverheid ieder half jaar een taakstelling om een vastgesteld aantal vergunninghouders te huisvesten. Heerenveen loopt de afgelopen jaren achter in haar taakstelling. Voor het eerste half jaar van 2021 heeft de gemeente een taakstelling van 39 vergunninghouders (plus een achterstand van 8 van 2020) en in totaal 34 gerealiseerd.

Wonen met zorg andere doelgroepen

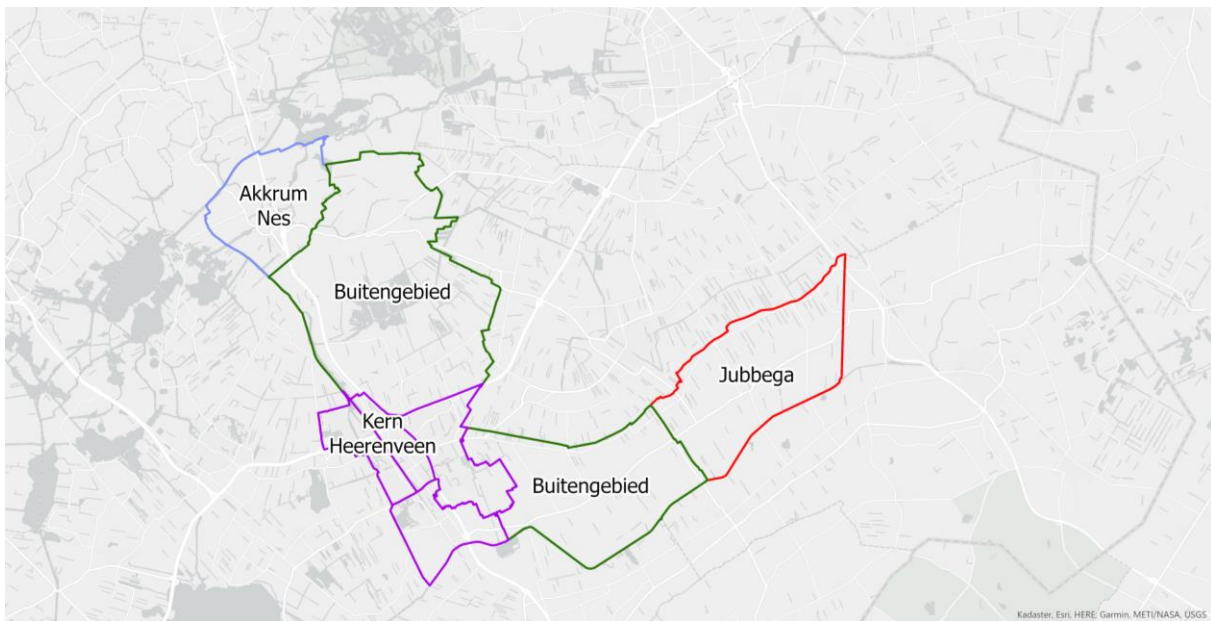
Ondertussen vraagt de uitstroom uit Beschermd Wonen en uit de Maatschappelijke Opvang ook dat zelfstandige woningen voor deze mensen beschikbaar zijn. Mensen die uitstromen hebben soms nog behoefte aan (ambulante) ondersteuning als zij zelfstandig gaan wonen. Bij deze zelfstandigheid kan het gaan om een hybride woonvorm: een zelfstandig appartement met eigen voorzieningen en een gemeenschappelijke eet- en ontmoetingsruimte. Veel van deze zorgdoelgroepen hebben een (zeer) laag inkomen. Zij hebben vooral behoefte aan een betaalbare (huur)woning, liefst in de nabijheid van voorzieningen. Voor mensen met een lichamelijke beperking is het van belang dat woonruimte drempelvrij en rolstoeltoegankelijk is.

Hoofdstuk 3

WONEN IS PERSOONLIJK

3.1 Wensen van mensen

Wonen is persoonlijk. Het gaat om een thuis voor mensen op een fijne en veilige plek. Om een beter beeld te hebben van de wensen van de mensen in de gemeente Heerenveen is er een bewonersenquête² uitgevoerd. In dit hoofdstuk delen we de belangrijkste uitkomsten. Zoals gezegd, heeft de gemeente een dashboard waarin nog veel meer aanwijzingen zitten. Hieronder ziet u op welk niveau we uitspraken kunnen doen.



