

## Woningmarktonderzoek

2024 - 2040

**Drachten**

Smallingerland

**Gemeente Smallingerland**

2 december 2024

Definitief



Ontrafel de trend. **Kijk vooruit.**

DATUM 2 december 2024

TITEL Woningmarktonderzoek

OPDRACHTGEVER Gemeente Smallerland

AUTEUR(S) Laurens van Dongen

PROJECTNUMMER 090.103/G

STATUS Definitief

Ontrafel de trend.  
Kijk vooruit.

Tivolilaan 205  
6824 BV Arnhem  
Postbus 1174  
6801 BD Arnhem

[www.companen.nl](http://www.companen.nl)  
[info@companen.nl](mailto:info@companen.nl)  
026 351 25 32

KvK-nummer: 09035291  
BTW-nummer: NL001826517B01

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1	Doel van het onderzoek	4
1.2	Vraagstelling	4
1.3	Onderzoekopzet	5
<b>2</b>	<b>Conclusies en aanbevelingen</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Ontwikkeling van Smallingerland</b>	<b>13</b>
3.1	Bevolkingsontwikkeling	13
3.2	Verhuisbewegingen	14
3.3	Ontwikkeling van de woningvoorraad	19
<b>4</b>	<b>Huidige situatie in Drachten en de dorpen</b>	<b>20</b>
4.1	Woningvoorraad	20
4.2	Bevolking en huishoudens	29
4.3	Druk op de markt	32
<b>5</b>	<b>Toekomstige woningbehoefte</b>	<b>35</b>
5.1	Bevolkings- en huishoudensprognose	35
5.2	Kwantitatieve woningbehoefte	37
5.3	Kwalitatieve woningbehoefte	41
5.4	Uitwerking ambitievariant	52
5.5	Vergelijking met de planvoorraad	56
	<b>Bijlage: overzicht instrumentarium</b>	<b>58</b>

# 1 Inleiding

De druk op de woningmarkt neemt in heel Nederland toe. Ook in Smallerland ligt er een grote opgave in het realiseren van (betaalbare) nieuwbouw en het beter benutten van de bestaande voorraad. Naast huisvesting van 'reguliere' groepen op de woningmarkt als starters, gezinnen en ouderen is nieuwbouw nodig voor het verbeteren van de positie van verschillende aandachtsgroepen.

In 2021 heeft Companen voor de gemeente Smallerland een woningmarktverkenning uitgevoerd. Uitgangspunt hierbij was een extra woningbehoefte van +1.000 extra woningen in de gemeente tot 2025. Maar de woningmarkt is dynamisch, omgeven door onzekerheden en altijd volop in verandering. Ook in Smallerland zijn de omstandigheden de afgelopen jaren veranderd. Om de komende jaren goede invulling en sturing te kunnen geven aan de woningbouwopgave in Smallerland is actueel inzicht nodig in de woningmarkt. Hierbij gaat het vooral om inzicht dat vooruitkijkt naar 2030 en 2040.

De gemeente Smallerland heeft daarom Companen gevraagd een nieuw woningmarktonderzoek uit te werken. Hiermee wil de gemeente inzicht krijgen in de belangrijkste dilemma's en keuzes voor het lokale woonbeleid in de komende jaren. De resultaten moeten dienen als input voor het opstellen van een Volkshuisvestingsprogramma in 2025.

## 1.1 Doel van het onderzoek

Om gefundeerde keuzes te kunnen maken is het nodig om de analyses van de woningmarkt te specificeren naar lokaal niveau en het niveau van wijken en dorpen. Doel van het onderzoek is om inzicht te krijgen in de woningbehoefte

zodat de gemeente Smallerland over de bouwstenen beschikt voor het vertalen van de huidige woonvisie in een nieuw Volkshuisvestingsprogramma. Onderdeel van dit Volkshuisvestingsprogramma is het in beeld brengen van de groei(ambitie) van Smallerland op lange termijn en het maken van keuzes voor de periode na 2030. Dit onderzoek biedt handvaten voor het maken van deze keuzes in het proces om te komen tot een Volkshuisvestingsprogramma.

