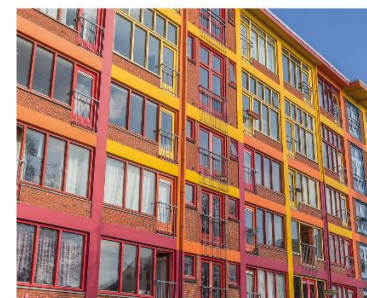


Woningmarktverkenning

Gemeente Smallingerland

1 september 2021



DATUM **1 september 2021**

TITEL **Woningmarktverkenning**

OPDRACHTGEVER **Gemeente Smallingerland**

AUTEUR(S) **Bram Klouwen
Vera Elferink**

PROJECTNUMMER **090.100/G**

STATUS

Inhoud

Conclusies, opgaven en aanbevelingen	5
Aanleiding	5
Belangrijkste trends en ontwikkelingen	5
Belangrijkste opgaven en aanbevelingen	9
1 Inleiding	14
2 Huidige woningmarkt Smallingerland	16
2.1 Inwoners en huishoudens	16
2.2 Demografische ontwikkeling	18
2.3 Huidige woningvoorraad Smallingerland	19
3 Migratietrends en potentieel	22
3.1 Migratietrends	22
3.2 Aantrekkingskracht nieuwkomers	24
4 Huidige marktdruk Smallingerland	28
4.1 Koopmarkt	28
4.2 Corporatiesector	30
5 Kwantitatieve woningbehoefte Smallingerland	31
5.1 Bevolkings- en huishoudensontwikkeling	31
5.2 Woningbehoefte per dorp	32
6 Kwalitatieve woningbehoefte Smallingerland	34
6.1 Woonvoorkeuren woningzoekenden	34
6.2 Behoeft sociale huur	37
6.3 Ontwikkelrichtingen woningbehoefte	38
6.4 Woningbehoefte per kern	41

Conclusies, opgaven en aanbevelingen

Aanleiding

In 2020 stelde de gemeente Smallingerland haar woonvisie vast. Daarmee ligt er een kader voor de gewenste ontwikkeling van het wonen in de gemeente. In de woonvisie heeft de gemeente een woningbouwambitie van +1.000 woningen vastgesteld voor de komende vijf jaar. Daarnaast wil de gemeente inzetten op het aantrekken van hoger opgeleiden naar Smallingerland. Bij de uitwerking van de woonvisie en het bepalen van de ontwikkelstrategieën heeft de gemeente behoefte aan een verdiepend marktbeeld. Daartoe heeft zij een woningmarktonderzoek laten uitvoeren. Dit onderzoek geeft inzicht in de kwaliteiten van de gevraagde woningen en locaties.

De centrale vragen voor dit onderzoek luiden als volgt:

1. Potentiële groei van Smallingerland: maak inzichtelijk voor welke vestigers Smallingerland bewezen en potentieel kansen biedt.
2. De gemeente ontvangt veel verzoeken voor ontwikkeling van appartementen: hoe is de behoefte aan appartementen samengesteld?
3. Wat is de kwalitatieve woningbehoefte voor wonen in de dorpen van de gemeente Smallingerland?

Belangrijkste trends en ontwikkelingen

Terugkijkend in de achteruitkijkspiegel

- We zien een bevolkingsgroei van +500 inwoners tussen 2015 en 2020. Deze groei komt per saldo vooral door buitenlandse migratie. Het aantal inwoners neemt af op basis van natuurlijke aanwas (het aantal sterfgevallen ligt hoger dan het aantal geboorten).

- Meer mensen vertrekken naar andere Nederlandse gemeenten dan uit die gemeenten in Smallingerland komen wonen. Studenten vertrekken. Dit wordt beperkt gecompenseerd door (terugkomst van) gezinnen.
- Kenmerken van vestigers in Smallingerland:
 - Jonge huishoudens vestigen zich vaker in Drachten.
 - In Boornbergum, Drachtstercompagnie, Houtigehage en Opeinde vestigden verhoudingsgewijs veel gezinnen met kinderen.
 - Vestigers in Drachten hebben vaak een laag inkomen, met uitzondering van vestigers aan de randen van Drachten (nieuwbouw in het duurdere segment).
 - Vestigers in de andere kernen hebben veelal een hoog inkomen. Dit zien we met name in Boornbergum, Oudega en de kleinste dorpen.
 - Hoogopgeleiden die werken in Drachten, wonen veelal elders (buiten de gemeente).
 - Jongeren verhuizen naar studentensteden en komen beperkt in latere levensfasen terug naar Smallingerland.

Schets huidige woningmarkt Smallingerland

Kenmerken bevolking en woningvoorraad

- De bevolking in Smallingerland is relatief vergrijsd. Dit zien we in sterkere mate in Drachten en de kleinste dorpen.
- Voor de woningbehoefte is niet zozeer de bevolkingsomvang bepalend, maar vooral de huishoudensontwikkeling. Er is een hoog aandeel alleenstaande huishoudens, in belangrijke mate oudere huishoudens. Dit aantal neemt toe door een stijging van het aantal echtscheidingen en een ontwikkeling dat mensen later gaan samenwonen.
- Buiten Drachten wonen verhoudingsgewijs minder jongeren.
- Smallingerland heeft relatief veel lage inkomens, vooral in delen van Drachten (51% van de huishoudens behoort tot de doelgroep van de woningcorporaties, landelijk is dat 43% van alle huishoudens).

- Smallerland heeft een relatief betaalbare (koop)woningvoorraad, vooral in delen van Drachten. De duurder woningen staan meer aan de randen van Drachten en de andere dorpen van Smallerland.

Marktdruk neemt toe, minder dan bij buurgemeenten

- De marktdruk in de koopsector neemt in Smallerland duidelijk toe. Uit de NVM-gegevens van makelaars die actief zijn in de gemeente Smallerland bleek dat de gemiddelde transactieprijs van een woning het afgelopen jaar en begin 2021 sterk steeg. In het tweede kwartaal van 2021 lag de gemiddelde transactieprijs op circa € 280.000. We zien een forse prijsstijging voor Smallerland in vergelijking met voorgaande jaren. De druk op de koopsector neemt duidelijk toe. Het vinden van een woning in de gemeente Smallerland is net als elders in de regio steeds moeilijker. Het beschikbare aanbod droogt op. In de eerste helft van 2021 kon een koper gemiddeld uit slechts één woning kiezen (krapte-indicator van 1), waar voor een gezonde marktspanning de keuze een vijf- of zestal woningen zou moeten zijn (krapte-indicator van 5 à 6). We signaleren op basis van gegevens uit het verleden wel mogelijke risico's. In het dieptepunt van de economische crisis van rond 2010 lag de krapte-indicator in Smallerland ruim boven de 6 (sterkere ontspanning dan gemiddeld in Nederland). Dit was zeker het geval bij vrijstaande woningen, waar een sterkere ontspanning ontstond. De woningmarkt in Smallerland blijkt volatiel, en beweegt mee met de economische omstandigheden.
- We zien enige druk op de sociale huursector. De mutatiegraad is stabiel door de jaren. Het aantal reacties op woningen neemt toe. Dit beeld herkennen de corporaties. Tegelijkertijd nemen de slaagkansen af. Vooral voor jongeren is het lastig om een sociale huurwoning te vinden. Voor ouderen liggen de slaagkansen substantieel hoger.

Punt op de horizon

Behoeftelokale, regionale en bovenregionale woningzoekenden

- Veel prognoses bouwen voort op trends uit het verdere verleden (kijken in de achteruitkijkspiegel). Op basis van het doortrekken van deze trends zou de bevolking tot 2030 naar verwachting nagenoeg gelijk blijven. Door gezinsverdunding (meer kleine huishoudens) groeit de woningbehoefte nog wel. Tot 2030 is op basis van de provinciale prognose de woningbehoefte +1.020 woningen.
- De gemeente heeft in haar woonvisie op basis van de bandbreedte in woningbehoefte van de provincie een ambitie voor woningbouw vastgesteld. De eerste vijf jaar tot 2025 zet zij in op +1.000 woningen. Daarmee speelt zij in op de huidige (duidelijk toegenomen) druk op de lokale woningmarkt. Daarnaast wil de gemeente een achterstand inhalen. Tot slot draagt deze geambieerde productie bij aan de wens om een bredere doelgroep van nieuwkomers aan zich te binden. Voor de periode 2025-2030 gaat de woonvisie uit van 500 woningen extra.
- Voor het inzetten op het aantrekken van een bredere doelgroep zijn de 'terugkeerders' (die ooit in Smallerland woonden) en 'locatiekiezers' (mensen die vanwege de kwaliteit van de plek voor Smallerland kiezen) kansrijke groepen om aan te spreken. Mensen die verhuizen over grotere afstand kiezen doorgaans vanwege omgevingskwaliteiten voor hun woonplek. Als zij zich in Smallerland vestigen, waarderen zij groen en rust in hun omgeving. Zij hebben doorgaans minder sociale binding met hun woonomgeving en voorzieningen in hun omgeving. Voor de deelname aan het verenigingsleven hebben zij in mindere mate betekenis. Vanuit hun leefstijl hechten zij meer aan individuele vrijheid, privacy en rust. Dit kan dan ook op gespannen voet staan met de waarden van de huidige inwoners (meer traditioneel, gericht op het collectief en verenigingsleven).

Kwalitatieve woonvoorkeuren in beeld

In de analyses hebben we onderscheid gemaakt tussen de meer trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte en de woningbehoefte vanuit nieuwkomers in de gemeente (vestigers).

- Rond de trendmatige woningbehoefte zien we de volgende ontwikkelingen op de woningmarkt in Smallerland:
 - Gezinnen realiseren in grote mate hun woonwens. Het huidige aanbod past grotendeels bij de vraag. Toch zullen in de huidige markt ook gezinnen langer moeten zoeken naar een woning en minder snel stappen zetten om te verhuizen. Dat is nog niet uit de feitelijke markt-cijfers te herleiden, maar wel een potentiële ontwikkeling voor de komende jaren.
 - Jongeren willen graag kopen, maar gaan vaker naar een huurwoning.
 - Nieuwe generaties ouderen willen graag een appartement. In de huursector lukt dat met name in Drachten. In de koopsector realiseren zij die woonwens niet, door een gebrek aan passend kwalitatief aanbod.
 - Op dit moment is de doorstroming van ouderen beperkt. De verwachting is dat dit onder invloed van de vergrijzing (en groei van het aantal sterfgevallen) gaat toenemen. Door deze doorstroming komen hun huidige woningen meer vrij. Het gaat dan vaak om grondgebonden koopwoningen boven de € 300.000. Deze woonproducten sluiten niet altijd aan bij de vraag van nieuwe vragersgroepen; jonge huishoudens en gezinnen. Ook spreken deze producten naar type en woonmilieu nieuwkomers / vestigers beperkt aan.
 - We zien een grotere vraag naar betaalbare woningen tot € 200.000 en tot € 300.000. Door de toegenomen financieringsmogelijkheden (lage rente) worden deze grenzen iets opgerekt, waar we ook al rekening mee houden in de analyses. Het gaat hierbij om jonge huishoudens

met beperkte bestedingsruimte en zonder eigen vermogen. Woningen komen voor hen bij doorstroming potentieel beperkt vrij. Deze vraag staat op gespannen voet met de mogelijkheden om woningen onder € 250.000 te realiseren, vanwege stijgende bouwkosten. Een deel van deze huishoudens is bereid om voor een eengezinswoning langer te wachten. Dat is zowel in de huur- als in de koopsector het geval. Een deel wijkt zo mogelijk uit naar een appartement.

- De vraag naar koopappartementen komt voor 50% van jongeren tot 35 jaar. Zij zoeken een betaalbare eerste stap in hun wooncarrière. 20% van de vraag is van 35 tot 65-jarigen en 30% van de 65-plussers. Zij zoeken vooral duurdere appartementen dichtbij voorzieningen. Van de trendmatige woningbehoefte ligt de additionele woningbehoefte voor circa 45 à 50% bij appartementen (of andere toegankelijke gelijkvloerse woningen), waarvan de helft in de koopsector: tot 2025 gaat het om circa 130 huurappartementen en 120 koopappartementen. De vraag vanuit hoogopgeleide vestigers naar appartementen is beperkt tot circa 5% van de vestigers.
- De instroom van nieuwkomers betekent een andere woningvraag dan de trendmatige (lokale) vraag:
 - Met de geambieerde woningbouwaantallen uit de woonvisie zet de gemeente naast de trendmatige behoefte in op het verlichten van de huidige druk op de woningmarkt, compensatie van de achterstand uit het recente verleden, en de wens om een bredere doelgroep hoger opgeleiden aan Smallerland te binden. Hieronder zijn de nodige vestigers van elders. Hun woonvoorkeuren zijn als volgt samen te vatten:

Tabel 0.1: Gemeente Smallingerland. Woningbehoefte vanuit potentiële vestigers van elders

	Woningbehoefte vestigers
Sociale huur	25%
Middenhuur	15%
Koop rijwoningen	20%
Koop tweekappers/vrijstaand	35%
Koop appartementen	5%

Bron: CBS-Microdata, WoON2018, bewerking Companen.

- o Voor het inzetten op hoogopgeleide nieuwkomers zijn de ‘terugkeerders’ en ‘locatiekiezers’ kansrijke groepen om aan te spreken. Deze vestigers zijn veelal foot-loose en zoeken ook in andere gemeenten. Dit zorgt ervoor dat het woonproduct een onderscheidende vorm moet hebben. Er is vraag naar woonmilieus die landelijke en ruimtelijke aspecten in de omgeving centraal stellen. Daarnaast liggen er kansen om het waterrijk in de gemeente Smallingerland als landschappelijke kwaliteit meer te benutten. Deze kwaliteiten worden ook door de marktkenners bevestigd. Aantrekkelijke woonmilieus voor hen zijn er momenteel in De Drait, De Sanding, Drachtservaart, Boornbergum, Rottevalle en Houtigehage. Door aan te sluiten bij deze kwaliteiten kan de gemeente in hun behoefte voorzien. Potentiële uitbreidingsmogelijkheden (aanpassing huidige plannen en maken van nieuwe plannen) hebben bij voorkeur een karakter als van De Drait, De Sanding of Drachtservaart.

Accent woningbehoefte in de kernen

In het onderzoek doen we indicatief uitspraken per kern

- **Drachten.** De woningbehoefte is relatief meer afkomstig van starters/jonge huishoudens, gezinnen en ouderen. Starters/jonge huishoudens en gezinnen vragen om woningen tot € 300.000. Voor

ouderen uit Drachten en de dorpen van Smallingerland zien we een vraag naar appartementen/-toegankelijke woningen, zowel in de koop- als huursector. Gebieden zoals de Drait, de Sanding en Drachtservaart in Drachten bieden mogelijkheden om in te spelen op de woonbehoefte van vestigersgroepen naar grondgebonden woningen die landelijke en ruimtelijke aspecten in de omgeving centraal stellen. Woningbouw in combinatie met waterrijke omgeving biedt kansen voor Drachten.

- **Boornbergum, Rottevalle en Houtigehage.** In deze kernen zien we een behoefte vanuit jonge huishoudens naar betaalbare grondgebonden koopwoningen tot € 300.000, accent tot € 200.000. Nieuwbouw kan beperkt in deze behoefte voorzien, vanwege de toegenomen bouwkosten. Gezinnen vervullen hun verhuwens in de bestaande voorraad. Ouderen met een verhuwens richten zich op Drachten. Naast de lokale behoefte uit het dorp zelf, bieden deze dorpen qua woonmilieu kansen voor het aantrekken van hoogopgeleide nieuwkomers. Vestigers zijn vooral op zoek naar ruime luxe grondgebonden koopwoningen met mooie landschappelijke omgevingskwaliteiten. Deze woningen zijn in het huidige woonmilieu aanwezig en voorzien reeds in deze behoefte. Woningbouw landschappelijk ingebed biedt kansen om aanvullend in de vraag van vestigersgroepen te voorzien.
- **Drachtstercompagnie, Opeinde en Oudega.** In deze dorpen verwachten we een beperkte woningbehoefte. De woningbehoefte in deze dorpen is vooral afkomstig van starters / jonge huishoudens die in het eigen dorp een woning zoeken. Zij zijn vooral gericht op grondgebonden koopwoningen tot € 200.000 of tussen de € 200.000 en de € 300.000.
- **De Tike, Nijega en overige kleine dorpen.** In deze dorpen is een beperkte additionele woningbehoefte. Bij toevoeging van een beperkt aantal woningen is maatwerk belangrijk. Ons advies is om in te zetten op het verlichten van de druk door te voorzien in aanbod voor starters. Zij kunnen in de bestaande woningvoorraad door beperkt vrijkomend aanbod niet in

het goedkope woningmarktsegment terecht. De vraag van gezinnen wordt bediend in de bestaande voorraad. Ouderen blijven naar verwachting zo lang mogelijk in de eigen woning wonen, waar nodig met hulp en woning-aanpassingen. Bij een verhuisstap richten zij zich op Drachten.

Belangrijkste opgaven en aanbevelingen

Vraag 1: Potentiële groei van Smallerland

Maak inzichtelijk voor welke vestigers Smallerland bewezen en potentieel kansen biedt?