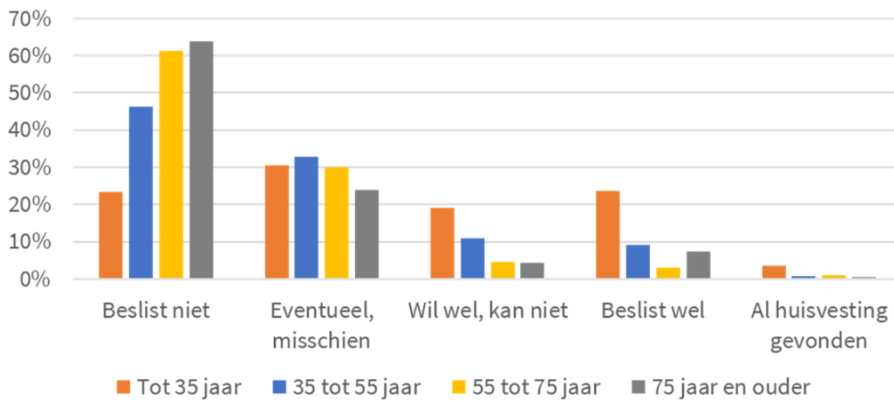
Willen mensen verhuizen?

Bijna de helft (51%) wilt beslist NIET verhuizen binnen twee jaar. Dat betekent dat zo'n 49% dus (misschien) een verhuiswens heeft. 19% wil beslist verhuizen. Hoe jonger iemand is, hoe groter de verhuiswens. Wat opvallend is dat in Jubbega en het buitengebied veel minder mensen willen verhuizen: groter aandeel dat beslist niet wil verhuizen.

- 72% van de mensen die wil verhuizen wil in de gemeente blijven wonen.
- Ook nu springen de kleine kernen eruit. Bijna 90% van de verhuiscandidate in de kleine kernen willen daar blijven wonen!

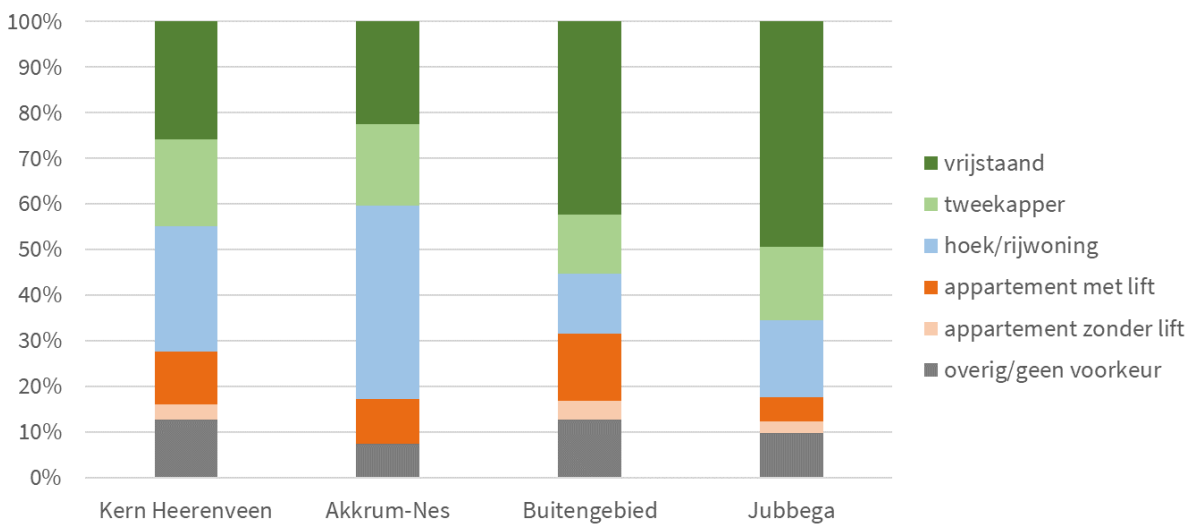
² Op basis van een aselechte steekproef zijn allereerst 9.750 enquêtes via de post verstuurd. De gemeente heeft bovendien een social media campagne gevoerd. Het heeft geresulteerd in 1.876 compleet ingevulde enquêtes. Zie bijlage 1 voor de respons per kern.