## 1.2 Vraagstelling

In dit woningmarktonderzoek staan de volgende onderzoeksvragen centraal:

1. Wat is de huidige situatie op de lokale woningmarkt? Wat is het effect geweest van nieuwbouw in de afgelopen jaren? Waar komen nieuwe inwoners vandaan? (inzicht in demografische ontwikkelingen, verhuisbewegingen, migratie, prijsstijgingen, marktdruk)
2. Hoe gaat de woningbehoefte zich op lange termijn ontwikkelen? Wat zijn hierbij mogelijke toekomstscenario's? Wat zijn bij deze toekomstscenario's de kritische succesfactoren?
3. Welke woningen (segment, type, prijs) zijn er in woningbouw nodig om de komende jaren in de woningbehoefte te kunnen voorzien? Voor welke doelgroepen is behoefte aan woningen? Op wat voor type locatie willen zij graag wonen?
4. Hoe verhoudt de lokale woningbehoefte zich tot de huidige woningbouwplannen?
5. Welke instrumenten kunnen meer sturing geven aan woningbouw in Smallerland?

### 1.3 Onderzoekopzet

Het onderzoek is gebaseerd op basis van een statistische analyse van de verschillende trends op de lokale woningmarkt; de bevolkings- en huishoudensontwikkeling (zowel in het recente verleden als in de toekomst), migratiebewegingen en de samenstelling van de huidige woningvoorraad. Hiervoor zijn de volgende bronnen gebruikt:

- De analyse van de bevolking en huishoudenssamenstelling is gebaseerd op CBS-gegevens.
- De samenstelling van de woningvoorraad is in beeld gebracht op basis van de gemeentelijke WOZ-registratie.
- De dynamiek op de koopmarkt is in beeld gebracht op basis van CBS-gegevens over de prijsontwikkeling. Op basis van verhuurgegevens van Accolade en WoonFriesland is de sociale huurmarkt in beeld gebracht.
- De verhuisbewegingen zijn in beeld gebracht op basis van CBS-microdata.
- De bevolkings- en woningbehoefteprognose is gebaseerd op de cijfers geleverd door de provincie Friesland en CBS-microdata, en de uitkomsten van het WoOn2021.

#### Enquête

Naast de hierboven genoemde bronnen is voor dit woningmarktonderzoek een enquête verspreid onder inwoners. Hiervoor is gebruik gemaakt van de enquêtetool *Maptionnaire*. Dit is een online enquêtetool waarmee respondenten vragen kunnen beantwoorden via een laptop, tablet of telefoon. Naast reguliere enquêtevragen biedt Maptionnaire ook de mogelijkheid om vragen op de kaart te plotten. Respondenten kunnen zo bijvoorbeeld op de kaart pinpointen waar verbetering of ontwikkeling nodig is.

In totaal hebben 287 inwoners de enquête ingevuld. De resultaten geven daarmee geen representatief beeld van inwoners uit de gemeente. De input

van de respondenten is in het onderzoek gebruikt om de analyses kwalitatief aan te scherpen en lokale verschillen te kunnen duiden.

#### Dag van het Wonen

In het kader van het woningmarktonderzoek organiseerden we op 11 juli 2024 de *Dag van het Wonen*. In twee interactieve sessies is input opgehaald bij marktpartijen en inwoners. Met de marktpartijen (corporaties, makelaars, ontwikkelaars) zijn we in gesprek gegaan over de woningmarkt van Smallingerland aan de hand van enkele onderzoeksresultaten en stellingen. Met inwoners en dorpsbelangenverenigingen zijn we in gesprek gegaan over de enquête-uitkomsten en hebben we in kleine groepjes met de kaart op tafel doorgepraat over het wonen in Smallingerland. De opgehaalde informatie hebben we gebruikt om de cijfermatige uitkomsten te duiden en aan te vullen met lokaal-specifieke informatie.