- **Opgave potentieel aanspreken van nieuwkomers/vestigers.** Dit vraagt om het aantrekken van mensen met andere leefstijl / andere waardepatronen dan de groep die nu vooral Smallerland weet te vinden. Zij waarderen groen en rust in hun omgeving. Zij zijn gehecht aan individuele vrijheid, privacy en rust. Dit kan op gespannen voet staan met de waarden van de huidige inwoners (veelal traditioneel, gericht op het collectief en een rijk verenigingsleven). Daarnaast kan het in conflict zijn met het functioneel gebruik van de ruimte door huidige inwoners en de

gewenste ruimtelijke uitstraling die nieuwkomers belangrijk vinden. Dit vraagt een gerichte inspanning van de gemeente om passende woonproducten aan te bieden. Hiervoor liggen kansen in de dorpen Boornbergum, Rottevalle en Houtgehage voor het huidige vrijkomende aanbod boven de € 300.000.

- **Aanbeveling: Afzonderlijke nieuwe woonmilieus creëren in nieuwe woonproducten of het aanpassen van huidige plannen voor woonproducten.** Met het aan te bieden woonproduct kan de gemeente sturen op de aan te trekken groepen en de waarden die nieuwkomers en huidige inwoners belangrijk vinden. Aan de randen van Drachten liggen er kansen voor het uitbreiden of aanpassen van huidige plannen naar woonproducten zoals De Drait, De Sanding en Drachtservaart. Kwaliteiten zoals het benutten van ruimte / landschap en het waterrijk (open vaarroute) zijn hierbij van belang. Referenties van mogelijke woonproducten die aansluiten bij de wensen van hoogopgeleide nieuwkomers / woonforenzen zijn bijvoorbeeld: Havenkwartier Deventer, Noorderhaven Zutphen, Blauwe Stad Oldambt, Opbuuren Utrecht, Oosterwold Almere en Golfresidence Dronten (zie volgende voorbeelden)

Figuur 0.1: Sfeerbeelden van referentiemogelijkheden voor extra groeipotentie





Blauwe Stad Oldambt



Oosterwold Almere



Opbuuren Utrecht



Golfresidence Dronen

Vraag 2: Behoeftte aan appartementen

De gemeente ontvangt veel verzoeken voor ontwikkeling van appartementen: Hoe is de behoefte aan appartementen samengesteld?

- **Opgave via appartementen kansen voor doorstroming:** De vraag naar appartementen in de gemeente Smallingerland richt zich vrijwel geheel op Drachten. De vraag komt van een brede groep: jongeren die een eenvoudig betaalbaar appartement zoeken om hun wooncarrière te starten (50% van de vraag), alleenstaanden en stellen tussen 35 en 65 jaar kiezen voor duurder appartementen dichtbij voorzieningen. (20% van de vraag) en senioren die zich ook op voorzieningen richten (30% van de vraag). Van de trendmatige woningbehoefte ligt de additionele woningbehoefte voor circa 45 à 50% bij appartementen (of andere toegankelijke gelijkvloerse woningen), waarvan de helft in de koopsector: tot 2025 gaat het om circa 130 huurappartementen en 120 koopappartementen. De vraag vanuit hoogopgeleide vestigers naar appartementen is beperkt tot circa 5% van de vestigers.

Jongeren vinden betaalbaarheid en snelle beschikbaarheid belangrijk. De locaties en kwaliteit van het appartement zijn hieraan ondergeschikt, hoewel er wel een voorkeur is voor locaties nabij centrumvoorzieningen. Bij medioren en senioren zijn locatie en kwaliteit juist doorslaggevend; medioren verspreid over Drachten met een stevig accent bij centrumvoorzieningen en bij plekken met een zekere uitstraling, ouderen dichterbij voorzieningen voor dagelijkse levensbehoeften. Verschillende producten kunnen daarmee naast elkaar bestaan. Een kans ligt er door via het toevoegen van appartementen doorstroming te bevorderen. Deze kans is niet eenvoudig te verzilveren. De meeste ouderen willen in de huidige woning oud worden. Een deel kiest voor meer comfort en heeft een verhuishwens voor een toegankelijke woning. Bij enquêtes geven zij steeds vaker aan een appartement te willen, maar een deel daarvan doet

bij daadwerkelijke verhuizing een beroep op een grondgebonden woning. De corporaties zien dit ook terug in de beperkte reacties van ouderen op appartementen en een toename van reacties onder alle woningzoekenden op grondgebonden woningen. Ouderen verhuizen alleen bij een aantrekkelijk woonproduct. Maar dan moet wel alles kloppen; locatie, prijs, oppervlakte, buitenruimte etc. De corporaties herkennen dit beeld bij hun huurders. Het blijkt heel lastig om in de sociale huur al deze wensen in te vullen.

Praktisch gezien zien wij dan ook de grootste kans in het voorzien in de behoefte aan appartementen/toegankelijke woningen in de koopsector.

- **Aanbeveling: Zet in op appartementen/toegankelijke woningen in Drachten.** De vraag naar appartementen past naar woonmilieu het beste bij Drachten. Dat geldt voor jongeren en ouderen. Ouderen willen daarbij enigszins voorsorteren op een eventuele zorgvraag in de toekomst. Zij wensen een woning dichtbij de voorzieningen in Drachten. De vraag naar appartementen/toegankelijke woningen concentreert zich dan ook grotendeels in Drachten.
- **Aanbeveling: Zet in op een mix van doelgroepen en woonoppervlak.** De makelaars en ontwikkelaars geven aan dat een mix van appartementen (koop en huur) van circa 50 m², 75 m² en 100 m² of meer goed zou passen. Zo bied je ruimte voor betaalbaar aanbod voor starters en tevens luxer/ruimer aanbod voor ouderen die overwegen de huidige ruime vrijstaande woning te verlaten. De corporaties geven aan dat appartementen niet kansrijk zijn in de dorpen van Smallingerland, gezien veelal de wens van ouderen om dichtbij voorzieningen in Drachten te wonen. Marktpartijen geven tevens aan dat architectuur, sfeer van het pand en locatie van de appartementen belangrijke randvoorwaarden zijn voor een bijdrage aan Drachten. Ook vragen zij aandacht voor de parkeernormen bij appartementen. Zij zien dat er ruim voldoende parkeerplaatsen in Drachten aanwezig zijn en dat verdere toevoeging van parkeerplekken op

gespannen voet staat met de sfeer/gezellige ruimtelijke omgeving van het centrum van Drachten.

Vraag 3: De woningvraag in de dorpen

Wat is de kwalitatieve woningbehoefte voor wonen in de dorpen van de gemeente Smallingerland?

- **Opgave vergroten kansen woningzoekenden in de dorpen.** Er is beperkt woningaanbod voor starters / jonge huishoudens en mensen met lagere inkomens in de dorpen van Smallingerland beschikbaar. Het aanbod dat vrijkomt, is veelal geprijsd boven de € 300.000. Dit maakt het voor lokale woningzoekenden lastig om in het eigen dorp een woning te vinden. Dit werd ook tijdens het dorpspanel en marktpanel gesignaleerd.
- **Opgave creëren kansen kwaliteit bestaande voorraad.** Het grootste deel van de toekomstige woningvoorraad in Smallingerland staat er al. Naast de nieuwbouwopgave is de opgave voor verduurzaming en levensloopgeschikte woningen in de bestaande voorraad tevens zo belangrijk. Met nieuwbouw kun je beperkt kwaliteit toevoegen aan de woningvoorraad. Dit zorgt voor opgave in het up-to-date-houden van de woonkwaliteit in de bestaande woningvoorraad.
- **Aanbeveling: bestendige bouwstroom met vinger aan de pols.** De woningmarkt van Smallingerland is conjunctuurgevoelig. In tijden van crisis is de vraaguitval in de gemeente groot. Dit zien we terug op basis van ontwikkelingen uit het verleden. Tegelijkertijd zien we in toenemende mate woningzoekenden, met name jongeren, in de knel komen. De gemeente en haar inwoners zijn daarom gebaat bij een bestendige bouwstroom, die ruimte geeft aan woningzoekenden. Accent op korte termijn is ruimte voor extra woningen voor het inhalen van de vraag. Op de lange termijn is vinger aan de pols van belang, om tijdig bij te kunnen sturen in kwantitatieve en kwalitatieve behoefte bij wisseling in conjunctuur.
- **Aanbeveling: oog voor woningbouwontwikkeling naar omvang en woonkwaliteiten van de dorpen.** In de dorpen zijn beperkte toevoegingsmogelijkheden. Toch kan uitbreiding met enkele woningen een groot verschil maken voor de inwoners en lokale starters die nu onvoldoende beschikbaar aanbod ervaren. Tevens kan nieuwbouw ruimte creëren om woningen te transformeren en zo bij te dragen aan de kwaliteit van de bestaande voorraad. De oplossingsrichting hoeft zich niet alleen te concentreren op nieuwbouw. Ook woningsplitsing is een mogelijkheid om de (zeer) ruime eengezinswoningen in de dorpen voor een toenemend aantal kleine huishoudens beschikbaar te maken.
- **Aanbeveling: tegen de trend in bouwen - in de dorpen kleiner en betaalbaar, in Drachten ruimer en luxe woonproducten.** Dit geeft de mogelijkheid om de kansen voor woningzoekenden in de dorpen te vergroten en tevens de woonkwaliteit in Drachten aan te vullen met ontbrekende producten. Hiermee kan de gemeente inzetten op nieuwe woonproducten waar lokale woningzoekenden en vestigersgroepen om vragen. Benut daarbij de kwaliteiten van het waterrijke landschap voor nieuwe woonproducten aan de randen van Drachten. Het creëren van open vaarwater biedt kansen voor een onderscheidend woonmilieu.
- **Aanbeveling: kansen voor inzet van instrumentarium voor woningbouwimpuls.** De gemeente heeft een divers instrumentarium beschikbaar om te sturen op woningbouwkwaliteit en prijs. De gemeente kan met ontwikkelende partijen op zoek gaan naar een balans tussen de hoge bouwkosten en de marktprijzen om betaalbaar aanbod te kunnen realiseren. Dit kan via privaatrechtelijk (anterieure overeenkomsten) en publiekrechtelijk instrumentarium (bestemmingsplannen / doelgroepenverordening); gericht op de samenstelling van het programma, kwaliteitsnormen en voorwaarden. De gemeente kan ook inzetten op actieve grondpolitiek. Daarnaast liggen er kansen bij het

inzetten op alternatieve bouwvormen. Dit komt ook als aanbeveling voort uit het dorps- en marktpanel.

Ter illustratie:

Starterswoningen hoeven in principe niet heel groot te zijn. Dorpsbewoners geven ook aan dat starters realistisch moeten zijn in wat zij in de huidige markt kunnen krijgen in het dorp. Veel starters, eenoudergezinnen en alleenstaanden nemen als opstart (of als terugval bij een relatiebreuk) graag genoeg met een woning van 80-90 m² met een bescheiden tuintje. De traditionele starterswoning: een rijtjeswoning van 125 m² op een kavel van minimaal 120 m² is vrij duur om te ontwikkelen. Slimme ontwerpen en prefab-bouwwijzen kunnen zeer betaalbare starterswoningen met prima architectonische kwaliteit opleveren. Een smallere beukmaat van de woning kan ook een prima oplossing zijn. Dan gaat het niet om veel woningen, maar een aantal woningen kan afdoende zijn om een lokale starter te helpen.

1 Inleiding

In 2020 stelde de gemeente Smallingerland haar woonvisie vast. Daarmee ligt er een kader voor de gewenste ontwikkeling van het wonen in de gemeente. In de woonvisie heeft de gemeente een woningbouwambitie van +1.000 woningen vastgesteld voor de komende vijf jaar. Daarnaast wil de gemeente inzetten op het aantrekken van hoger opgeleiden naar Smallingerland. Bij de uitwerking van de woonvisie en het bepalen van de ontwikkelstrategieën heeft de gemeente behoefte aan een verdiepend marktbeeld. Daartoe heeft zij een woningmarktonderzoek laten uitvoeren. Dit onderzoek geeft inzicht in de kwaliteiten van de gevraagde woningen en locaties.

We bieden in dit onderzoek specifiek aandacht voor de vraag naar appartementen. Bij de gemeente melden zich initiatiefnemers die kansen zien om appartementen te ontwikkelen in de gemeente Smallingerland. Er is behoefte aan inzicht of er vraag is naar deze woningen. Daarnaast is er in het kader van de ontwikkelstrategie de behoefte om meer zicht te krijgen op de woonbehoefte in de dorpen van Smallingerland. Daarbij gaat het om zowel de vraag vanuit de eigen dorpen, maar ook om de potentiële vraag vanuit vestigers.

Vraagstelling

In dit onderzoek staan de volgende vragen centraal:

1. Potentiële groei van Smallingerland: Maak inzichtelijk voor welke vestigers Smallingerland bewezen en potentieel kansen biedt.
2. De gemeente ontvangt veel verzoeken voor ontwikkeling van appartementen: Hoe is de behoefte aan appartementen samengesteld?
3. Wat is de kwalitatieve woningbehoefte voor wonen in de dorpen van de gemeente Smallingerland?

Werkwijze

Op basis van bestaande data over de woningvoorraad en de huishoudenssituatie brengen wij de huidige woningmarkt in Drachten en de dorpen in beeld. Wij plaatsen in onze aanpak de huidige marktdynamiek in de huur- en de koopsector in perspectief met toekomstige ontwikkelingen. De woningbehoefte baseren we enerzijds op de woonvoorkeuren van inwoners uit het landelijke Woononderzoek 2018 (WoON2018 regioprofiel). Anderzijds kijken we naar het feitelijke verhuisgedrag in de gemeente en tussen de dorpen volgens CBS-Microdata verhuisgegevens. De kwaliteiten van woonbehoeften hebben we aangevuld met de opbrengst uit een gesprek met corporaties Accolade en WoonFriesland en de huurdersverenigingen, een marktkennerpanel en een avond met de dorpsvertegenwoordigers. De dorpsvertegenwoordigers hebben daar input uit de opgehaalde lokale enquêtes met ons gedeeld. Door deze mix van bronnen te hanteren, krijgen we een beeld van de daadwerkelijke woonbehoeften in Drachten en de dorpen.

Naast de cijfermatige ontwikkelingen zijn er ook trends die minder zichtbaar zijn in de cijfers. Dan gaat het bijvoorbeeld om effecten van conjunctuur, de kansen van starters, verdringing van lokale woningzoekenden door vestigers en de populariteit van dorpen. Door gebruik te maken van een mix van cijfers en het perspectief in trends, maken we een schets van de specifieke situatie op de lokale woningmarkt van Smallingerland.

Leeswijzer

- In hoofdstuk 2 staat de huidige woningmarkt van Smallingerland centraal. Hoe is de bevolking samengesteld? Hoe is de inkomenssituatie van huishoudens? Wat waren de afgelopen jaren de bepalende factoren voor de demografische ontwikkelingen? En hoe ziet de huidige woningvoorraad er naar kwaliteiten in de dorpen uit?

- In hoofdstuk 3 gaan we vervolgens in op de migratietrends binnen en van en naar Smallerland. Specifiek zoomen we in op de aantrekkingskracht van Smallerland op hoogopgeleide nieuwkomers.
- In hoofdstuk 4 staan we stil bij de huidige marktdruk in de koop- en sociale huursector.
- In hoofdstuk 5 werpen we een blik op de toekomst. We brengen de gemeentelijke ambitie in relatie met de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose. We vertalen de woningbehoefte tot 2030 naar een indicatieve behoefte per dorp.
- Hoofdstuk 6 gaat over de toekomstige kwalitatieve woningbehoefte. Aan welke woningen is de komende jaren behoefte en wat betekent dat voor de nieuwbouwpoging. We zoomen in op de behoefte aan appartementen, vraag vanuit hoogopgeleide nieuwkomers en de kwalitatieve woningbehoefte in de dorpen.

2 Huidige woningmarkt Smallingerland

In dit hoofdstuk staan we stil bij de huidige woningmarkt in de gemeente Smallingerland. Hoe is de bevolking samengesteld? Wat waren de bepalende factoren voor de demografische ontwikkelingen de afgelopen jaren? En wat is de inkomenssituatie van huishoudens in de dorpen van Smallingerland. Daarnaast staan we stil bij de huidige kwaliteit van de woningvoorraad. Voor dit onderdeel van het onderzoek maken we gebruik van de statistieken van het CBS, Wijkatlas van de gemeente, de Lokale monitor Wonen en de woningvoorraadgegevens van de gemeente.