Figuur 3.1 Verhuiscens binnen twee jaar, verdeling per leeftijd



Bron: Bewonersenquête, 2021

Figuur 3.2 Woonwens naar woningtype



Bron: Bewonersenquête, 2021

Van de concreet verhuiscogeneigden zoekt 59% een koopwoning, 38% een corporatiewoning en 3% een huurwoning van overige verhuurders. Wanneer we hierop verdiepen, vallen nog twee zaken op:

- 36% die nu bij de corporatie huurt, is op zoek naar een koopwoning.
- 63% die bij overige verhuurders huurt wenst een huurwoning van een woningcorporatie en 31% wenst een koopwoning. Dit roept de vraag op wat de behoefte is aan en het belang van een middenhuur segment in Heerenveen. Een kleine maar wel noodzakelijke schakel op de woningmarkt?
- Wat ook opvalt, is de grote diversiteit aan woonwensen per gebied. Zo wensen mensen die in Jubbega willen wonen veel vaker een vrijstaande woning. Ook in het buitengebied is er een vraag naar ruime woningen. In Akkrum-Nes wensen mensen vaker een hoek/rijwoning.



Figuur 3.3 Enkele aanwijzingen woonwens per doelgroep

Wie	Starters	Ouderen 75 jaar en ouder	Gezinnen
Wat	<ul style="list-style-type: none"> - Koopwoning (54%) - Huurwoning corporatie (38%) - Particuliere huur (8%) - Koopprijs tot €250.000 <ul style="list-style-type: none"> - Hoek/rijwoning (33%) - 3 of 4 kamers <ul style="list-style-type: none"> - Tuin, schuur/berging en parkeerplaats 	<ul style="list-style-type: none"> - Koopwoning (12%) - Huurwoning corporatie (88%) - Huurprijs €633-€752 <ul style="list-style-type: none"> - Appartement met lift, seniorenwoning - 3 kamers <ul style="list-style-type: none"> - Balkon/dakterras, schuur/berging en parkeerplaats 	<ul style="list-style-type: none"> - Koopwoning (77%) - Huurwoning corporatie (23%) - Koopprijs varieert enorm <ul style="list-style-type: none"> - Vrijstaande woning (51%) - 4,5, 6 of meer kamers <ul style="list-style-type: none"> - Tuin, schuur/berging en parkeerplaats
Waar	<ul style="list-style-type: none"> - De Greiden, Centrum of <u>Skoatterwald</u> - Dorpse omgeving, rustige stadswijk 	<ul style="list-style-type: none"> - Centrum, Midden, Nijehaske - Levendige stadswijk 	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Skoatterwald</u>, kern Heerenveen, maar ook kleinere kernen - Dorpse/landelijke omgeving of groene stadswijk



Bron: Bewonersenquête, 2021



Er is veel interesse in andere woonconcepten

- Van de concreet verhuisgeneigden is 58% geïnteresseerd in een 'ander soort' woonconcept.
- Vooral jongeren hebben interesse in tiny house of woningdelen. We weten niet hoeveel mensen dit ziet als serieuze woonoptie of dat jongeren het zien als noodoplossing.
- Ouderen in Knarrenhof, erfdelen of mantelzorgwoningen.

Verduurzamen

We zien bij steeds meer consumenten een meer klimaatbewuste houding. Steeds vaker zien we de wens tot het gebruik van minder grondstoffen en hergebruik. Meer inwoners verlangen naar een duurzaam thuis. Overigens ook vanuit betaalbaarheidsperspectief en het verlangen om woonlasten te verlagen. Maar misschien nog wel veel belangrijker: consumenten vinden vooral ook een comfortabele woning belangrijk! Isoleren helpt daarbij. Uit onze enquête blijkt dat 42% van de mensen bereid is te verduurzamen. Zonnepanelen staan bovenaan het verlanglijstje. 34% geeft aan dat de woning al voldoende duurzaam is. Over het algemeen scoort de gemeente Heerenveen qua energielabels iets beter dan de provincie en landelijk. Het buitengebied en de kleine kernen scoren juist minder goed. Hier staan meer oudere woningen.

3.2 Aanwijzingen voor bouwprogramma

De uitkomsten van het woonwensenonderzoek levert interessante aanwijzingen op voor het gewenste bouwprogramma in de gemeente Heerenveen. Op dit moment is van veel plannen nog niet bekend wat het woonprogramma is. Dat geeft ruimte om te sturen. In het dashboard staan gegevens die de gemeente kan gebruiken om haar bouwprogramma nader in te vullen. Hieronder enkele hoofdlijnen.