## 2 Conclusies en aanbevelingen

### *Bevolkingsgroei Smallingerland is afgelopen jaren toegenomen*

- De bevolkingsontwikkeling van Smallingerland liet in de afgelopen jaren een wisselend beeld zien. In de periode 2016 - 2017 en 2022 - 2023 is de bevolking het sterkst gegroeid, in de tussenliggende jaren was sprake van een kleinere groei of zelfs afname van het aantal inwoners. De laatste drie jaar groeit de bevolking van Smallingerland weer sterker. We zien in deze jaren vooral mensen uit omliggende gemeenten (Opsterland, Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel) naar Smallingerland toe verhuizen.

### *Relatief veel betaalbare woningen in Smallingerland, toch grote prijsstijging in de koopsector*

- De woningvoorraad in de gemeente bestaat voor 60% uit koopwoningen, 31% sociale huurwoningen en 9% particuliere huurwoningen. In vergelijking met andere gemeenten staan er in Smallingerland relatief veel betaalbare woningen. Vooral in Drachten waar ruim twee derde van de koopvoorraad een WOZ-waarde < € 355.000 heeft. De betaalbaarheid van de koopwoningen is volgens marktkenner ook een van de redenen dat vestigers voor Smallingerland kiezen.
- Ondanks de relatief grote voorraad aan betaalbare koopwoningen, is ook in Smallingerland de gemiddelde verkoopprijs de laatste jaren fors gestegen. De transactiepreizen van koopwoningen stegen iets meer dan de landelijke trend.

### *Verbeteren van de bestaande voorraad: kans en uitdaging*

- De kwaliteit van bestaande woningen heeft invloed op zowel de vraag naar woningen als de herstructureringskansen in bestaande wijken en dorpen. Er staan veel woningen in Smallingerland die gebouwd zijn in de jaren '60

tot en met '80. Dit zijn woningen die op dit moment de grens van 50 jaar zijn gepasseerd of binnenkort zullen bereiken. Dit is een termijn waarop doorgaans groot onderhoud nodig is om de woning kwalitatief in orde te houden. Ongeveer 10% van de totale woningvoorraad heeft op dit moment een E, F- of G-label. Dit deel van de woningvoorraad zal de komende jaren verduurzaamd en verbeterd moeten worden.

- Door WoonFriesland en Accolade is de afgelopen jaren al veel geïnvesteerd in verduurzaming. In de koop- en particuliere huurvoorraad komen meer lage energielabels voor. Woningen met een mindere (energetische) kwaliteit zijn ook in deze markt minder aantrekkelijk voor kopers. Minder goed onderhouden woningen kunnen hierdoor lastiger verkopen. Als deze woningen in prijs dalen worden ze betaalbaar voor mensen met een kleinere portemonnee. Echter heeft deze groep kopers niet altijd de financiële mogelijkheden om deze woningen op te knappen. Dit kan op lange termijn gevolgen hebben voor de ruimtelijke kwaliteit en aantrekkelijkheid van wijken en dorpen.
- Locaties met veel verouderde woningen bieden kansen voor herstructurering, en voor verdichting door het toevoegen van woningen op open plekken of het optoppen van bestaande gebouwen om extra woonlagen te creëren. Daarnaast zijn woningen/panden die leegstaan mogelijk te splitsen, samenvoegen of transformeren naar woningen. Dit zorgt voor efficiënter gebruik van de bestaande voorraad. Een belangrijk aandachtspunt is dat gemeenten beperkte invloed hebben op de kwaliteit van koopwoningen, aangezien deze in particulier eigendom zijn en beslissingen over onderhoud, renovatie en verduurzaming afhangen van individuele huiseigenaren.

### ***Middeninkomens kunnen moeilijk een woning in Smallingerland kopen***

- Om in de gemeente Smallingerland een koopwoning te kopen met een gemiddelde prijs van € 312.000 is een bruto jaarinkomen van ongeveer € 70.000 nodig. Veel starters en middeninkomens kunnen dit niet betalen. Middeninkomens hebben moeite met het kopen van een woning door de sterk gestegen prijzen en de beperkte beschikbaarheid van bestaande (betaalbare) woningen. In de praktijk voldoet de kwaliteit van het beschikbare aanbod ook niet altijd aan de gewenste kwaliteit. De betaalbare vraagprijs kan het gevolg zijn van achterstallig onderhoud en gebrek aan verduurzaming, wat extra investeringen na aankoop van de woning vereist. Hierdoor blijft het aanbod voor middeninkomens in Smallingerland, ondanks een betaalbare vraagprijs, toch beperkt en ontoereikend.