2.1 Inwoners en huishoudens

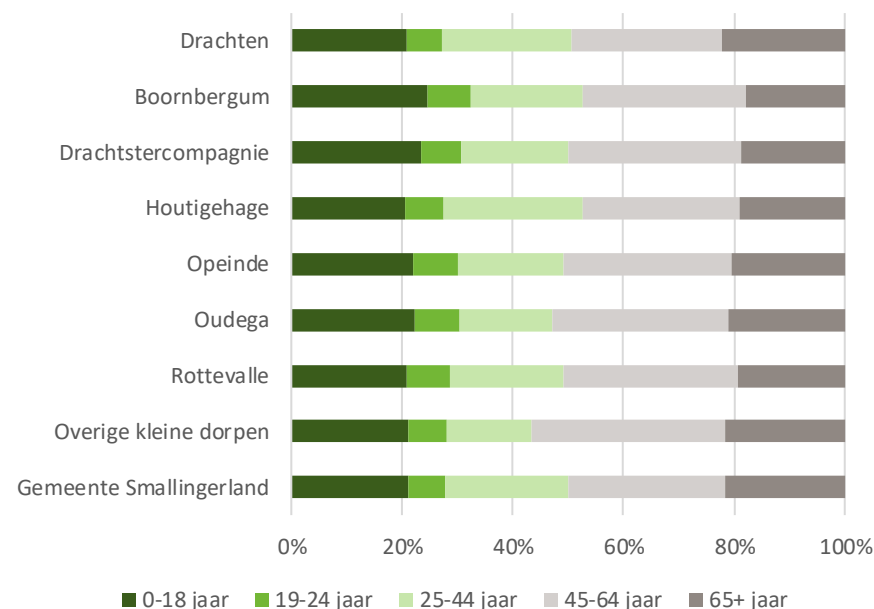
Bevolking relatief vergrijsd

Op 1 januari 2020 telde gemeente Smallingerland circa 56.150 inwoners. De 56.150 inwoners vormen samen circa 25.025 huishoudens. De meeste inwoners wonen in Drachten (circa 45.000, 83%). Naast Drachten zijn de omliggende kernen Boornbergum, Drachtstercompagnie, Opeinde en Oudega gelegen met elk een vergelijkbaar aantal inwoners (circa 1.700 inwoners). Rottevalle met circa 1.350 inwoners en Houtigehage met circa 910 inwoners zijn relatief kleinere dorpen. Daarnaast worden de overige kleine dorpen samengenomen in figuren vanwege de kleine aantallen inwoners en de beschikbare cijfermatige gegevens. Daarbij zijn Nijega (circa 450 inwoners) en De Tike (circa 330 inwoners) in omvang het grootst van de overige kleine dorpen.

Net als in veel gemeenten in Nederland, heeft de gemeente Smallingerland te maken met vergrijzing. Circa twee op de tien inwoners is 65 jaar of ouder. Het

aandeel ouderen ligt in Drachten, Oudega en de overige kleine dorpen relatief wat hoger. Dit komt deels omdat ouderen over het algemeen vaker in Drachten gaan wonen voor de nabije afstand tot voorzieningen. Buiten Drachten wonen verhoudingsgewijs minder jongeren, maar vaker gezinnen met kinderen.

Figuur 2.1: Gemeente Smallingerland. Inwoners naar leeftijdsklassen



Bron: CBS, 2021.

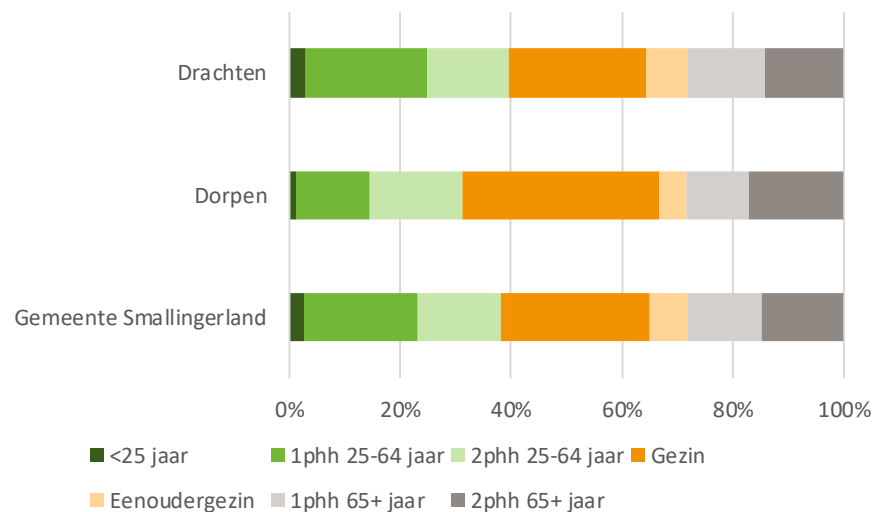
Aantrekkelijk wonen in de dorpen voor gezinnen

Circa drie op de tien huishoudens betreft een huishouden in de leeftijd van 65 jaar of ouder. Momenteel is nog net de meerderheid een stel, maar dit gaat de komende jaren mede door de toenemende vergrijzing resulteren in meer alleenstaande oudere huishoudens. We zien ook een stijging in het aantal

echtscheidingen en een ontwikkeling dat mensen zich minder snel binden en dus later gaan samenwonen. Dit resulteert tevens in een toename van het aantal alleenstaande huishoudens.

Het is in de dorpen van Smallingerland aantrekkelijk wonen voor gezinnen. Circa 40% van de huishoudens in de dorpen zijn stellen met kinderen of een eenoudergezin. In Drachten ligt het aandeel gezinnen met 33% substantieel lager. Er wonen in Smallingerland weinig jongeren tot 25 jaar zelfstandig in een woning. Dit zijn vooral jonge startende alleenstaanden of stellen. Jongeren verlaten de gemeente per saldo, vanwege werk of studie. Dit is een herkenbaar beeld in veel gemeenten in Nederland met uitzondering van de studenten-steden.

Figuur 2.2: Gemeente Smallingerland. Huishoudens naar leeftijd per dorp*



* Op basis van de beschikbare gegevens zijn de dorpen van Smallingerland niet verder uit te splitsen. Bron: Wijkatlas Smallingerland en Lokale monitor Wonen, 2021.

Inkomensgrenzen sociale huursector

De toewijzing van sociale huurwoningen van corporaties is met de komst van de Woningwet in 2015 sterker gereguleerd. Om de laagste inkomensgroep te behoeden voor hoge woonlasten mogen corporaties aan deze groep (volgens de regels van Passend Toewijzen) geen duurdere sociale huurwoningen meer verhuren. In de sociale huur worden daarom inkomensgrenzen gehanteerd waarop de toewijzing aan huurprijsegmenten zijn gebaseerd.

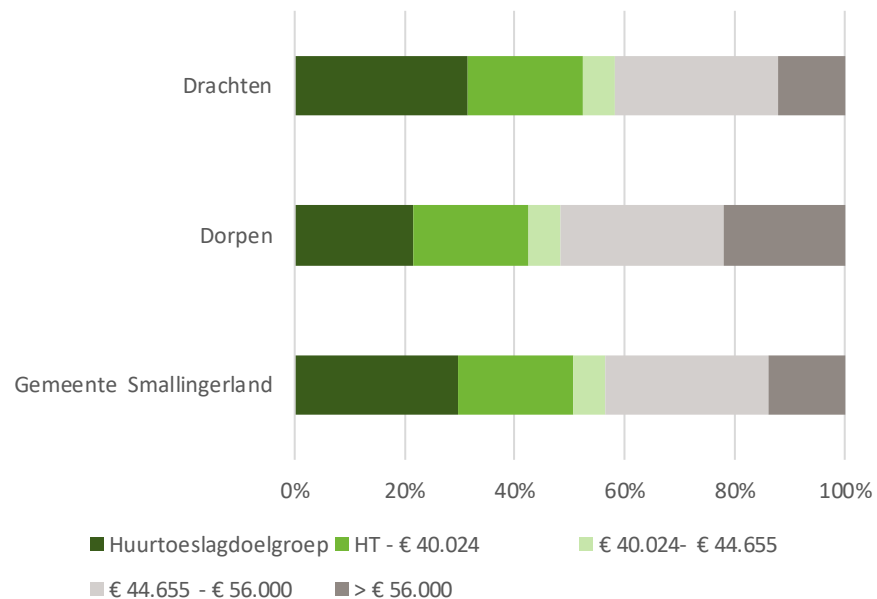
Op basis van landelijke normen kunnen alleenstaanden (met een jaarinkomen tot € 23.750) en tweepersoonshuishoudens (tot € 32.300) alleen in aanmerking komen voor huurwoningen tot € 633 (de eerste aftoppingsgrens). Gezinnen (van drie of meer personen) met inkomen tot € 32.200 kunnen terecht in huurwoningen tot € 678. Deze groepen behoren tot de voorheen genoemde huurtoeslagdoelgroep. Wettelijk gezien ligt op dit moment de grens van de corporatiedoelgroep op € 40.024. Corporaties moeten tenminste 80% van het aanbod verhuren aan deze groep. De overige 20% mag verhuurd worden aan hogere inkomens, met nadruk op de lagere inkomens tot circa € 44.000. Daarnaast is er ook beperkt ruimte voor middeninkomens tot € 56.000 en hogere inkomens met een inkomen boven de € 56.000.

Relatief veel lage inkomens

Er wonen relatief veel huishoudens met een laag inkomen in Smallingerland. 51% van de huishoudens in Smallingerland heeft op basis van het inkomen recht op een sociale huurwoning. 30% heeft een inkomen met recht op huurtoeslag. In Nederland is het aandeel met 43% doelgroep dat recht heeft op een sociale huurwoning een stuk lager. In Drachten wonen naar verhouding meer huishoudens met een laag inkomen. Aan de randen in de nieuwere wijken van Drachten wonen juist naar verhouding meer gezinnen met een hoog inkomen. In de overige dorpen is het aandeel lage inkomens beperkt en ligt het aandeel huishoudens met midden- en hoge inkomens juist een stuk hoger. Dit komt omdat in de overige dorpen vaker tweeverdieners wonen (stellen en gezinnen).

De lage inkomens komen vooral voor onder alleenstaanden en eenoudergezinnen. Door de gestegen huizenprijzen hebben eenverdieners het moeilijk op de huidige woningmarkt. Thuiswonende jongeren hebben het moeilijk om een woning te vinden door het veelal bescheiden inkomen. Daarnaast zorgt onder gezinnen een inkomensval door relatiebreuk tevens voor een urgente woningvraag.

Figuur 2.3: Gemeente Smallingerland. Inkomenssituatie in de dorpen



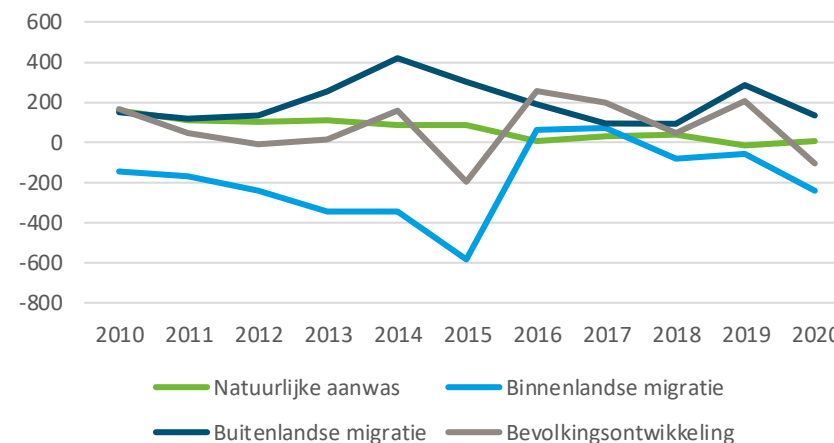
* Op basis van de beschikbare gegevens zijn de dorpen van Smallingerland niet verder uit te splitsen.
Bron: Lokale monitor wonen, 2021.

2.2 Demografische ontwikkeling

De gemeente Smallingerland groeide in het verleden door natuurlijke aanwas. Het aantal geboorten ligt tot 2015 hoger dan het aantal sterfgevallen. In de recente jaren bereikt dit saldo een balans van evenveel sterfte als geboorten. De komende jaren neemt de gemeente in bevolkingsomvang naar verwachting af op basis van natuurlijke aanwas (geboorte/sterfte).

Een belangrijke bepaler voor de bevolkingsontwikkeling van Smallingerland is migratie. De verhuizingen tussen gemeente Smallingerland en andere gemeenten in Nederland (binnenlandse migratie) is de afgelopen jaren veelal negatief. Dit betekent dat er meer mensen van Smallingerland naar een andere gemeente in Nederland verhuizen dan zich vestigen. De buitenlandse migratie is de afgelopen jaren positief in de gemeente en daarmee een belangrijke bepaler voor de bevolkingsontwikkeling van Smallingerland.

Figuur 2.4: Gemeente Smallingerland. Demografische ontwikkelingen



Bron: CBS-Statline, 2021.

2.3 Huidige woningvoorraad Smallerland

Het grootste deel van de toekomstige woningvoorraad in Smallerland staat er al. Met nieuwbouw kun je beperkt in aantallen kwaliteit toevoegen aan de woningvoorraad. De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad wordt daarmee steeds belangrijker. In deze paragraaf brengen we de huidige kwaliteit van de woningvoorraad in beeld.

Op 1 januari 2021 stonden er 24.930 woningen in Smallerland. Een derde van de woningvoorraad bestaat uit woningen van corporaties. Accolade is de grootste corporatieverhuurder met circa 4.900 woningen. Daarnaast heeft WoonFriesland ruim 2.800 woningen in bezit. Accolade heeft woningen in Drachten en alle dorpen van Smallerland. WoonFriesland is actief in Drachten en Boornbergum. Het merendeel van de corporatievoorraad staat in Drachten (circa 6.950 woningen, 90%).

Circa zes op de tien woningen is een koopwoning. De overige 8% is in bezit van particuliere verhuurders. Dit zijn zowel particulieren met een paar woningen in de verhuur als particuliere beleggers.

Tabel 2.1: Gemeente Smallerland. Woningvoorraad naar eigendom 2021

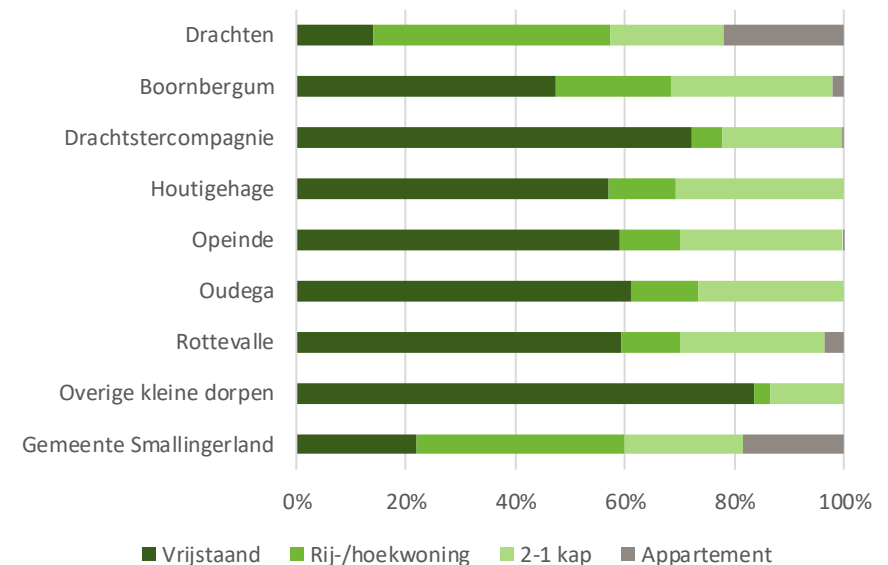
	Smallerland	
Huurvoorraad Accolade	4.935	20%
Huurvoorraad WoonFriesland	2.820	11%
Totaal corporatievoorraad	7.760	31%
Particuliere huurvoorraad	2.100	8%
Koopvoorraad	15.070	60%
Totaal*	24.930	100%

*Bewoonde woningvoorraad.

Bron: WOZ-gegevens gemeente Smallerland, VHE-gegevens Accolade en WoonFriesland, 2021.

De corporatievoorraad bestaat vooral uit rij-/hoekwoningen en appartementen. De koopvoorraad bevat juist veel vrijstaande woningen, rij-/hoekwoningen en tweekappers. In Drachten staan relatief meer rij-/hoekwoningen en appartementen dan in de andere kernen. In de dorpen staan vooral ruime vrijstaande woningen of tweekappers. Vooral in de kleine dorpen Nijega en De Tike staan nagenoeg alleen vrijstaande woningen.

Figuur 2.5: Gemeente Smallerland. Woningvoorraad naar woningtypen



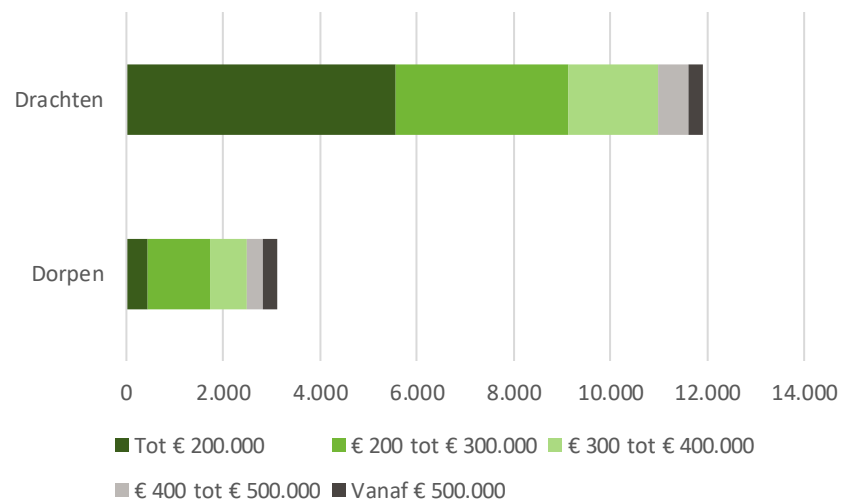
Bron: WOZ-gegevens gemeente Smallerland, 2021.