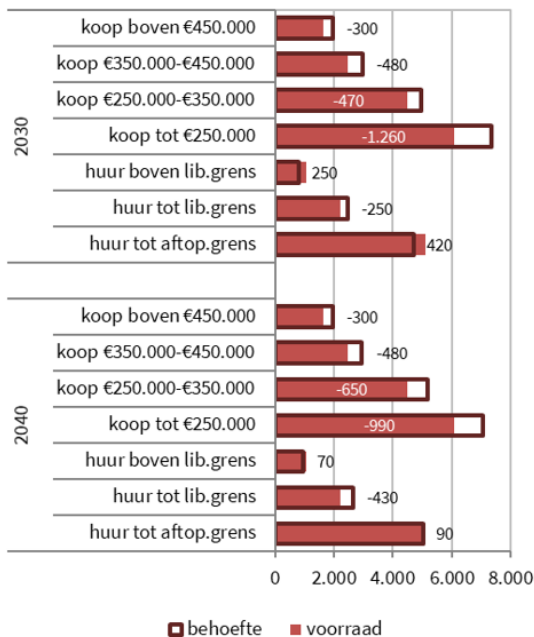
We zagen in de vorige paragraaf dat vooral jongeren concreet een verhuiscens hebben. Wanneer we uitgaan van de woonwensen van de mensen die aangeven dat ze willen verhuizen, ontstaat het volgende beeld:

- Er is allereest **vooral een behoefte aan koop eengezinswoningen**.
- Het **grootste tekort** is te zien in de **betalbare koop** (tot € 250.000,-).
- Ook naar de bovenliggende prijssegmenten is behoefte.
- Er is een **tekort aan huur eengezinswoningen**, maar deze is lang niet zo groot als in de koop.
- Er is een (theoretisch) **overschot aan appartementen zonder lift** en een **klein tekort aan appartementen met lift**.
- Er is **weinig behoefte aan huurwoningen boven de liberalisatiegrens**.

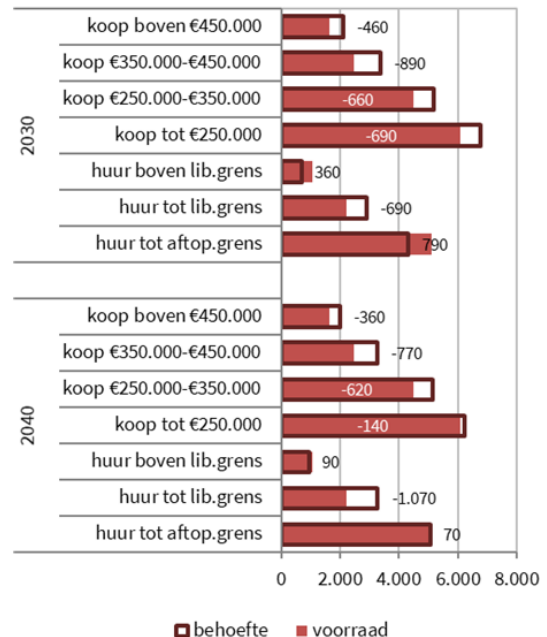
Wanneer we rekening houden met de groep die misschien wil verhuizen (dit zijn vooral de ouderen) dan ontstaat er een ander beeld.

- Er moeten **meer sociale huurwoningen met een huur tot de liberalisatiegrens** bijkomen.
- Er is een **verschuiving in de vraag naar appartementen met lift**.
- Op termijn (maar pas als de doorstroming op gang is gekomen en de woningmarkt is afgekoeld) neemt de vraag naar betaalbare koop af.

Woningbehoefte concreet verhuisceneigd naar eigendom en prijs



Woningbehoefte alle verhuisceneigden naar eigendom en prijs(meer doorstroming)



Locatie

De dominante woonvraag in de gemeente is het wonen in de echt grotere voorzieningskernen als Heerenveen, Akkrum-Nes en Jubbega. Naarmate de omvang van een kern afneemt en het aantal voorzieningen ook, neemt ook de woonvraag af en deze vraag is bovendien meer diffuus. We zagen dat de kerngebondenheid heel groot is, het is dus zeker van belang in te spelen op de vraag in alle kernen. De focus in de plancapaciteit ligt nu op de kern Heerenveen.

Wat verder opvalt:

- Gezinnen worden aangetrokken door de kern Heerenveen, maar ook de kleinere kernen lonken. Ze zoeken een dorpse/landelijke omgeving of groene stadswijk, zoals Skoatterwald.
- Ouderen geven in algemene zin aan dat ze op zoek zijn naar een gelijkvloerse woning (appartement of grondgebonden) in een omgeving waar voorzieningen zijn. Een levendige stadswijk als het centrum wordt vaak genoemd. Op de Avond van het wonen werd benadrukt dat ouderen uit de kleine kernen graag daar willen (blijven) wonen. De zorgorganisatie geeft aan dat er grenzen zijn aan de organisatie van de zorg in kleine kernen. Tussenvormen van wonen en zorg en intramurale capaciteit vraagt een bepaalde schaal.
- De vraag van jongeren is divers: van dorpse omgeving tot rustige stadswijk tot levendig wonen in het centrum. Als er maar een betaalbare woning is.