### ***Lokale behoefte: extra betaalbare koop en woningen voor ouderen nodig***

- Volgens de provinciale huishoudensprognose zal het aantal huishoudens in de gemeente Smallingerland tot 2040 toenemen met 860 huishoudens. Daarnaast is er sprake van een woningtekort. Bij de inloop van het woningtekort (tot de gebruikelijke 2%) zijn er in totaal 1.050 extra woningen nodig in de periode tot en met 2040.
- Het valt op dat de jaarlijkse opgave volgens de provinciale prognose (ca 115 per jaar in de periode tot en met 2030) fors lager dan de gemiddelde daadwerkelijke huishoudensgroei in de afgelopen 3 jaar (+173 per jaar). Omdat de provinciale prognose berekend is op een langjarige trend houdt deze onvoldoende rekening met de toegenomen instroom in de afgelopen jaren. Deze prognose moet daarom gezien worden als de ondergrens voor de groei in de komende jaren.
- Als gevolg van de lokale huishoudensontwikkeling zal de gemeente Smallingerland de komende jaren verder vergrijzen. De grootste groei in de prognose zit bij de groep huishoudens van 75 jaar en ouder. Dit is ook terug

te zien in de kwalitatieve woningbehoefte. Er is lokaal gezien veel behoefte aan extra nulredenwoningen, zowel in de huur als in de koop.

- Daarnaast is er veel behoefte aan betaalbaar (koop)aanbod voor jongeren en starters. Er komen op dit moment te weinig woningen met een prijs van minder dan € 355.000 beschikbaar in Smallingerland.

### ***Kansen voor extra woningbouw: bouwen aan groei en vitaliteit in Smallingerland***

- Ook na 2030 is grootschalig doorbouwen nodig om het tekort aan woningen in Nederland terug te dringen. Het Rijk wil daarom nieuwe locaties aanwijzen voor grootschalige woningbouw. Hierbij wordt nadrukkelijk gekeken naar mogelijkheden in het noorden, oosten en zuiden van het land. Het Fries Stedelijk Netwerk (de gemeenten Heerenveen, Smallingerland, Súdwest-Fryslân en Leeuwarden) vervult een cruciale functie in Noord-Nederland vanwege de bovenregionale bijdrage op de thema's wonen, economie en brede welvaart. Met invulling van een extra woningbouwambitie kan Smallingerland (samen met de andere F4-gemeenten) bijdragen aan een oplossing voor het regionale, provinciale en landelijke woningtekort.
- Extra woningbouw zal niet voorzien in een 'lokale vraag', maar vooral gericht zijn op het aantrekken van groepen van buitenaf. Dit kan nieuwe groepen bewoners aantrekken en daarmee de demografische samenstelling van de gemeente beïnvloeden. Als we kijken naar de groepen die zich vanuit andere gemeenten in het verleden in Smallingerland hebben gevestigd, en het type uitbreiding dat met de woningbouwambitie wordt voorzien (combinatie van inbreiding in Drachten en grotere dorpen en uitleg aan de overkant van de A7), dan zal Smallingerland hiermee vooral gezinnen en kleine huishoudens in de leeftijd 18 tot 35 jaar en 35 tot 55 jaar aantrekken. Dit kan bijdragen aan het versterken van de bestaande dorpen

door te bouwen aan een vitale en leefbare samenleving (tegenwicht bieden aan vergrijzing).

- Bij de realisatie van de woningbouwambitie zal het accent naar verwachting meer liggen op het ontwikkelen van betaalbare appartementen (variant 1 - inbreiding) en luxe grondgebonden koopwoningen (variant 2 - uitbreiding). Samen met de lokale woningvraag leidt dit tot een gebalanceerd nieuwbouwprogramma met een minder sterke focus op betaalbare woningen en een kleiner aandeel woningen voor ouderen.