Betaalbare koopvoorraad, vooral in delen van Drachten

De samenstelling van de woningvoorraad naar woonvorm is ook terug te zien in de verschillende prijsopbouw van woningen in Drachten en de dorpen. In de gemeente zijn nog relatief veel woningen betaalbaar met een WOZ-waarde tot

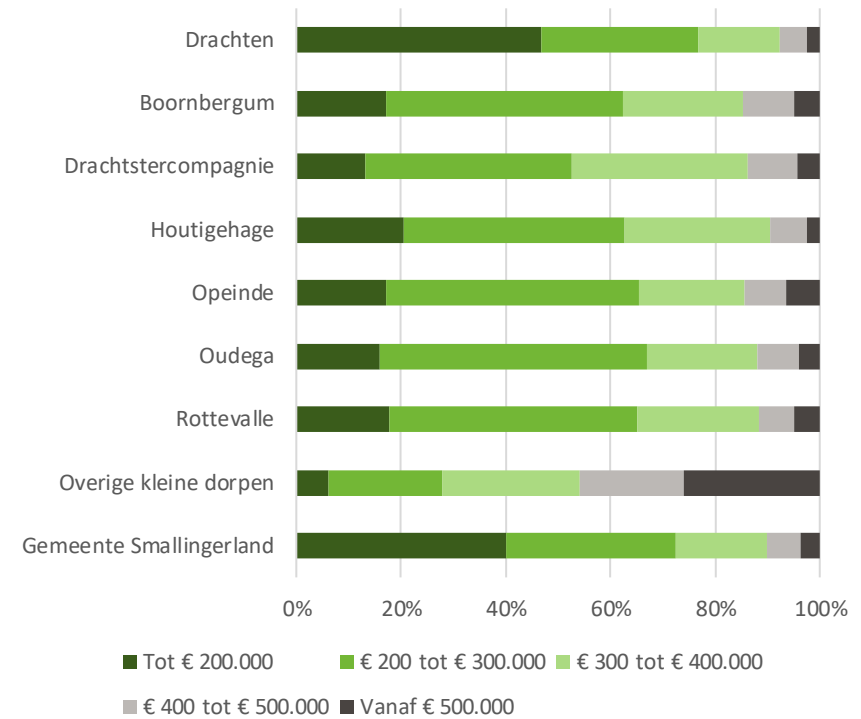
€ 200.000. Deze woningen staan vooral in Drachten. Er zijn vooral appartementen aanwezig met een WOZ-waarde tot € 200.000. Drachten kent ook wijken met woningen in het luxere segment. Er staan in Drachten en de overige dorpen circa evenveel woningen boven de € 500.000. Drachten heeft meer woningen dan de overige dorpen geprijsd tussen de € 400.000 en de € 500.000. In Boornbergum, Houtgehage, Opeinde, Oudega en Rottevalle staan meer woningen tussen de € 200.000 en € 300.000. In Drachtstercompagnie hebben relatief veel woningen een WOZ-waarde tussen de € 300.000 en de € 400.000. In de overige kleine dorpen, zoals De Tike en Nijega ligt de WOZ-waarde veelal hoger. Bijna de helft van de woningen in deze dorpen heeft een WOZ-waarde boven de € 400.000. Dit komt doordat er vooral veel ruime vrijstaande woningen in Nijega en De Tike staan. De woningen in deze kleine dorpen zijn veelal niet in het prijsbereik van jonge alleenstaanden of stellen.

Figuur 2.6: Gemeente Smallingerland. Koopvoorraad naar prijssegment Drachten en de overige dorpen



Bron: WOZ-gegevens gemeente Smallingerland, 2021.

Figuur 2.7: Gemeente Smallingerland. Koopvoorraad naar prijssegment



Bron: WOZ-gegevens gemeente Smallingerland, 2021.

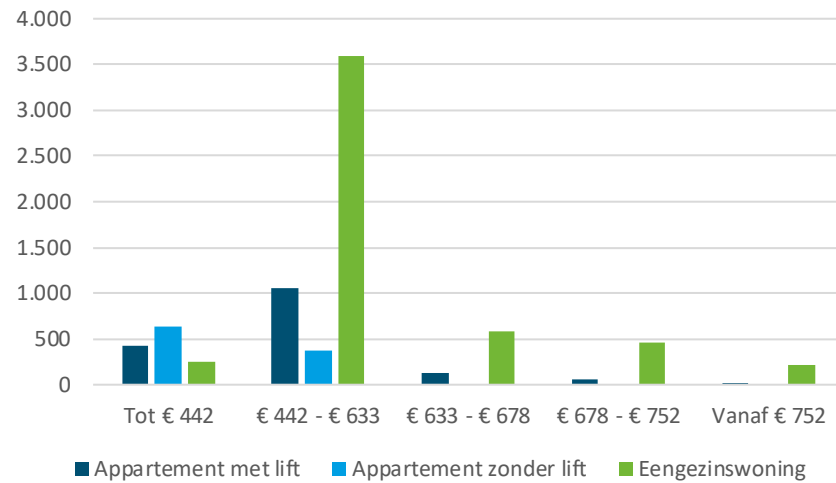
Corporatievoorraad vooral eengezinswoningen

Circa 65% van de corporatievoorraad bestaat uit eengezinswoningen. De huurappartementen behorende tot de sociale huursector staan in Drachten en in mindere mate in Boornbergum. In de andere dorpen staan alleen huureengezinswoningen.

Van de corporatiesector is 80% geprijsd tot de eerste aftoppingsgrens (tot € 633 prijspeil 2021). Op deze woningen doen vooral eenpersoonshuishoudens

een beroep. Deze woningen worden in alle kernen verhuurd. In de corporatie-sector worden beperkt middenhuurwoningen verhuurd. Deze woningen staan alleen in Drachten en Boornbergum.

Figuur 2.8: Gemeente Smallingerland. Corporatiewoningen naar huurprijs en woningtype



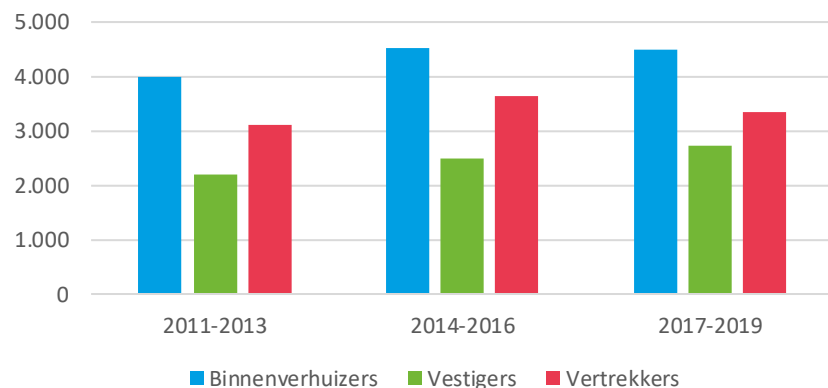
Bron: VHE-bestanden Accolade en WoonFriesland, 2021.

3 Migratietrends en potentieel

3.1 Migratietrends

In figuur 3.1 zijn de verhuizingen binnen de gemeente (binnenverhuizers), verhuizingen van vestigers van buiten de gemeente naar Smallingerland en de vertrekkers van Smallingerland naar een gemeente daarbuiten weergegeven. Na de economische crisis van 2010-2014 is het aantal verhuizingen in Smallingerland toegenomen. Het aantal verhuizingen binnen de gemeente Smallingerland blijft de afgelopen jaren gelijk. Meer mensen vertrekken van Smallingerland naar andere Nederlandse gemeenten dan uit die gemeenten in Smallingerland komen wonen. Per saldo verliest de gemeente Smallingerland inwoners. Het verschil tussen vestiging en vertrek is de afgelopen jaren wel afgenomen.

Figuur 3.1: Gemeente Smallingerland. Migratie binnen gemeente, vestigers en vertrekkers (huishoudens)



Bron: CBS-Microdata, 2011 - 2019.

In tabel 3.1 zijn de verhuizingen binnen de gemeente in verhouding geplaatst met de vestigers die van buiten de gemeente komen. De meeste verhuizingen vinden plaats binnen de eigen gemeente (64%). Hierbij gaat het zowel om verhuizingen binnen het eigen dorp als verhuizingen naar een ander dorp in Smallingerland. Per kern kunnen we indicatief een richting aangeven. Boornbergum, Houtgehage, Rottevalle en de overige kleine dorpen (waaronder De Tike en Nijega) lijken iets meer vestigers van buiten te trekken. Oudega, Opeinde en Drachtstercompagnie lijken vooral in trek bij woningzoekenden uit de eigen gemeente. Hier ligt het aandeel verhuizingen binnen de gemeente hoger dan gemiddeld voor de gemeente Smallingerland.

Tabel 3.1: Gemeente Smallingerland. Verhouding binnen gemeente verhuizingen en vestigers

	Betrokken woning verhuizing binnen gemeente	Betrokken woning verhuizing vestiger
De Tike	50%	50%
Boornbergum	58%	42%
Houtgehage	58%	42%
Overige kleine dorpen	58%	42%
Rottevalle	61%	39%
Drachten	64%	36%
Gemeente	64%	36%
Oudega	65%	35%
Opeinde	68%	32%
Drachtstercompagnie	71%	29%

Bron: CBS-Microdata, 2017 - 2019.

Tabel 3.2: Gemeente Smallingerland. Verhuizingen tussen dorpen

Naar	Drachten	Boornbergum	Drachtstercompagnie	Houtigehage	Opeinde	Oudega	Rottevalle	Overige kleine dorpen	Gemeente
Van									
Drachten	94%	1%	*	*	1%	*	1%	3%	100%
Boornbergum	58%	33%	*	*	*	*	5%	5%	100%
Drachtstercompagnie	73%	*	22%	*	*	*	4%	*	100%
Houtigehage	33%	*	11%	56%	*	*	*	*	100%
Opeinde	53%	*	*	*	42%	4%	*	*	100%
Oudega	18%	*	*	*	6%	70%	*	*	100%
Rottevalle	44%	*	*	*	*	*	56%	*	100%
Overige kleine dorpen	69%	6%	*	*	2%	2%	*	21%	100%
Gemeente	89%	2%	1%	*	2%	1%	1%	4%	100%

* Waarnemingen lager dan 10 verhuizingen.

Bron: CBS-Microdata, 2011 - 2019.

Trek naar Drachten

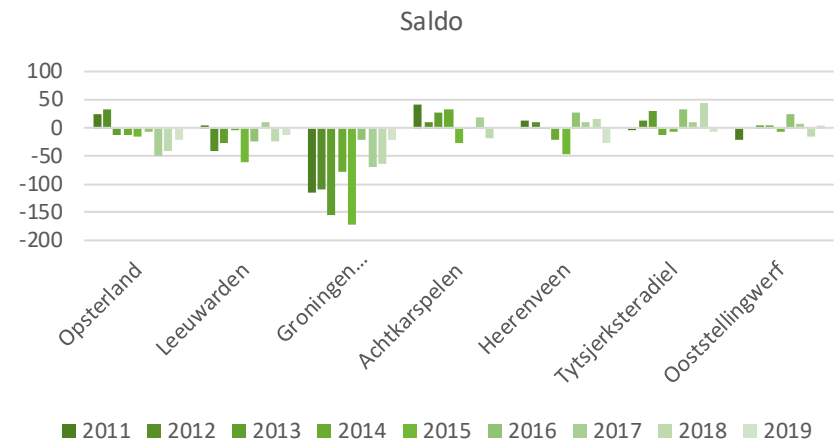
In de tabel is het aandeel verhuizingen binnen de dorpen in gemeente Smallingerland weergegeven. In de rijen staan de dorpen van waaruit huishoudens zijn verhuisd. In de kolommen staan de dorpen waar men naartoe is verhuisd. We zien dat de meeste mensen verhuizen binnen de eigen kern (zie grijze arcering in de tabel). De kernbinding verschilt indicatief per dorp. In Boornbergum, Drachtstercompagnie, Opeinde en overige kleine dorpen verhuizen meer mensen naar Drachten dan binnen het eigen dorp. Er zijn veel verhuizingen vanuit de dorpen naar Drachten (zie blauwe arcering in de tabel).

Kenmerken vestigers

Naar achtergrondkenmerken van vestigers van elders valt het volgende op:

- Jonge huishoudens vestigen zich vaker in Drachten.
- In Boornbergum, Drachtstercompagnie, Houtgehage en Opeinde vestigen zich verhoudingsgewijs veel gezinnen met kinderen.
- Vestigers in Drachten hebben vaak een laag inkomen, met uitzondering van vestigers aan de randen van Drachten (nieuwbouw in het duurdere segment).
- Vestigers in de andere kernen hebben veelal een hoog inkomen. Dit zien we met name in Boornbergum, Oudega en de kleinste dorpen.
- Hoogopgeleiden die werken in Drachten, wonen veelal elders (buiten de gemeente).
- Jongeren verhuizen naar studentensteden en komen beperkt in latere levensfasen terug naar Smallingerland.

Figuur 3.2: Gemeente Smallingerland. Saldo vestiging en vertrek personen 2011 - 2019



Bron: CBS-Microdata, 2011-2019.

3.2 Aantrekkingskracht nieuwkomers

Waardeoriëntatie inwoners en nieuwkomers

De aantrekkingskracht op nieuwkomers waaronder woonforensen heeft in belangrijke mate te maken met de waardeoriëntatie van huidige inwoners in een dorp en van potentiële nieuwkomers. Een analyse van kenmerken van verhuizers binnen de gemeente en vestigers in de gemeente biedt een indicatie van groepen met bijbehorende waarden die zich op Smallingerland richten.

We zien in deze benadering twee dominante groepen:

- Mensen met een meer traditionele waardeoriëntatie kenmerken zich door de begrippen: rust, veiligheid, minder stedelijk wonen, gezinsgeoriënteerd, binding met de eigen buurt en wonen met gelijkgestemden, en zijn prijsbewust. Deze groep is vooral in Drachten en de dorpen te vinden. Uit de bijeenkomst met dorpsbelangen kwam naar voren dat, inwoners

waarde hechten aan de sociale samenhang in het dorp. Ook willen zij graag gebruikmaken van de aanwezige voorzieningen in het eigen dorp of naastgelegen Drachten.

- Mensen met moderne waardeoriëntatie vinden bereikbaarheid van de woonplek belangrijk. Kernbegrippen zijn voor hen: vrijblijvend, individualistisch, zelfontplooiing en immateriële waarden, privacy en minder sociale controle. Hoger opgeleiden hechten hieraan veelal waarde. Vooral de buurten De Drait, De Sanding, Drachtservaart en de dorpen Boornbergum, Rottevalle en Houtgehage zijn in trek bij groepen met deze waardeoriëntatie. Zij kiezen voor een ruime woning met veel groen. Tegelijkertijd vinden zij goede mobiliteitsverbindingen met de voorzieningen in onder andere Drachten en Groningen belangrijk. Hun binding met het dorp (en voorzieningen en verenigingen in de buurt/dorp) is meer los-vast.

Vooral mensen met (post)moderne waarden waarderen groen en rust in hun omgeving. Zij hebben doorgaans minder sociale binding met hun woonomgeving en voorzieningen in hun omgeving. Voor de deelname aan lokale voorzieningen en het verenigingsleven hebben zij beperkt betekenis. Meer individualisme, privacy en rust kan dan ook op gespannen voet zijn met de waarden van de huidige inwoners (veelal traditioneel, collectief, rijk verenigingsleven waardepatroon).

Met het aan te bieden woonproduct kan de gemeente sturen op de aan te trekken groepen en de waardepatronen van nieuwkomers en huidige inwoners. De gemeente kan bijvoorbeeld afzonderlijk gelegen nieuwe woonmilieus creëren, bijvoorbeeld aan de rand van Drachten en/of nabij waterrijk. In het volgende overzicht vatten we de belangrijkste kenmerken van de huidige bevolking, woningvoorraad en aantrekkingskracht op vestigers in de dorpen samen. Vervolgens zoomen we in op de specifieke gebiedskenmerken binnen Drachten.