3.3 Enkele dilemma's

Het zijn op dit moment vooral de jongeren die lastig aan bod komen op de woningmarkt. Deze groep zoekt een betaalbare woning. In de huidige markt is het niet gemakkelijk om betaalbare koop te realiseren. In de nieuwbouw vraagt het (wellicht) om kleiner bouwen en een gerichte inzet van instrumenten (doelgroepenverordening, sociale grondprijs, slimmer kopen, CPO en erfpacht). In de bestaande bouw vraagt het om het beter benutten van die voorraad, zoals splitsing van grote boerderijen, wonen op 'vaders erf' en woning delen.

Inspelen op de vergrijzing

De gemeente wil ook oog hebben voor de toekomst en de transities van vergrijzing. De inwoners van Heerenveen worden steeds ouder. Dit is de groep die snel in omvang toeneemt en daarmee een factor van betekenis is op de woningmarkt van de toekomst. Ouderen wonen vaker alleen in grotere eengezinswoningen waar menig kamer leeg staat. We weten dat maar een kleine groep (7%) ouderen wil verhuizen en dat deze verhuisgeneigdheid vooral door gezondheid en zorgbehoefte komt. Bovendien zijn ouderen kritisch: ze hebben al een wooncarrière gemaakt en kunnen hun verhuiscens gemakkelijker uitstellen. Pas als de gezondheid het echt 'laat afweten' moet er plotseling wat gebeuren. Een passende woning op de juiste plek is lang niet altijd beschikbaar. Ondertussen nemen eenzaamheid en andere sociaal-psychische problematiek toe. Met een groeiend aandeel alleenstaande ouderen neemt ook het beroep op hulp en ondersteuning toe, terwijl de tekorten aan personeel in de zorg groeien. Steeds vaker komt het thuis wonen neer op kwetsbare ouderen die balanceren op een slap koord bij stevige tegenwind.



Hoofdstuk 4

BETERE WERKING VAN DE WONINGMARKT

Het onderzoek en de Avond van het wonen op 2 november 2021 hebben tal van aanwijzingen opgeleverd voor de woonvisie én een betere werking van de woningmarkt. Hieronder hebben we geprobeerd de grote lijn te pakken.

Voor een **betere werking van de woningmarkt** zien we de volgende kansen:

1. Extra inspanning nieuwbouw en zoektocht naar nieuwe locaties.
2. Maatwerk aanpak kleine kernen en buitengebied
3. Inzetten op doorstroming door ontbrekende schakels op de woningmarkt toe te voegen.
4. Het beter benutten van de bestaande voorraad
5. Benutten instrumentarium.

Meer woningen toevoegen en zoektocht nieuwe locaties

Volgens de Primosprognose 2021 is er tot 2030 een behoefte van minimaal 2.000 woningen meer t.o.v. de huidige woningvoorraad. Ook in de periode daarna is er nog behoefte aan woningen, maar het tempo neemt af. Na 2035 is de verwachtingen dat het aantal huishoudens weer afneemt. Dat legt de nadruk op goede monitoring en bijsturen. Voor zover we dat nu kunnen inschatten, zorgt deze groei ervoor dat iedereen die in de gemeente Heerenveen wil blijven wonen dat ook kan.

- De focus van de plancapaciteit ligt nu op de kern Heerenveen. Dat doet geen recht aan de huidige vraag in de kleine kernen en de sterke kerngebondenheid. Een vitaal dorp heeft ook jonge mensen nodig en nieuwe woonvormen voor ouderen (zie maatwerk aanpak kleine kernen en buitengebied).
- Plancapaciteit is geen garantie voor realisatie. De uitdaging ligt in **sturen op realisatie van woningen**. Als er niet voldoende woningaanbod is dan vertrekken mensen omdat ze hun behoefte niet kunnen vervullen. De gemeente kan met meerdere middelen die ze (potentieel) tot haar beschikking heeft, inzetten op een snellere productie van **de juiste woningen op de juiste plek** (zie ook benutten instrumentarium). De gemeente moet haar productie versnellen.