#### ***Woningbouwambitie biedt kansen, maar ook uitdagingen***

- De extra woningbouwambitie voor Smallingerland is haalbaar, maar vereist wel een strategische aanpak die zorgt voor geleidelijke groei en de versterking van Drachten en de omliggende dorpen als aantrekkelijke woonlocaties. Dit vraagt om zorgvuldige afwegingen en actieve investeringen in de kwaliteit van de leefomgeving, voorzieningen en het imago van de regio om de aantrekkingskracht voor nieuwe bewoners te vergroten.
- De extra woningbouwambitie kan Smallingerland aantrekkelijker maken voor bedrijven en nieuwe inwoners. Dit draagt bij aan een sterkere lokale economie en daarmee een aantrekkelijke woongemeente. Dit biedt kansen om ook het woning- en voorzieningenaanbod in Smallingerland diverser te maken.
- Het realiseren van de woningbouwambitie moet in fasen gebeuren, zodat vraag en aanbod in balans blijven en verdringing van lokale bewoners wordt voorkomen. Ook helpt dit om mogelijke leegstand te vermijden als de vraag zich niet snel genoeg ontwikkelt. Een evenwichtige mix van betaalbare en diverse woningen is essentieel om leegstand te vermijden en een brede doelgroep aan te spreken, waardoor de groei duurzaam en inclusiever wordt.

#### ***Toenemende druk op de sociale huursector***

- De krapte binnen de sociale huursector is de afgelopen jaren toegenomen. Het gemiddeld aantal reacties op grondgebonden woningen is gestegen van 83 in 2018 naar 167 reacties in 2022. In vergelijking met andere gemeenten in de provincie wordt er in Smallingerland gemiddeld het meest op beschikbare woningen gereageerd. Tegelijkertijd is de slaagkans van woningzoekenden afgenomen. Dit geeft aan dat de druk in Smallingerland is opgelopen en dat het voor woningzoekenden steeds lastiger is geworden om een woning te vinden.
- We ramen de extra behoefte aan sociale huurwoningen in Smallingerland op minimaal 160 tot 220 woningen in de periode tot en met 2030. Dat is zo'n 27% van de totale extra woningbehoefte, wat neerkomt op 23 tot 31 woningen per jaar. Dit is vergelijkbaar met de uitkomsten van vorig onderzoek (behoefte van ca 30 woningen per jaar).
- Wanneer de gemeente extra woningen ontwikkelt om de provinciale en regionale woningnood te verlichten (woningbouwambitie), dan zal dit ook meer sociale huurwoningen vereisen. Een deel van de beoogde nieuwe instroom (zoals jongeren en starters) heeft doorgaans een lager inkomen en heeft daardoor behoefte aan betaalbare huurwoningen. Een extra woningbouwambitie betekent dus ook dat er voldoende extra sociale huurwoningen moeten worden gerealiseerd om in deze vraag te voorzien.

#### ***Onzekerheid over het verhuizen en doorstromen van ouderen***

- Wanneer ouderen verhuizen naar een kleine en meer toegankelijke woning, komt er vaak een gezinswoning vrij. Deze woning is geschikt voor een gezin of jong stel. In de praktijk zien we echter ouderen met verhuisplannen een verhuizing lang uitstellen of zelfs helemaal niet verhuizen. Door een sterke emotionele band met hun woning en buurt, financiële kosten, een hoge wensenlijst, een groot verschil in woonlasten of andere praktische belemmeringen kiezen zij ervoor in hun huidige woning te blijven wonen.



- Als veel ouderen de komende jaren besluiten om *niet* te verhuizen, zal de vraag naar nulredenwoningen in Smallerland lager uitvallen. Er komen hierdoor minder bestaande woningen vrij, waardoor er meer grondgebonden woningen voor jongeren en gezinnen gebouwd moeten worden. Tegelijkertijd zullen er dan meer ouderen ongeschikt wonen wanneer zij te maken krijgen met beperkingen op latere leeftijd. Dit leidt vervolgens tot hogere Wmo-uitgaven door bijvoorbeeld extra thuiszorg of extra aanvragen voor het plaatsen van een traplift.