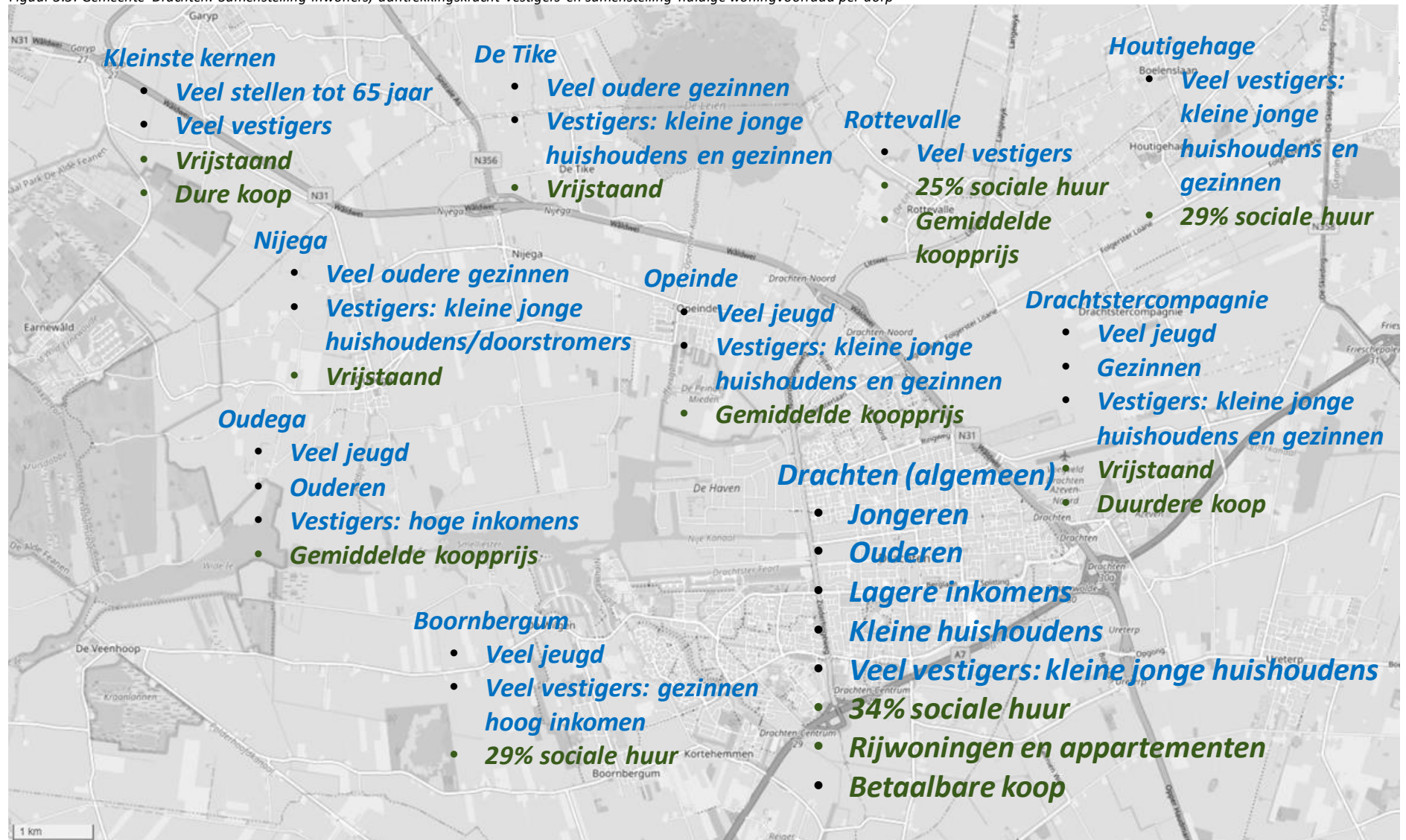
Figuur 3.3: Gemeente Smallingerland. Waardeoriëntatie een woonproducten in beeld



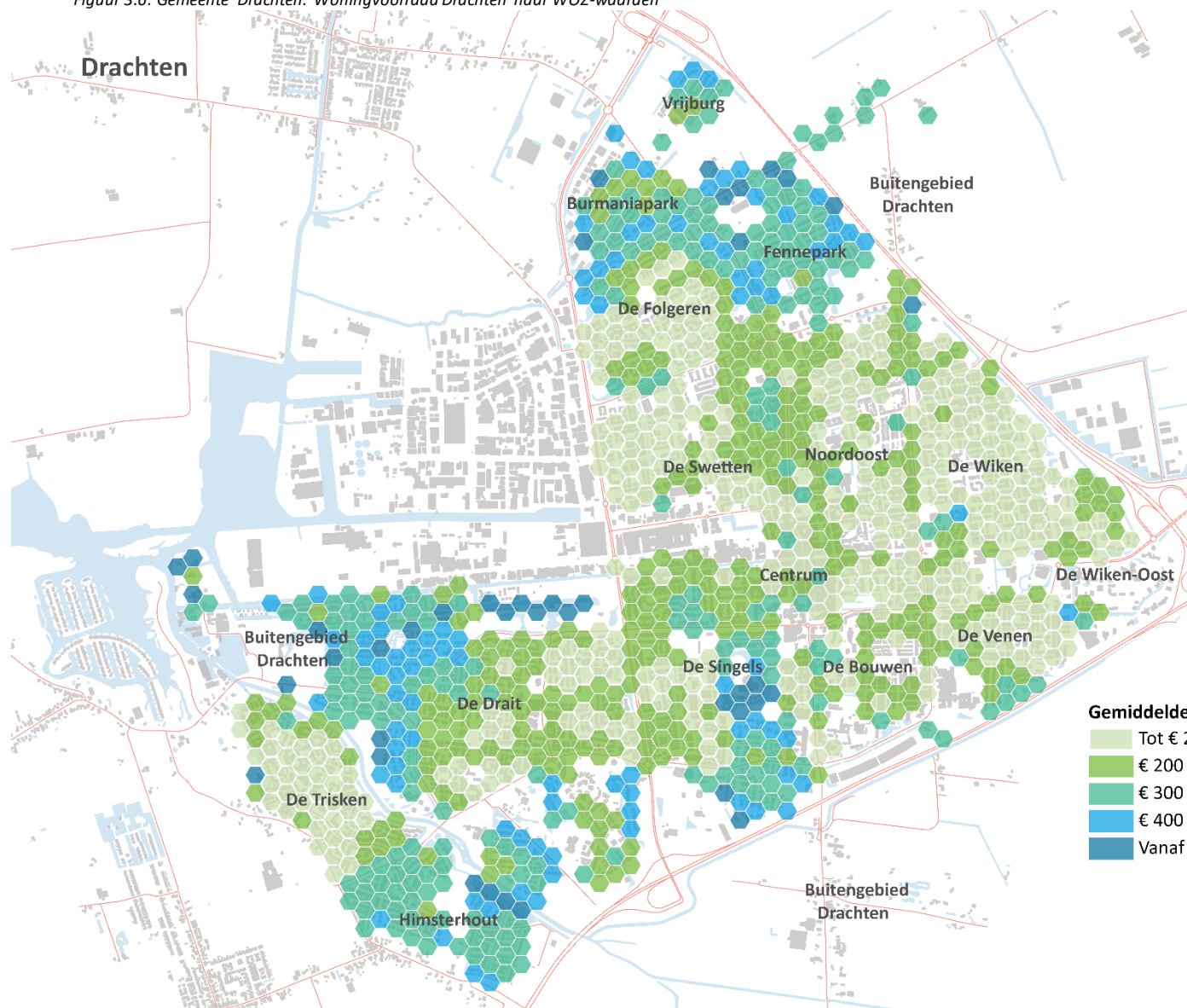
Figuur 3.4: Gemeente Smallingerland. Opbrengst dorpsavond Smallingerland (afkortingen per dorp)



Figuur 3.5: Gemeente Drachten. Samenstelling inwoners, aantrekkingskracht vestigers en samenstelling huidige woningvoorraad per dorp



Figuur 3.6: Gemeente Drachten. Woningvoorraad Drachten naar WOZ-waarden



Diversiteit binnen Drachten

Binnen Drachten zien we verschillen tussen wijken. In het centrum staan naar verhouding meer appartementen en woningen met een lagere WOZ-waarde. De ring rond het centrum bestaat uit de jaren '60 en '70 woningen voor de 'vroegere' arbeiders van de locatie van Philips en het ziekenhuis. In deze gebieden wonen meer jongeren, ouderen en gezinnen in de lagere inkomensgroepen. Daarnaast heeft Drachten meer uitbreidingswijken zoals De Draait, Himsterhout, Vrijburg, Fennepark, Burmaniapark en De Singels waar aan de randen meer woningen staan met een WOZ-waarde boven de € 400.000. Hier wonen veelal gezinnen met hogere inkomens en dit zijn gebieden waar vestigers van buiten de gemeente naartoe trekken.

Gemiddelde WOZ-waarde koop

Light Green	Tot € 200.000
Medium Green	€ 200 tot € 300.000
Dark Green	€ 300 tot € 400.000
Blue	€ 400 tot € 500.000
Dark Blue	Vanaf € 500.000

4 Huidige marktdruk Smallingerland

In dit hoofdstuk staan we stil bij de huidige marktdruk op de koop- en sociale huurmarkt. De beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen plaatsen we in perspectief met omliggende gebieden.

4.1 Koopmarkt

Druk neemt toe, minder dan bij buurgemeenten

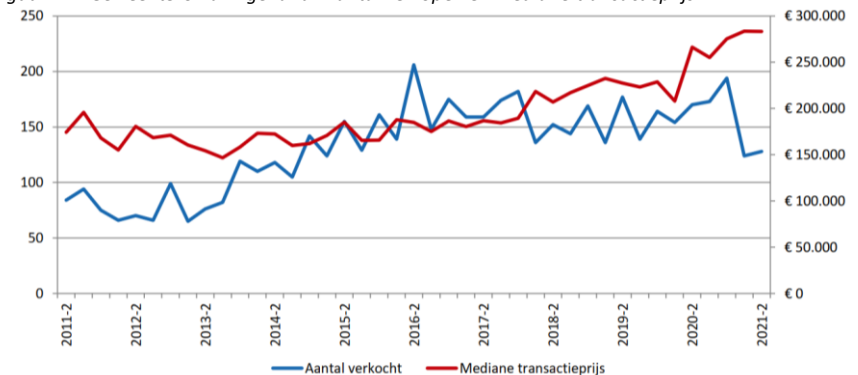
De druk op de koopsector in Smallingerland neemt toe. Het vinden van een woning in de gemeente Smallingerland is net als in de regio steeds moeilijker. Uit de NVM-gegevens van makelaars die actief zijn in de gemeente Smallingerland bleek dat de gemiddelde transactieprijs van een woning het afgelopen jaar en begin 2021 sterk steeg. In het tweede kwartaal van 2021 lag de gemiddelde transactieprijs op circa € 280.000. Dit is een forse prijsstijging voor Smallingerland in vergelijking met voorgaande jaren.

Het aantal transacties in de koopsector is de afgelopen jaren gestegen. Maar in 2021 zien we de eerste tekenen van een omslag. Begin 2021 zien we op basis van NVM-gegevens van makelaars in Smallingerland weinig transacties. Zij geven aan dat ook in Smallingerland het aanbod opdroogt. De ontwikkeling van het aantal transacties in 2020 is vergelijkbaar met de regiogemeente Ooststellingwerf, maar meer dan in Heerenveen, Weststellingwerf en Opsterland. De gemiddelde verkooptijd van een woning in Smallingerland was de eerste helft van 2021 20 dagen.

Een koper in Smallingerland kan momenteel gemiddeld uit één woning kiezen. Een keuze uit 5 tot 6 woningen wordt gezien als gezonde marktspanning. Gemiddeld in Nederland ligt deze krapte-indicator de afgelopen jaren op een vergelijkbaar niveau met Smallingerland. Voor 2016 was de markt in Smallingerland ontspannen. In 2012-2013 lag de krapte-indicator in

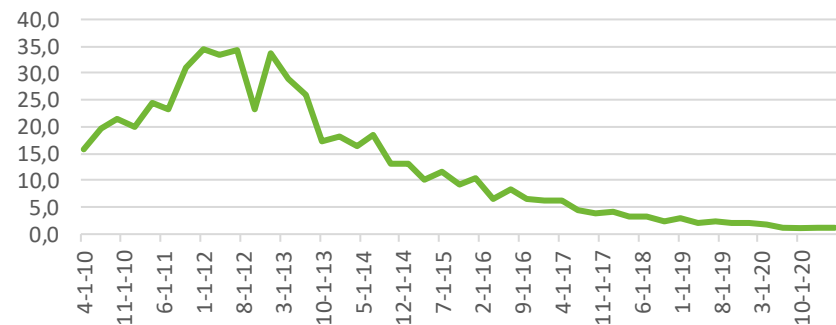
Smallingerland hoger (sterkere ontspanning) dan gemiddeld in Nederland. De woningmarkt in Smallingerland is daarmee volatiel gebleken, samenhangend met de economische omstandigheden. Het is dan ook van belang om te monitoren of de huidige trends in woningdruk doorzetten.

Figuur 4.1: Gemeente Smallingerland. Aantal verkopen en mediane transactieprijs



Bron: NVM-gegevens Dijkstra makelaars, 2021.

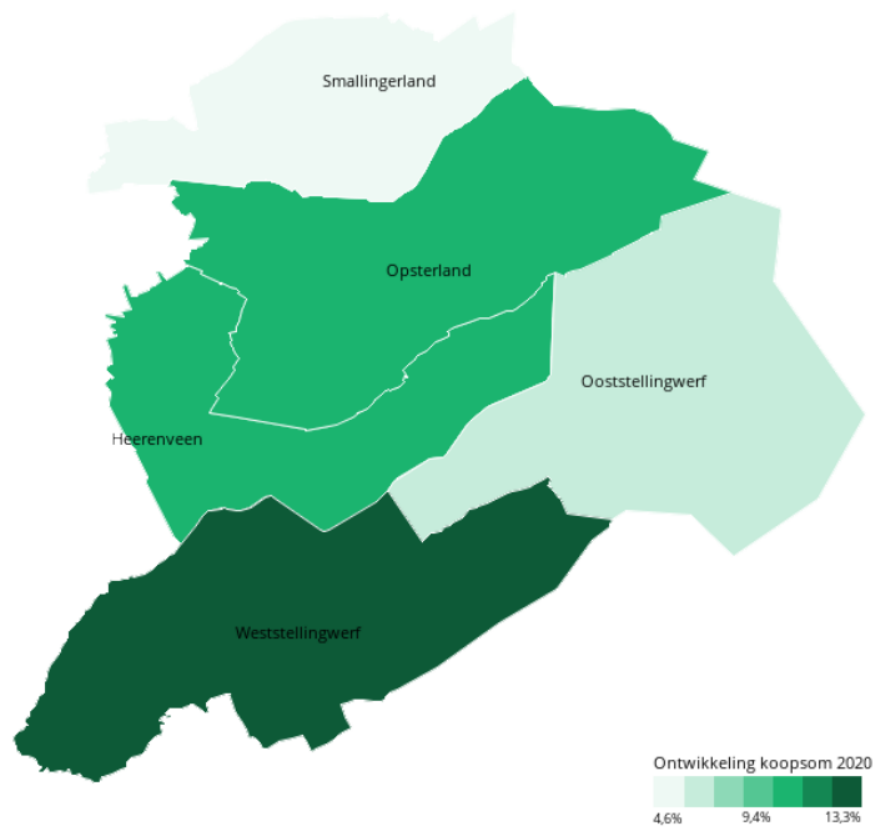
Figuur 4.2: Gemeente Smallingerland. Krapte-indicator, keuze per koper 2010 - 2021



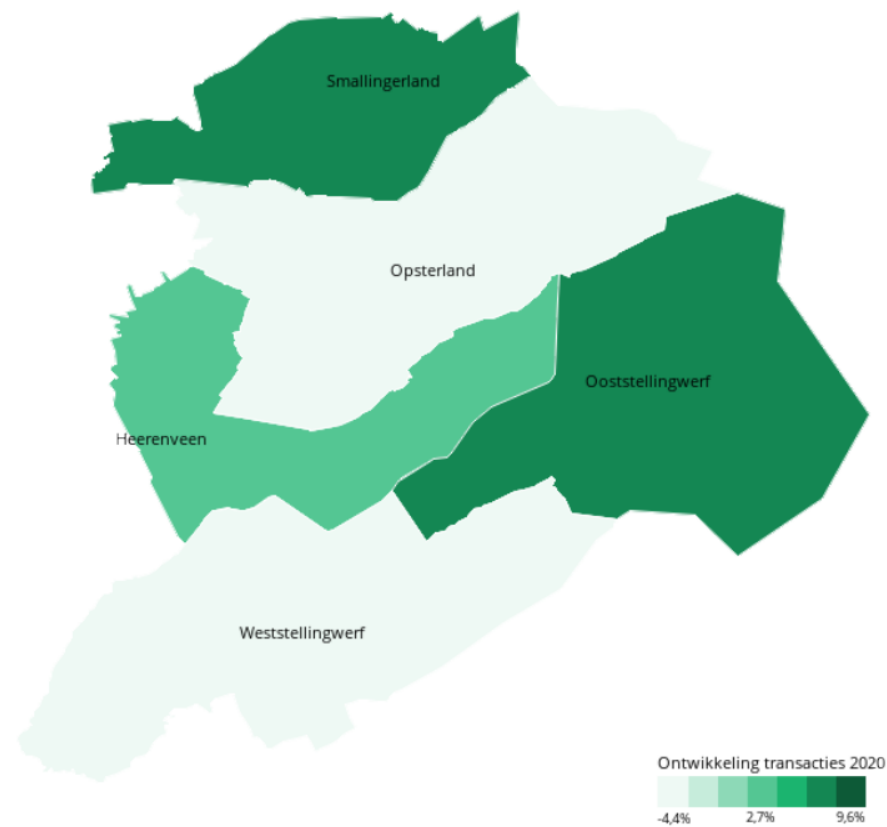
Bron: NVM-gegevens Dijkstra makelaars, 2021.