Maatwerk aanpak kleine kernen en buitengebied

De dominante woonvraag in de gemeente is het wonen in de echt grotere voorzieningenkernen als Heerenveen, Akkrum-Nes en Jubbega. Naarmate de omvang van een kern afneemt en het aantal voorzieningen ook, neemt ook de woonvraag af en deze vraag is bovendien meer diffuus. Omdat de kerngebondenheid heel groot is, is het wel van belang om in te spelen op de vraag in alle kernen. Daarbij is het wel van belang om rekening te houden met de vergrijzing en de verwachting dat het aantal huishoudens na 2035 weer afneemt. Deze ontwikkelingen zullen waarschijnlijk als eerste zichtbaar zijn in de kleinere kernen aan de oostzijde van de gemeente. Dit betekent dat toevoegingen daar naar aard en schaal moeten zijn. Ook in kleinere kernen kunnen transformatieopgaven en verdichtingsopgaven bijdragen aan de veranderende woningmarkt (meer kleinere huishoudens, verouderende bevolking). Dat vraagt maatwerk, verschillende vormen van gebiedsontwikkeling en soms andere vormen van woningtoevoeging (splitsing, samenvoegen,

tijdelijk en transformatie). Nieuwe vormen als coöperaties en zelfbeheer kunnen heel wat mogelijk maken. De inwoners zien kansen. Het onderzoek geeft duidelijk aan dat inwoners verwachten dat de gemeente hier recht aan doet. Dat vraagt ook een gesprek met de provincie, om te bespreken welke ruimte zij zien voor maatwerk in de kleine kernen.

Inzetten op doorstroming van:

- Mensen die nu in een sociale huurwoning wonen, maar liefst willen kopen. Zij kunnen deze stap niet maken door gebrek aan woningen in het betaalbare koopsegment.
- Oudere huishoudens die in een andere levensfase komen en hun gezinswoning in de huur- en koopsector willen verruilen voor een meer toegankelijke woning: appartement of grondgebonden woning (bungalow).
- Jongeren die nu zijn aangewezen op de traditionele gezinswoning die te duur zijn en daardoor langer bij hun ouders (moeten) blijven. Een **'betaalbare' opstapwoning** waar zij gedurende enige jaren wonen om daarna door te stromen naar die traditionele gezinswoning ontbreekt. Dat vraagt **kleiner bouwen**.

Op dit moment is van veel plancapaciteit nog niet bekend wat het programma is. Dat biedt kansen. Onderzoek als gemeente hoe je een vruchtbaar klimaat kunt creëren waarin nieuwe tussenvormen ontstaan voor ouderen die graag:

- Zelfstandig willen wonen met wat meer veiligheid;
- Samenwonen met gelijkgestemden;
- Samenwonen in een diverse en inclusieve leefgemeenschap.
- Versterk vitaal ouder worden. Veel onderzoek heeft al aangetoond dat ook sociale relaties van groot belang zijn voor het welbevinden op latere leeftijd.
- Onderzoek met zorgpartners in hoeverre het intramurale woonzorgaanbod moet groeien en bespreek wat partijen nodig hebben van elkaar.

We weten dat ouderen behoorlijk honkvast zijn. We weten dat bewustwording over woningaanpassingen mondjesmaat verschil maakt. De meeste mensen gaan pas nadenken over woningaanpassing als de noodzaak zich voordoet door fysieke beperkingen. Deze doelgroep aanzetten tot het realiseren van aanpassingen in een eerder stadium zou een speerpunt van de gemeente kunnen zijn.

De vraag is of en in hoeverre de gemeente Heerenveen inspanning wil leveren om de doorstroming op gang te brengen, ook in de kleine kernen. Deelnemers aan de Avond van het wonen hebben in ieder geval veel aandacht gevraagd voor dit onderwerp. Tijdens de avond geeft een deel van de ouderen aan dat ze graag wil doorstromen naar een passende woning, maar dat ze die niet kunnen vinden. Steeds meer mensen kiezen bewust voor een meer collectieve woonvorm. Ook in Heerenveen groeit de behoefte aan nieuwe tussenvormen tussen thuis wonen en wonen in een verpleeghuis. Overigens zijn niet alleen de woonwensen van de zeer gevarieerde groep ouderen divers, ook de wensen in leefomgeving verschillen. De een wil wonen in een rustige, prikkelarme omgeving en de andere vlakbij reuring in een mix van jongeren en ouderen. Dat vraagt maatwerk.

Tijdens de avond wordt ook aandacht gevraagd voor preventie: versterk vitaal ouder worden. Veel onderzoek heeft aangetoond dat sociale relaties van groot belang zijn voor het welbevinden op latere leeftijd.

Beter benutten van de bestaande voorraad

- We kunnen de kansen die de bestaande voorraad biedt (ook in het buitengebied) veel beter benutten. In de meer stedelijke wijken van Heerenveen gaat het om mogelijkheden van transformatie van (maatschappelijk) vastgoed, woningsplitsing, optoppen, toevoegen en woningdelen. In het buitengebied

en de kleine kernen gaat het veel meer om transformeren en spitsen van (voormalige) boerderijen, wonen op 'vaders erf' en het toevoegen van mantelzorgwoningen in grote achtertuinen / op erven.

- Het is interessant om te onderzoeken of verkoop onder voorwaarden (van aangepaste woningen) door de sociaal verhuurders kan bijdragen aan een **bestendig sociaal koopsegment**. Dat moet dan wel gecompenseerd worden via beter benutten van de bestaande voorraad op andere plekken of nieuwbouw.
- Via transformatie van bestaand (maatschappelijk) vastgoed moeten we de kansen verzilveren door de plekken die in eigendom zijn van de gemeente volop te benutten.
- In enkele wijken van Heerenveen vraagt de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad aandacht.

Tijdens de Avond van het wonen sprak een groep inwoners met elkaar over de mogelijkheden om bewustwording over verduurzaming in de bestaande voorraad te vergroten. Ze kwamen tot het inzicht dat het vooral vertrouwen wekt als je eigen buurman aan de slag is gegaan en jou enthousiasmeert het ook te doen. Goed voorbeeld doet volgen. Een interessante aanmoediging voor de gemeente om te verwerken in haar aanpak.

Benutten instrumentarium uit een volle gereedschapskoffer

Wonen is een sociaal grondrecht in Nederland. Dit betekent dat de overheid verantwoordelijk is voor voldoende en goede huisvesting van haar inwoners. De overheid zet in op drie aspecten: voldoende beschikbare woningen, voldoende betaalbare woningen én kwalitatief goede woningen. De verantwoordelijkheid van de overheid ligt voor een belangrijk deel op gemeenteniveau. Welke ambities de gemeente Heerenveen heeft en hoe ze hier invulling aan wil geven, is onderdeel van de nieuwe woonvisie. Het instrumentarium dat een gemeente tot haar beschikking heeft, is groot en de gereedschapskoffer wordt steeds voller.

Hieronder een impressie van de gereedschapskoffer:

- Het te voeren grondbeleid, sturen via het bouwprogramma, bestemmingsplan, anterieure overeenkomsten, het woonruimteverdeelsysteem en eisen bouwbesluit zijn bekende voorbeelden.
- Evenals de woonvisie zelf en het maken van prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties.
- Ook bekend zijn tal van stimuleringsprogramma's en (subsidie) instrumenten als starterslening en instrumenten voor een bestendig sociaal koopsegment. In de praktijk kunnen dit soort instrumenten juist tot prijsstijgingen leiden of bijvoorbeeld dat kopers nog meer gaan lenen vanwege de aantrekkelijke voorwaarden.
- Een andere mogelijkheid is om erfpacht als privaatrechtelijk instrument specifiek in te zetten bij de gronduitgifte voor betaalbare woningen. Het doel is dan, om het instrument faciliterend te gebruiken om nieuwbouwwoningen in een gewenste prijsklasse (huur en/of koop) mogelijk te maken, voor nader te bepalen doelgroepen en deze daarvoor eventueel ook voor een langere periode beschikbaar te houden. Erfpacht kan enkel worden ingezet bij woningbouwplannen waar de gemeente zelf de grond uitgeeft.
- Met de Huisvestingswet 2014 kunnen gemeenten sturen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woningvoorraad. In de Huisvestingswet is vrije vestiging uitgangspunt. Als gemeenten toewijzingsregels willen hanteren, dan moeten zij een huisvestingsverordening vaststellen waarin is geregeld in welke gevallen een huisvestingsvergunning nodig is. Een gemeente kan alleen een huisvestingsverordening opstellen indien er aantoonbaar sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. De wet onderscheidt drie soorten schaarste:
 1. schaarste aan goedkope woningen in het algemeen
 2. schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen, bijvoorbeeld voor ouderen en gehandicapten
 3. schaarste aan woonruimte voor de huidige inwoners van een gemeente.