Figuur 4.3: Ontwikkeling gemiddelde koopsom en aantal transacties vergeleken met omliggende gemeenten 2020

Ontwikkeling gemiddelde koopsom



Ontwikkeling transacties



Bron: Woningmarktcijfers.nl

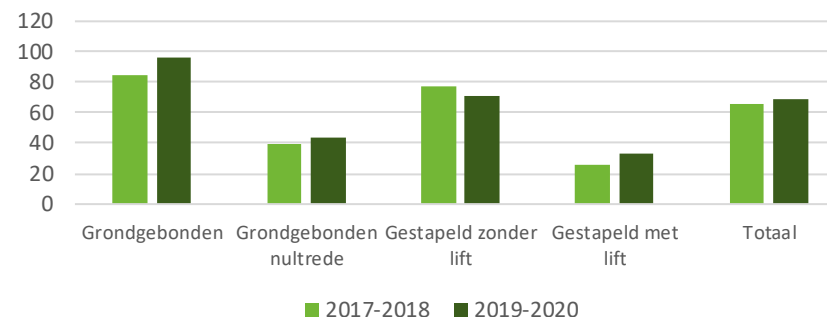
4.2 Corporatiesector

Beperkte woningdruk sociale huursector

De mutatiegraad in de huursector is de afgelopen jaren stabiel gebleven. We zien een toename van de mutatiegraad van gestapelde woningen met lift en een afname van de mutatiegraad bij gestapelde woningen zonder lift. Tegelijkertijd is het aantal reacties op een woning toegenomen. Dit herkennen de corporaties en de huurdersverenigingen. Er wordt in het afgelopen jaar gemiddeld 70 keer gereageerd op een woning. Vooral op grondgebonden woningen, grondgebonden nultreden en gestapelde woningen met lift is het aantal reacties toegenomen.

Onder de verhuringen van WoonFriesland is een toename van het aantal verhuringen van en reacties op goedkope huurappartementen onder alleenstaande huishoudens te zien. De corporatie WoonFriesland geeft aan dat zij van deze huurders terugkrijgen dat ze blij zijn om in een betaalbaar appartement te kunnen starten. Accolade herkent de toenemende vraag naar appartementen minder. Zij hebben moeite om appartementen te verhuren. Zij zien vooral een stijging van het aantal reacties en verhuringen van grondgebonden woningen. Op de appartementen in de dorpen zien zij nauwelijks reacties. Ook ouderen reageren nauwelijks op deze toegankelijke woningen. Accolade geeft aan dat dit sterk met de prijs/kwaliteit verhouding te maken heeft. Nieuwe naoorlogse generaties ouderen zijn kritischer dan de vooroorlogse generaties ouderen waar zij veelal de huidige grondgebonden woningen aan verhuren. Deze vooroorlogse generaties ouderen blijven zo lang mogelijk in de huidige grondgebonden huurwoning zitten. Accolade en WoonFriesland zien dat deze nieuwe generaties ouderen bij een keuze om te verhuizen veel vaker voor appartementen/toegankelijke woningen kiezen in Drachten dan in de dorpen, mede vanwege het voorzieningenniveau in Drachten.

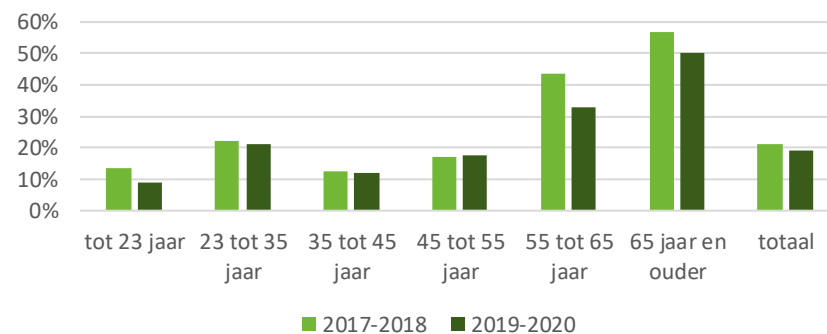
Figuur 4.4: Gemeente Smallingerland. Gemiddeld aantal reacties op een woning



Bron: Verhuurgegevens Accolade en WoonFriesland, 2021.

De slaagkansen verschillen per doelgroep. De slaagkansen van oudere huishoudens ligt door de opgebouwde inschrijfduur hoger dan voor jongeren. De slaagkansen zijn in de periode 2019 en 2020 ten opzichte van 2017 en 2018 licht afgenomen. Vooral de slaagkansen van jongeren tot 23 jaar en ouderen van 55 jaar of ouder zijn afgenomen.

Figuur 4.5: Gemeente Smallingerland. Slaagkansen naar leeftijdsgroepen gegevens Accolade



Bron: Verhuurgegevens Accolade en WoonFriesland, 2021.

5 Kwantitatieve woningbehoefte Smallingerland

Als basis voor de bevolkings- en huishoudensontwikkeling maken we gebruik van de Provinciale prognose 2020. Dit is een regionale prognose met een vertaling naar gemeenten. Het vertrekpunt van deze prognose zijn de demografische ontwikkelingen; geboorte/sterfte, binnenlandse en buitenlandse migratieverwachtingen. Voor de woningbehoeftebepaling nemen we de ambitie vanuit de woonvisie, gebaseerd op de bandbreedte in woningbehoefte opgesteld door de Provincie, als uitgangspunt.

5.1 Bevolkings- en huishoudensontwikkeling

Het aantal inwoners blijft de aankomende tien jaar naar verwachting ongeveer gelijk. Dit komt door meer sterfte dan geboorten en door beperkte verwachtingen van de binnenlandse en buitenlandse migratie op basis van uitgangspunten uit de Provinciale prognose.

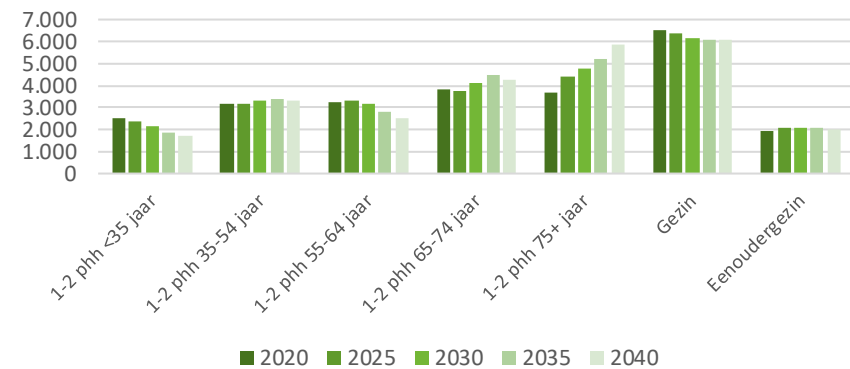
Voor de woningbehoefte is niet zozeer de bevolkingsomvang bepalend, maar veel meer de huishoudensontwikkeling. Op basis van de prognose stijgt het aantal huishoudens tot 2025 met 530 huishoudens en tot 2030 in totaal +1.020 huishoudens. Het aantal huishoudens groeit verhoudingsgewijs sterker dan het aantal inwoners. Dit komt door de gezinsverdunding; het aantal kleine huishoudens neemt snel toe. Het aantal alleenstaande huishoudens groeit de komende jaren, mede door de vergrijzing.

Sterke groei alleenstaanden

Op basis van de prognose verwachten we een toename van het aantal alleenstaanden. Dit komt mede door de toenemende vergrijzing. We zien ook een

stijging in het aantal echtscheidingen en een ontwikkeling dat mensen zich minder snel binden en dus later gaan samenwonen. Door deze effecten zijn de komende jaren meer woningen nodig die zijn ingericht op de behoefte van een groeiend aantal alleenstaande huishoudens (en hun financiële mogelijkheden). Tot 2030 neemt het aantal 75-plusshuishoudens toe met circa 1.100 huishoudens. Ook na 2030 zien we nog een sterke stijging van het aantal ouderen. Het aantal gezinnen neemt naar verwachting af. Het aantal en aandeel jongeren neemt naar verwachting ook af. Door het beperkt beschikbaar komend betaalbaar woningaanbod in vooral de dorpen (mindere mate in Drachten) is het steeds moeilijker voor jongeren om in het eigen dorp te kunnen starten.

Figuur 5.1: Gemeente Smallingerland. Prognose huishoudenssamenstelling 2020 - 2040



Bron: Provinciale prognose, 2020.

Woningbehoefteambitie +1.000 woningen komende vijf jaar

De provincie heeft een bandbreedte in de benodigde woningbehoefte vastgesteld. De gemeente heeft in haar woonvisie aansluitend op de bandbreedte van de provincie een ambitie voor woningbouw vastgesteld. De eerste vijf jaar wil de gemeente inzetten op +1.000 woningen. Daarmee speelt zij in op de

huidige (duidelijk toegenomen) druk op de lokale woningmarkt. Daarnaast wil de gemeente een achterstand inhalen. Tot slot draagt deze geambieerde productie bij aan de wens om bredere doelgroepen aan zich te binden. Smallingerland is een gemeente waar het aantal arbeidsplaatsen groter is dan de (potentiële) beroepsbevolking. De werkgelegenheid in de gemeente wordt voor circa 60% ingevuld door werknemers die buiten de gemeente woonachtig zijn. De gemeente wil in de woningbehoefteprognose ruimte bieden om in te zetten op het behouden en aantrekken van hoogopgeleide beroepsbevolking.

Tabel 5.1: Gemeente Smallingerland. Huishoudensprognose en woningbehoefteprognose

	Tot 2025	Tot 2030
Huishoudensprognose	+530	+1.020
Gemeentelijke ambitie woningbehoefte	+1.000	+1.500

Bron: Provinciale prognose 2020, Woonvisie gemeente Smallingerland.

Potentiële nieuwkomers, wie zijn het?

Wij zien daarvoor de volgende mogelijke groepen:

- **Terugkeerders.** Dit zijn afgestudeerden en emptynesters (huishoudens waarvan kinderen uit huis zijn) met roots in Smallingerland die weer terug willen.
- **Locatiekiezers.** Deze vestigers hebben een kwalitatieve woonvraag. Zij zoeken een perfecte woonlocatiemix van woning, ruimte, cultuur, water/-natuur, bereikbaarheid met de auto naar steden en prijs-kwaliteit. Zij werken vaker in werkvelden waar zij thuis kunnen werken, dus hoeven niet dichtbij het werk te wonen. Ook zijn zij vaker bereid om verder te reizen naar het werk met de auto (bron: gesprekken met HR-afdeling Philips). Deze vestigers zijn foot-loose en zoeken ook in andere gemeenten. Het gaat hier veelal om kinderloze stellen, emptynesters en gezinnen uit omgeving Groningen.

5.2 Woningbehoefte per dorp

Toelichting woningbehoefte per dorp

Hoe lager het schaalniveau, des te onzekerder de prognoses. De prognoses per dorp zijn daarom met meer onzekerheid omgeven dan de prognoses voor de gehele gemeente Smallingerland. De woningbehoefte is daarom tot 2030 per dorp indicatief opgenomen voor de trendmatige behoefte. Dit is weergegeven in de tabel op de volgende pagina. De doorvertaling naar de dorpen is gebaseerd op een aantal belangrijke indicatoren per dorp. We onderscheiden daarbij de volgende indicatoren:

- de huidige verdeling van de woningvoorraad en huishoudens;
- mate van vergrijzing en ontgroening;
- invloed van verhuizingen binnen de gemeente en vestigers van elders;
- ontwikkelingen op de sociale huur- en koopmarkt.

We hebben per dorp gekeken in hoeverre zij meer (zie + in tabel) dan wel minder (zie – in tabel) te maken hebben met bijvoorbeeld vergrijzing etc. Dit zorgt voor een plus of min op de behoefte in een dorp tot 2030. Daarnaast hebben we met groene arcering aangegeven welke dorpen kansrijk zijn voor de extra vestigingsvraag.

De grootste woningbehoefte tot 2030 is in Drachten met circa +900 à +955 woningen (trendmatige behoefte). De verwachting is dat naar verhouding meer huishoudens in de hoofdkern Drachten willen wonen om zo dichtbij de centra te wonen. Drachten biedt daarvoor een aantrekkelijk voorzieningenniveau. Voor Boornbergum, Houtgehage, Rottevalle en de overige kleine dorpen zien we potentieel ruimte voor extra vestiging vanuit het aantrekken van hoogopgeleide nieuwkomers (donkergroene arcering). Voor Drachten en Opeinde gaat het om delen van de huidige woningvoorraad dat een aantrekkelijk woonmilieu biedt voor vestigers (lichtgroene arcering).

Tabel 5.2: Gemeente Smallingerland. Woningbehoefte per kern

	Huidige verdeling	Vergrijzing	Ontgroening	Binnen-verhuizers	Vestiging van elders	Ontwikkeling sociale huurmarkt	Ontwikkeling koopmarkt	Bandbreedte behoefte trendmatig tot 2030 (+kans extra vestiging)
Drachten	83%	++	+	++	++	+	++	+900 / +955
Boornbergum	3%	+	+	-	++	+	+	+25 / +30
Drachtstercompagnie	2%	+	+	-	+	+	+	+10 / +15
Houtgehage	1%	+	+	-	++	+	+	+5 / +10
Opeinde	3%	+	+	-	+	+	+	+20 / +25
Oudega	3%	++	+	-	+	+	+	+20 / +25
Rottevalle	2%	+	+	-	++	+	+	+20 / +25
De Tike	< 1%	+	+	-	+		+	+5 / +10
Nijega	< 1%	+	+	-	+		+	+5 / +10
Overige kleine dorpen	< 1%	++	+	--	++		+	*maatwerk
Gemeente Smallingerland	100%	+	+	Trek op hoofdkern Drachten	+	Afnemende slaagkansen, enige toename reactiegraad	Beperkt woning-aanbod	

Bron: Provinciale prognose, CBS, gegevens gemeente Smallingerland, CBS-Microdata, woningmarkt cijfers.nl.

6 Kwalitatieve woningbehoefte Smallingerland

Wij brengen de kwalitatieve woningbehoefte enerzijds op basis van feitelijk verhuisgedrag (CBS-Microdata) en anderzijds op basis van de woonwensen (WoON2018 en enquêtes onder dorpsbewoners) in beeld. Zo maken we inzichtelijk welke woningzoekenden feitelijk een woning betrekken, aangevuld met een mogelijk onvervulde woonwens. Door feitelijk verhuisgedrag te combineren met verhuiscriteria krijgen we een beeld van de gewenste woon-situatie voor verschillende groepen in de gemeente. Daarbij maken we onderscheid naar woonbehoeften vanuit lokale woningzoekenden en vestigers.

Bij de woningbehoeftebepaling houden we rekening met doorstroming van huishoudens op de woningmarkt en de vraag vanuit doelgroepen die momenteel in de knel komen doordat woningaanbod beperkt vrijkomt. Als we dit vertalen naar de toekomstige bevolking met meer kleine huishoudens, krijgen we een beeld van de veranderende verhoudingen van de woningmarkt in Smallingerland. Dit beeld is voorgelegd en besproken tijdens de drie bijeenkomsten met dorpsorganisaties van de verschillende dorpen, markt-kenners en de corporaties en huurdersorganisaties. Zo hebben we de lokale context van Smallingerland aan dit onderzoek toegevoegd.

6.1 Woonvoorkeuren woningzoekenden

Een aantal groepen op de woningmarkt beïnvloeden de woningmarkt in sterke mate; starters/jonge huishoudens, gezinnen en ouderen.

Starters / jonge huishoudens tot 35 jaar

De betaalbaarheid van de woning is primair van belang voor de woningkeuze van starters/jonge huishoudens. Zij zoeken een appartement of eengezinswoning in de sociale huursector of richten zich waar mogelijk op grondgebonden koopwoningen tot € 200.000, veelal maximaal € 250.000. Deze woningen komen door de toegenomen woningdruk en de beperkte doorstroming van ouderen beperkt beschikbaar voor starters/jonge huishoudens tot 35 jaar. Zowel in het marktkennerpanel, de gesprekken met de corporaties en huurdersorganisaties en het dorpspanel gaven aanwezig aan dat jonge starters en lage inkomensgroepen het moeilijk hebben om aan een woning te komen in Drachten en de dorpen. De corporaties geven aan dat appartementen een mogelijkheid bieden voor een eerste start, maar dat zij de voorkeur van starters zien voor een grondgebonden woning. Op basis van de omvang van deze woningen en bijbehorende puntenstelsel (Woningwaarderingstelsel) als basis voor de huurprijs, komen jongeren veelal niet in aanmerking voor deze woningen. Corporaties herkennen het beeld dat een appartement geen primaire keus van jongeren is, maar dat de huidige appartementen wel als tweede keus in een tijdelijke behoefte kunnen voorzien.

Er zijn ook jongeren die zich richten op een particuliere huurwoning. Zij hebben op basis van het inkomen geen toegang tot de corporatiesector en ook de toegang tot de koopsector is gezien de prijzen beperkt. Door de strenge hypotheekregels en het benodigde eigen geld voor de koop van een woning vallen deze jongeren tussen wal en schip. Dit werd ook tijdens het dorpspanel en marktpanel als belangrijk aandachtspunt aangegeven. Deze jongeren willen graag kopen, maar gaan hierdoor vaker naar een huurwoning. Ouders kiezen er steeds vaker voor om financieel hun kind(eren) te ondersteunen bij de koop van een woning. Tijdens het dorpspanel werden tiny-houses / tijdelijke woonvormen als mogelijkheden geboden om de kansen voor starters op korte termijn te vergroten.