- Nu de woningnood groter wordt en de schaarste toeneemt, maken meer gemeenten gebruik van een huisvestingsverordening. De gemeente kan dan voorrang geven aan woningzoekenden met een maatschappelijke of economische binding. Voor maximaal 50% van het vergunningplichtige aanbod kan voorrang worden gegeven aan woningzoekenden uit de regio. Maximaal de helft daarvan (25%) is met voorrang toewijsbaar aan lokaal gebondenen. Zo kan de gemeente bijvoorbeeld met een corporatie starterswoningen realiseren en die bij voorrang aan starters uit de gemeente verhuren. Of huurwoningen voor ouderen realiseren en deze eerst aan ouderen uit de eigen gemeente aanbieden. In het laatste geval kan het ook gaan om vrije-sectorhuurwoningen. Het toepassen van economische en maatschappelijke binding mag er niet toe leiden dat er geen reële huisvestingsmogelijkheden zijn voor woningzoekenden zonder binding. De provincie houdt toezicht op de wettelijke taken die gemeenten uitvoeren op basis van de Huisvestingswet. De vrije vestiging mag niet onnodig worden beperkt.
- De huisvestingsverordening wordt vaak in combinatie ingezet, bijvoorbeeld met een doelgroepenverordening. Dit is een instrument om bij nieuwbouw de woningbouwcategorieën sociale huur, middenhuur en sociale koop te reguleren. Om de doelgroepenverordening toe te passen, moet in een bestemmingsplan het vereiste percentage van de betreffende woningbouwcategorie worden opgenomen.
- Andere instrumenten die recent vaker worden ingezet: anti-speculatiebeding, kettingbeding voor zelfbewoningsplicht en de leegstandsverordening.
- Vanaf 1 januari 2022 is voor de bestaande woningvoorraad opkoopbescherming mogelijk. Deze wetswijziging stelt gemeenten in staat om tijdelijk gebieden aan te wijzen waar bestaande woningen niet mogen worden gekocht ten behoeve van verhuur.
- Tot slot zijn er steeds meer vernieuwende betaalbare woonconcepten (modulair bouwen, CPO, flexwonen) met een hoge kwaliteit die de moeite waard zijn om te stimuleren.

Tot slot: woningmarkt in beweging

De gemeente Heerenveen hecht er waarde aan te benadrukken dat in de berekening van de woningbehoefte, zoals gepresenteerd in dit rapport de potentiële ontwikkeling van de Lelylijn (een nieuwe spoorlijn tussen Groningen en Lelystad via Heerenveen en Emmeloord) niet is meegenomen. Ook de mogelijke invloed van Corona is niet meegenomen; de effecten op een veranderende woonvraag zijn namelijk nog niet zichtbaar. En zo zijn er nog tal van factoren (van vergrijzing, migratie, klimaat, economie tot rijksbeleid en Europa) die de woningmarkt beïnvloeden. De woningmarkt is én blijft veranderlijk. Het vraagt verstandig beleid en flexibel en adaptief programmeren.

Bijlage 1

RESPONS PER WIJK/KERN

Er is een aselechte steekproef per wijk uitgevoerd om een representatief beeld te krijgen van alle huishoudens per wijk. In totaal zijn er 9.750 uitnodigingen via de post verstuurd om de enquête in te vullen. Daarnaast zijn er via social media acties uitgevoerd die voornamelijk gericht waren op starters. Zie figuur hieronder voor de benodigde en behaalde respons.

Uiteindelijk hebben 1.876 respondenten de enquête compleet, inclusief hun woonlocatie, ingevuld. In sommige wijken/kernen is het benodigde responsaantal niet gehaald. Voor deze wijken is er een weging toegepast om het tekort aan respondenten te compenseren en een representatief te schetsen voor de doelpopulatie. Daarnaast is er een weging toegepast voor leeftijd/huishouden. In verhouding tot de werkelijke aantallen per wijk/kern hebben eenpersoonshuishoudens de enquête minder vaak ingevuld en gezinnen juist vaker. Daarom is voor leeftijd/huishouden ook een weging toegepast.

Figuur bijlage 1. Responsaantallen per wijk/kern

	respons huishoudens	respons starters	respons totaal	benodigde respons	behaald
Noord-Centrum-Midden	222	47	269	259	104%
Nijehaske-De Greiden	243	47	290	256	113%
De Heide-De Akkers	266	23	289	245	118%
Skoatterwald-Oranjewoud	230	34	264	244	108%
Akkrum-Nes	188	19	207	236	88%
Buitengebied-Noord	185	19	204	232	88%
Jubbega	129	14	143	235	61%
Buitengebied-Oost	184	26	210	243	86%
Onbekend	117	4	121		
buiten de gemeente Heerenveen	23	47	70		
Totaal	1.787	280	2.067	1.950	106%
Totaal minus onbekend/ buiten gemeente			1.876	1.950	96%