Gezinnen

Gezinnen geven de voorkeur aan koopwoningen, vooral tweekappers of vrijstaande woningen tussen de € 200.000 en € 300.000 en boven de € 300.000. De jonge gezinnen zoeken nog wat vaker een woning tot € 200.000. Deze woningen zijn steeds minder beschikbaar in de gemeente. Niet elk gezin kan een koopwoning betalen. Zij doen een beroep op een grondgebonden woning in de corporatiesector of de vrije huursector. Gezinnen realiseren in grote mate hun woonwens.

Ouderen

De meeste ouderen willen in de huidige woning oud worden. Ook tijdens het dorpspanel gaven aanwezigen aan dat de mogelijkheden om boodschappen en zorg aan huis te krijgen de afgelopen jaren groeiden. Hierdoor kunnen ouderen langer zelfstandig thuis wonen. Bij ouderen verschillen woonwensen en de mate van verhuizen per leeftijdsgroep. De groep in de leeftijd 55 tot 75 jaar verhuist beperkt, maar wil een toegankelijker woning. De babyboomgeneratie is veelal mobieler in tegenstelling tot de generatie die voor de oorlog is geboren. Dit herkennen de corporaties ook onder de huurders. Ook geven zij aan dat deze nieuwe generaties ouderen kritischer zijn op de prijs/kwaliteit verhouding van de woning en de woonomgeving.

De nieuwere generaties ouderen zoeken steeds vaker comfort in de woning. Zij willen hun veelal ruime woning met grote tuin inruilen voor minder onderhoud aan de woning (meer comfort). Zij zijn op zoek naar een toegankelijke woning met een tuintje of een fatsoenlijk balkon, zowel in de huursector als in de koopsector. In de huursector geven de corporaties aan dat ouderen deze wens in belangrijke mate vooral in Drachten willen vervullen. Ook in de koopsector zien makelaars en ontwikkelaars nog een grote vraag naar appartementen/-toegankelijke woningen in Drachten. Er zijn ook ouderen die bij voorkeur nog een reguliere woning kopen rij-/hoekwoning, tweekapper of vrijstaand. Het gaat vooral om een maatje kleiner wonen en het gaat minder om een volledig

toegankelijke woning. Uit de bijeenkomst met dorpsbelangen kwam naar voren dat ook een deel van de ouderen een Knarrenhof / hofjeswoning zien zitten. Dit hoeft niet alleen met gelijkgestemde ouderen te zijn, maar een mix tussen leeftijdsgroepen spreekt aanwezigen ook aan.

Ouderen van 75-plus verhuizen vrijwel alleen als zij acuut een zorgbehoefte hebben. Zij richten zich op de huur- in plaats van de koopsector.

Grootste vragersgroepen

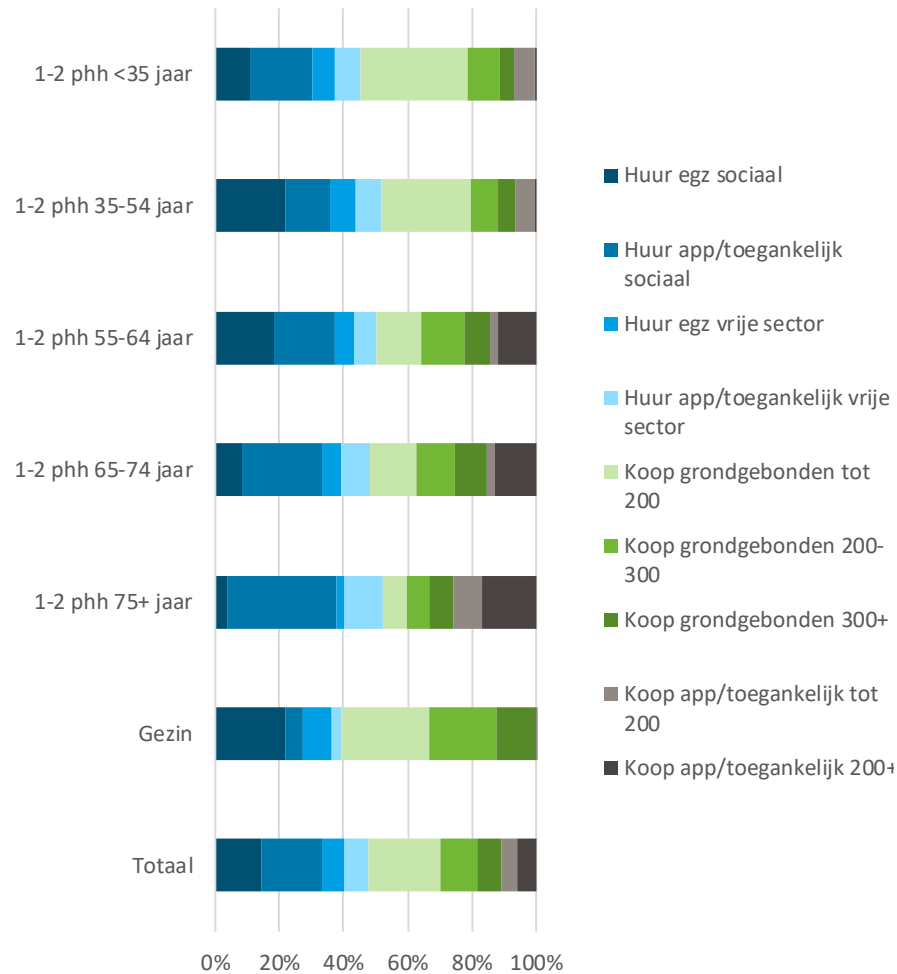
De grootste vragersgroepen op de woningmarkt in Smalingerland zijn:

- Starters en jonge stellen (starters en doorstromers)
- Gezinnen (doorstromers)

Starters, jonge stellen en gezinnen zijn het vaakst beslist verhuisgeneigd. Zij willen verhuizen veelal vanwege persoonlijke redenen, bijvoorbeeld om samen te gaan wonen of voor werk/studie. Bij starters en jonge stellen ligt de verhuisgeneigdheid het hoogst. Bij gezinnen is er vooral een wens voor doorstroommogelijkheden op de woningmarkt. Zij vervullen die wens in de praktijk goed vanwege de financiële mogelijkheden die tweeverdieners hebben. Alleenstaande starters hebben het moeilijk vanwege veelal één inkomen.

Ouderen zijn veel minder verhuisgeneigd. Ouderen blijven het liefst zo lang mogelijk in de eigen woning wonen (met eventuele aanpassingen aan de woning). Zij geven vaker aan misschien te willen verhuizen. Uit het verhuisgedrag blijkt dat een beperkt deel deze stap ook daadwerkelijk zet. Dit maakt dat de stijging van het aantal oudere huishoudens in Smalingerland in mindere mate resulteert in een extra woningbehoefte voor deze doelgroep.

Figuur 6.1: Gemeente Smallingerland. Woonvoorkeuren woningzoekenden

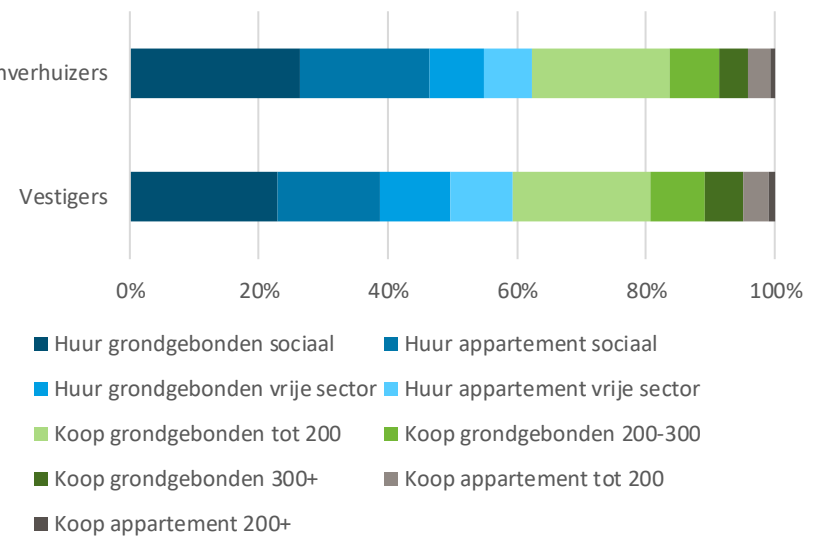


Bron: CBS Microdata en WoON2018, 2021.

Vershil woonbehoeften lokale woningzoekenden en vestigers

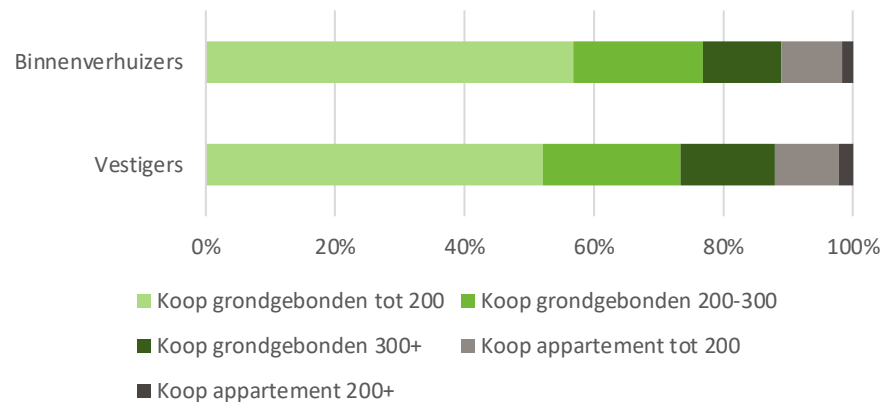
De lokale woningzoekende is vaker gericht op de huursector dan de koopsector. De vraag van vestigers (stellen en gezinnen) is vaker gericht op de koopsector. Vestigers verhuizen vooral naar grondgebonden koopwoningen boven de € 300.000 en vaker naar koopappartementen. Dit komt deels doordat zij gemiddeld meer overwaarde meenemen uit de verkoop van een vorige woning uit de regio Groningen. Maar ook omdat vestigers zoeken naar woningen in de landelijk en ruimtelijke/dorpse woonmilieus.

Figuur 6.2: Gemeente Smallingerland. Verhuizingen naar woonsegmenten lokale woningzoekenden en vestigers vergeleken



Bron: CBS Microdata 2021.

Figuur 6.3: Gemeente Smallingerland. Verhuizingen naar woonsegmenten lokale woningzoekenden en vestigers vergeleken (koopsector)



Bron: CBS Microdata 2021.

6.2 Behoeft sociale huur

De woonwensen die huishoudens hebben is een belangrijke factor die de behoefte aan sociale huur bepaalt, maar even zo belangrijk zijn de toewijzings-eisen. Wettelijk is vastgelegd dat huishoudens met een inkomen tot € 40.024 (prijspeil 2021) tot de doelgroep van de woningcorporatie behoren. Zij kunnen een beroep doen op woningen tot de liberalisatiegrens van € 752 (prijspeil 2021).

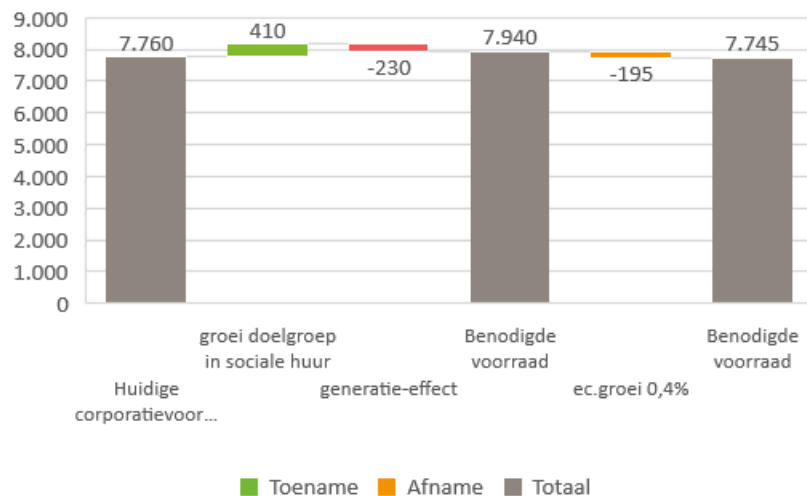
Verschillende (on)zekere ontwikkelingen geven richting aan de behoefte-ontwikkeling aan sociale huur. Op basis van deze gegevens maken wij een inschatting van die behoefte. Wij richten ons hierbij op meetbare economische, demografische en maatschappelijke trends:

- **Effect van de huishoudensgroei.** De doelgroep van de sociale huursector bestaat in toenemende mate uit kleinere huishoudens en meer eenverdieners. Het gaat hierbij ook in toenemende mate om meer eenoudergezinnen (spoedzoekers, eenverdieners). En we zien juist in mindere mate gezinnen in de sociale huur. Het aantal alleenstaanden groeit in alle leeftijdsgroepen, maar het gaat ook om spoedzoekers, migranten en andere bijzondere doelgroepen die in toenemende mate een beroep doen op de sociale huursector. Daarnaast zijn er steeds meer oudere alleenstaanden die vaak blijven wonen in de huidige oude vertrouwde woning.
- **Effect van veranderende bevolkingssamenstelling en veranderende huur-kooporiëntatie (generatie-effect).** Jonge generatie ouderen (babyboomers) wonen vaker in een koopwoning dan de voorgaande generatie ouderen. De babyboomers hebben ook meer pensioen opgebouwd, waardoor de behoefte aan sociale huurwoningen daalt.
- **Effect welvaartsgroei.** De afgelopen jaren zagen we een gestaag stijgende welvaartsgroei, waarbij het Centraal Planbureau (CPB) voor de komende jaren een verwachting uitsprak van gemiddeld 0,4% koopkrachtontwikkeling per jaar. De Coronacrisis zorgt voor onzekere economische tijden. De grote kosten die de overheid momenteel maakt om bedrijven op de been te houden, leiden naar verwachting op termijn tot grote bezuinigingen. In economisch mindere tijden neemt de koopkracht van huishoudens af. Het aantal huishoudens dat behoort tot de corporatiedoelgroep en dat een beroep doet op een corporatiewoning neemt dan toe. In dit onderzoek houden we daarom een behoudend koopkrachtscenario van 0% koopkrachtontwikkeling aan voor de komende jaren.

Op basis van de demografische ontwikkelingen, veranderende generaties in de sociale huur en behoudende koopkrachtontwikkeling is de behoefte aan benodigde sociale huur geïnventariseerd (zie figuur 6.4). In geval van de trendmatige vraag met behoudende economische ontwikkeling is de behoefte

aan sociale huurwoningen tot 2030 +180 woningen. Bij meer koopkrachtgroei neemt de behoefte aan sociale huurwoningen licht af. Dan is er geen uitbreidingsbehoefte, maar wel een transformatieopgave van ruime eengezinswoningen naar appartementen / toegankelijke woningen.

Figuur 6.4: Gemeente Smallingerland. Verwachte benodigde sociale huurvoorraad op basis van trendmatige behoefte



Bron: CPB, Provinciale prognose, bewerking Companen

6.3 Ontwikkelrichtingen woningbehoefte

Met behulp van het woningmarktmodel van Companen is een doorrekening gemaakt van de verwachte woningvraag. Hierin wordt rekening gehouden met doorstroming op de woningmarkt en woningen die vrijkomen door verhuizing.

Het vrijkomende aanbod ontstaat door verhuizen, ouderen die naar een intramurale woonvorm gaan en door overlijden. De toekomstige bevolking bestaat daarnaast steeds meer uit kleine huishoudens (groeidend aantal alleenstaanden) en meer uit ouderen. Vooral de duurdere koopwoningen komen door verhuizing van gezinnen vrij, maar ook door overlijden van ouderen. Ook in de huursector zien we deze trends in doorstroming.

Daarnaast plaatsen we dit achtergelaten aanbod in perspectief met de vraag, waardoor de fricties op de woningmarkt in beeld komen. De belangrijkste accenten in de ontwikkelrichtingen zijn:

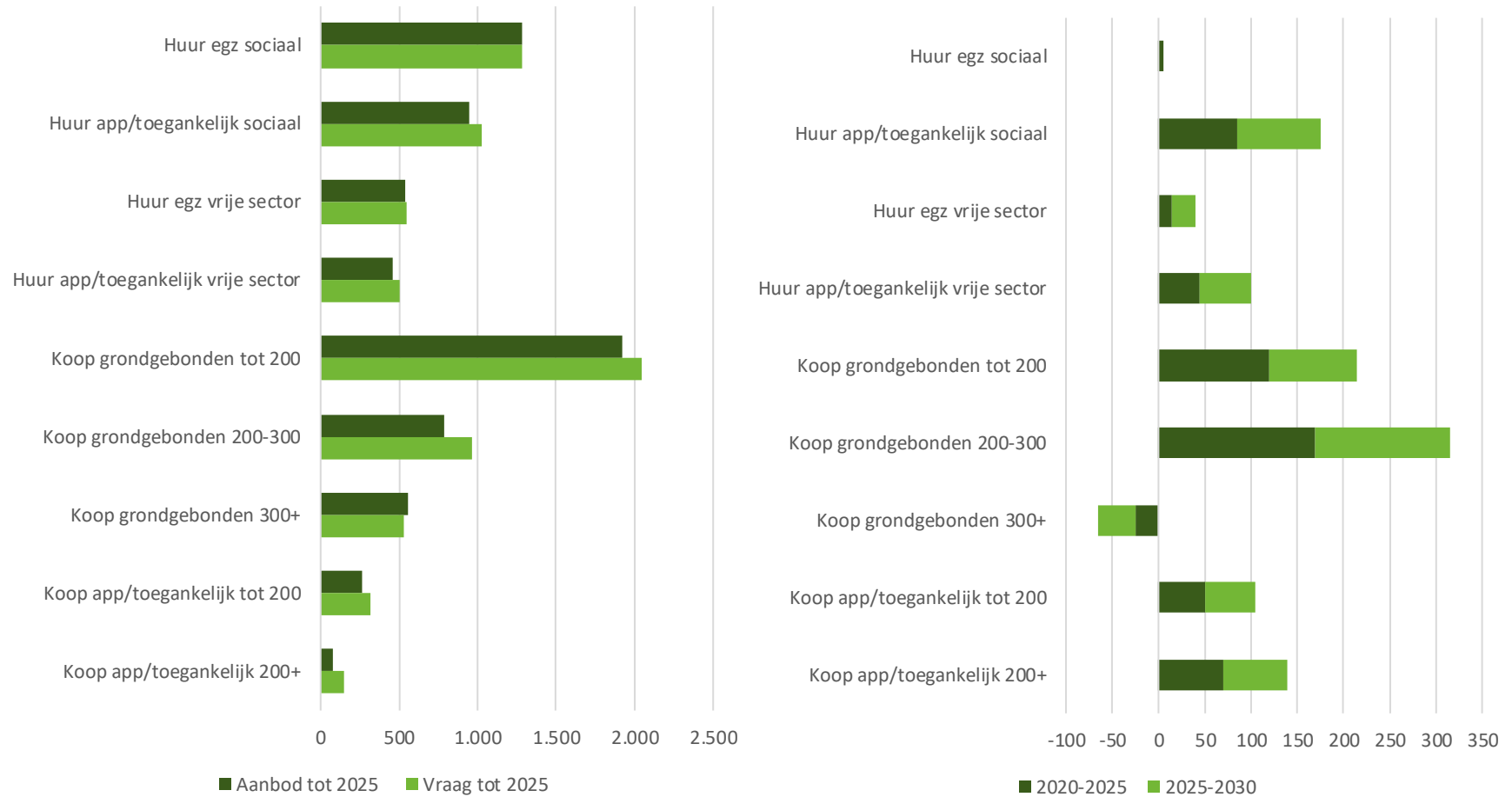
- **Behoefte aan appartementen / toegankelijke woningen.** Op basis van de woningbehoefte zien we een veranderende kwaliteitsvraag zowel in de huur- als in de koopsector. De vraag is afkomstig van jonge huishoudens die een betaalbare eerste start op de woningmarkt willen maken en van oudere huishoudens die op zoek zijn naar een geschikte woning ook als er fysieke beperkingen optreden. De nieuwe generaties oudere huishoudens zijn op zoek naar een toegankelijke woning met oog op comfort, zowel in de huur- als koopsector.
 - **Huur:** De ruime traditionele eengezinswoningen in de huursector voorzien minder in de behoefte van het groeiend aantal eenpersoonshuishoudens. Er is behoefte aan toegankelijke woningen. Dit kunnen zowel grondgebonden woningen met een tuintje zijn, als appartementen met balkon, dichtbij voorzieningen. WoonFriesland herkent deze vraag van jongeren om een eerste stap op de woningmarkt te maken en van ouderen om dichtbij voorzieningen te wonen. Accolade is meer actief in de dorpen van Smallingerland en herkent de vraag naar huurappartementen in mindere mate op basis van de huidige verhuuringen. Zij constateren dat jongeren vaker reageren op grondgebonden woningen en dat appartementen een tweede keus vormen.

- **Koop:** De vraag naar koopappartementen komt voor 50% van jongeren tot 35 jaar met als doel accent op betaalbaar wonen/eerste stap in wooncarrière. 20% van de vraag is van 35 tot 65-jarigen en 30% van de 65-plussers. Deze laatste groep zoekt vooral duurdere appartementen dichtbij voorzieningen. In totaal is het accent van de trendmatige woningbehoefte circa 45 à 50% appartement/-toegankelijke woningen waarvan de helft in de koop. Tot 2025 gaat het om circa 130 huurappartementen en 120 koopappartementen. De makelaars en ontwikkelaars geven aan dat een mix van koopappartementen van circa 50 m², 75m² en 100m² of meer goed zou passen. Zo biedt je ruimte voor betaalbaar aanbod voor starters en luxer en ruimer aanbod voor ouderen die overwegen de huidige ruime vrijstaande woning te verlaten.
Deelnemers aan het marktpanel noemden architectuur, sfeer van het gebouw en locatie als belangrijke randvoorwaarden bij appartementen. Zij geven aan dat een mix voor jongeren en ouderen in het centrum kansrijk is. Zij signaleren dat er voor starters in het centrum van Drachten de afgelopen jaren minder woningbouw is gerealiseerd dan de vraag. Zij vragen aandacht voor de parkeernormen bij appartementen. Zij zien dat er ruim voldoende parkeerplaatsen in het centrum aanwezig zijn en dat verdere toevoeging van parkeerplekken op gespannen voet staat met de sfeer / gezellige omgeving van het centrum van Drachten.
- **Beperkte vraag naar vrije sector huur (middenhuur).** De vraag naar middenhuurwoningen is beperkt. Dit segment vormt een alternatief voor veelal jonge huishoudens en spoedzoekers die tussen wal en schip raken op de woningmarkt. Middenhuur is voor hen vaak een tijdelijke oplossing. Zij willen liever kopen, of een betaalbare sociale huurwoning. Voor de sociale huursector is de toegankelijkheid beperkt door inschrijftijd en

inkomenseisen. Ondanks dat het inkomen net hoger is dan de doelgroep voor sociale huurwoningen, is een huur tot € 750 vaak maximaal haalbaar.

- **Tekort aan betaalbare en middeldure koopwoningen.** Doorstroming in de woningvoorraad is beperkt, door beperkte verhuizingen van ouderen. Huidige producten, veelal grondgebonden koopwoningen boven de € 300.000, komen de komende jaren in toenemende mate vrij door doorstromen en overlijden van oudere huishoudens. Deze woningen sluiten niet altijd aan bij de wens van jonge huishoudens en gezinnen. Ook spreken deze woningen nieuwkomers / vestigers (te) beperkt aan. Er is een grotere vraag naar betaalbare woningen tot € 200.000 en tot € 300.000. Deze vraag komt voort uit de behoefte en de bestedings- / financieringsmogelijkheden van woningzoekenden. Het is lastig woningen in deze prijsklasse te realiseren, door de stijgende bouwkosten. Een deel is dan bereid om langer te wachten; zowel in de huur- als in de koopsector. Een deel wijkt zo mogelijk uit naar een appartement.
Makelaars en ontwikkelaars gaven aan dat goede betaalbare tweekappers ontbreken in Drachten. Ook zien zij mogelijkheden om in het betaalbare koopsegment tot € 200.000 / € 250.000 passende woningen te kunnen realiseren. Zij geven aan dat standaard rijwoningen al ruimschoots aanwezig zijn in de huidige woningvoorraad van Drachten. Juist nieuwe bouwconcepten met nieuwbouwkwaliteit (bijvoorbeeld prefab woningen of kleiner bouwen) kunnen een bijdrage leveren aan andersvormige en betaalbare woningen. De marktkenner zien potentiële risico's voor het bouwen in een smalle beukmaat. Een beukmaat van circa 4,50 meter wordt waarschijnlijk moeilijk afzetbaar. Doorgaans is minimaal 5,40 meter een passende maat. Tijdens de dorpsavond werd vooral benadrukt dat starters wel bereid zijn om concessies te doen op het gebied van de omvang van de woning, om maar een eerste (wellicht tijdelijke) start op de woningmarkt in het eigen dorp te kunnen maken.

Figuur 6.5: Gemeente Smallingerland. Kwalitatieve trendmatige woningbehoefte o.b.v. Provinciale prognose (Links aanbod en vraag tot 2025, rechts fricties korte en lange termijn)



* egz = eengezinswoning, app = appartement, toegankelijk = levensloopgeschikte grondgebonden woning met een tuintje of appartement met lift.

Bron: CBS-Microdata, WoON2018, Provinciale prognose, bewerking Companen.

Kwalitatieve woningbehoefte meer kans voor instroom nieuwkomers

In voorgaande figuren zijn we ingegaan op de trendmatige lokale behoefte in Smallingerland. Met de ambitie in de woonvisie zet de gemeente daarnaast in op het verlichten van de huidige druk op de woningmarkt, compensatie van de achterstand in woningbouw afgelopen jaren, en de wens om een bredere doelgroep met hoog opgeleiden aan Smallingerland te binden. De vraag van vestigers van elders vormt een substantieel deel van deze vraag.

Het accent van de additionele vraag bovenop de trendmatige vraag ligt in Smallingerland vooral op grondgebonden woningen. Naar woonkwaliteiten is de verdeling potentieel als volgt:

Tabel 6.1: Gemeente Smallingerland. Woningbehoefte vanuit potentiële vestigers van elders

	Woningbehoefte vestigers
Sociale huur	25%
Middenhuur	15%
Koop rijwoningen	20%
Koop tweekappers/vrijstaand	35%
Koop appartementen	5%

Bron: CBS-Microdata, WoON2018, bewerking Companen.

Voor het inzetten op hoogopgeleide nieuwkomers zijn de ‘terugkeerders’ en ‘locatiekiezers’ kansrijke groepen om aan te spreken. Deze vestigers zijn veelal foot-loose en zoeken ook in andere gemeenten. Dit zorgt ervoor dat het woonproduct een onderscheidende vorm moet hebben, wil het concurreren met andere gemeenten. De aantrekkelijke woonmilieus die De Drait, De Sanding, Drachtservaart, Boornbergum, Rottevalle en Houtigehage momenteel bieden, kunnen worden ingezet om in deze behoefte te voorzien. Voor het extra inspelen op de vraag van vestigersgroepen is alleen het inspelen op de reguliere standaard woonproducten onvoldoende. Bij het creëren van aantrekkelijk woningaanbod voor hoogopgeleide nieuwkomers speelt de uitstraling van de

woning en woonomgeving in sterke mate mee (luxe, comfort, voorzieningen, gezelligheid). Er is vraag naar woonmilieus die landelijke en ruimtelijke aspecten in de omgeving centraal stellen. Daarnaast kan het waterrijk in de gemeente Smallingerland als landschappelijke kwaliteit beter benut worden voor het creëren van passende woonproducten voor de nieuwkomers. Deze kwaliteiten worden ook door de marktkenner bevestigd.

Met het aan te bieden woonproduct kan de gemeente sturen op de aan te trekken groepen en de waardepatronen van nieuwkomers en huidige inwoners. De gemeente kan bijvoorbeeld afzonderlijk gelegen nieuwe woonmilieus creëren, bijvoorbeeld aan de rand van Drachten of nabij waterrijk. Potentiële uitbreidingsmogelijkheden hebben het karakter van De Drait, De Sanding en Drachtservaart. Dit kan door de huidige woningbouwplannen hierop aan te passen, maar ook door nieuwe woningbouwplannen te maken die inspelen op de vraag van nieuwkomers.

6.4 Woningbehoefte per kern

De al eerder beschreven kwantitatieve behoefte en achtergronden zoals mate van vergrijzing, aantrekkelijkheid voor vestigers en de huidige woningvoorraad in de kernen, vormen de basis voor de inschatting van de kwalitatieve behoefte per dorp. Dit hebben we aangevuld door een dorpspanel te houden met de dorpsvertegenwoordigers van de dorpen, de marktkennis van marktpartijen te benutten tijdens een marktpanel en de kennis van de corporaties en huurdersorganisaties te benutten tijdens een gesprek. We zien dat in alle dorpen van Smallingerland de volgende ontwikkelingen spelen:







































































































- per saldo vertrek van jongeren, meer dan in Drachten;
- per saldo komst gezinnen met kinderen;
- per saldo komst middenleeftijdsgroepen (35 tot 55-jarigen);
- per saldo vertrek van 75-plussers.

Daaruit voortkomend zien we de volgende accenten voor de trendmatige behoefte en potentiële aantrekkingskracht voor vestigers per kern:

- **Drachten.** In Drachten wonen relatief meer oudere huishoudens. Hier voorzien we dan ook een sterkere nadruk op appartementen/-toegankelijke woningen, zowel in de koop- als huursector. Naast de lokale behoefte aan deze woningen, voorzien we ook een behoefte van oudere huishoudens uit de andere dorpen. Bij een verhuisstap willen ouderen graag dicht bij voorzieningen wonen. Deze woningen zijn beperkt aanwezig in de dorpen, waardoor Drachten een aantrekkelijk alternatief biedt. De vraag van starters resulteert in behoefte aan betaalbare koopwoningen. Gezinnen zoeken woningen waarin zij kunnen doorstromen. Gebieden zoals De Drait, De Sanding en Drachtservaart in Drachten bieden mogelijkheden om in te spelen op de woonbehoefte van vestigersgroepen naar grondgebonden woningen die landelijke en ruimtelijke aspecten in de omgeving centraal stellen. Dit geven marktkenner ook als geslaagde voorbeelden aan. Woningbouw in combinatie met waterrijke omgeving (ook inzet op open vaarwater) biedt kansen voor Drachten.
- **Boornbergum, Rottevalle en Houtgehage.** In deze kernen zien we een behoefte vanuit jonge huishoudens naar betaalbare grondgebonden koopwoningen (tot € 200.000 en tussen € 200.000 en € 300.000). Nieuwbouw kan beperkt in deze behoefte voorzien. Gezinnen realiseren hun verhuiscens in de bestaande voorraad. Ouderen met een verhuiscens richten zich op Drachten. Naast de lokale behoefte uit het dorp zelf, bieden deze dorpen qua woonmilieu kansen voor het aantrekken van hoogopgeleide nieuwkomers. Zij zijn vooral op zoek naar ruime luxe grondgebonden koopwoningen met mooie landschappelijke omgevingskwaliteiten. Deze woningen zijn in het huidige woonmilieu aanwezig en kunnen voor deze behoefte worden ingezet. Beperkte aanvullende woningbouw in combinatie met waterrijke omgeving biedt kansen om in de woningbehoefte van vestigersgroepen in deze dorpen te voorzien.

- **Drachtstercompagnie, Opeinde en Oudega.** In deze dorpen verwachten we een beperkte woningbehoefte. De woningbehoefte in deze dorpen is vooral afkomstig van starters/jonge huishoudens die in het eigen dorp een woning zoeken. Zij zijn vooral gericht op grondgebonden koopwoningen tot € 200.000 of tussen de € 200.000 en de € 300.000.
- **De Tike, Nijega en overige kleine dorpen.** In deze dorpen is een beperkte additionele woningbehoefte. Bij toevoeging van een beperkt aantal woningen is maatwerk belangrijk. Ons advies is om in te zetten op het verlichten van de druk door te voorzien in aanbod voor starters. Zij kunnen in de bestaande woningvoorraad door beperkt vrijkomend aanbod niet in het goedkope woningmarktsegment terecht. De vraag van gezinnen wordt bediend in de bestaande voorraad. Ouderen blijven naar verwachting zo lang mogelijk in de eigen woning wonen, waar nodig met hulp en woningaanpassingen. Bij een verhuisstap zullen zij vooral een beroep doen op appartementen/toegankelijke woningen in Drachten.

Figuur 6.6: Richtingen voor programmeringen (aanpassing bestaande voorraad of nieuwbouw) tot 2030 per dorp o.b.v. trendmatige behoefte en potentiële aantrekkingskracht vestigers

	Drachten	Boornbergum	Drachtstercompagnie	Houtigehage	Opeinde	Oudega	Rottevalle	De Tike	Nijega	Overige kleine dorpen	Gemeente
Huur egz* sociaal											
Huur app/toegankelijk sociaal	 										 
Huur egz vrije sector											
Huur app/toegankelijk vrije sector											
Koop grondgebonden tot € 200.000											
Koop grondgebonden € 200.000 - € 300.000											 
Koop grondgebonden € 300.000+											
Koop app/toegankelijk tot € 200.000											
Koop app/toegankelijk € 200.000+											

Lichtgroen = nauwelijks uitbreiding vanuit trendmatige behoefte.

Donkergroen = mogelijke uitbreidingsmogelijkheden vanuit trendmatige behoefte en potentiële aantrekkingskracht vestigers.

* egz = eengezinswoning, app = appartement, toegankelijk = levensloopgeschikte grondgebonden woning met een tuintje of appartement met lift.

Bron: CBS-Microdata, WoON2018, Provinciale prognose, gesprek met corporaties en huurdersverenigingen, Markt- en dorpspanel, bewerking Companen.