#### *Opgaven Wonen, welzijn en zorg in Smallerland*

- Om mensen met een zorg- of ondersteuningsvraag een fijn thuis te bieden is samenwerking tussen gemeente, zorg- en welzijnsaanbieders, corporaties en andere partijen nodig: zij zorgen er samen voor dat de woonomgeving en de sociale en zorginfrastructuur zodanig op elkaar worden afgestemd dat mensen met een zorgvraag prettig kunnen wonen en leven. In het kader van de visie op wonen, welzijn en zorg is een regionale analyse uitgevoerd om de huisvestingsopgave voor ouderen en aandachtsgroepen inzichtelijk te maken. De analyse op de woon-zorgopgave voor ouderen en aandachtsgroepen in de gemeente Smallerland is in een losse onderzoeksnotitie uitgewerkt en maakt geen onderdeel uit van deze rapportage.
- Uit de woonzorganalyse blijkt dat er in Smallerland al veel geclusterde sociale huurwoningen in de gemeente aanwezig zijn. Kwalitatief gezien ligt er hier nog wel een opgave. Mogelijk is het huidige aanbod verouderd, en is er behoefte aan nieuwe moderne concepten van geclusterd wonen. Onder ouderen met een vraag naar geclusterd wonen is behoefte aan ontmoetingsplekken en andere voorzieningen nabij. Niet alle geclusterde sociale huurwoningen hebben op dit moment een ontmoetingsruimte (nabij). Waarschijnlijk is er hierdoor voor de corporaties toch nog een opgave om geclusterde woningen toe te voegen. Als dit aanbod niet wordt

toegevoegd, zal een deel van de ouderen in hun huidige woning blijven wonen (zoals uitgewerkt in het alternatieve scenario op pagina 50).

### **Beleidsaanbevelingen**

De druk op de woningmarkt in Smallerland is de afgelopen jaren toegenomen. In de sociale voorraad zijn de wachttijden lang en verder toegenomen. En in de koopvoorraad is het vanwege de prijsstijgingen lastiger geworden een woning te kopen. Het verhogen van de bouwproductie is daarom van belang om de druk op de markt te verminderen en de huishoudensgroei te kunnen faciliteren. Gezien de hogere nieuwbouwproductie in de afgelopen jaren en de ambitie om samen met de andere F4-gemeenten bij te dragen aan het oplossen van het provincie en landelijke woningtekort, vatten we de belangrijkste opgaven als volgt samen:

- In de **sociale huurvoorraad** is toevoeging van appartementen en kleinere grondgebonden nulredenwoningen gewenst. De vraag is sterk afkomstig van één- en tweepersoonshuishoudens, bij zowel jongeren als ouderen. Gezien de onzekerheid over de verhuiskeuzes van ouderen is het aan te raden om in de woningbouwprogrammering te **werken met een bandbreedte** van verschillende scenario's (meer of minder doorstroming). Dit zorgt voor flexibiliteit in de programmering en geeft zo meer ruimte voor herontwikkeling van bestaande woningen zonder dat dit direct tot tekorten leidt.
- Er zijn diverse groepen die afhankelijk zijn van een sociale huurwoning. Naast reguliere huishoudens met een laag inkomen zijn dat **kwetsbare groepen, statushouders, arbeidsmigranten met een langer verblijfs-perspectief en mensen die met spoed een goedkope woning nodig hebben**. Reken niet te krap met de benodigde voorraad sociale huur-

woningen. Nieuwbouw van sociale huur is niet alleen van belang om deze doelgroepen te kunnen blijven huisvesten, maar ook om te zorgen dat de inschrijftijd van reguliere woningzoekenden niet verder oploopt. Kijk ook naar de mogelijkheden om de vraag waar op korte termijn niet in kan worden voorzien, te bedienen met tijdelijke woningen. Als het realiseren van voldoende sociale huurwoningen in nieuwe plannen onvoldoende van de grond komt, onderzoek dan of met een **Vereveningsfonds sociale woningbouw** de tekorten in andere projecten gecompenseerd kunnen worden.

- In de **koopvoorraad** ligt er de komende jaren een sterke opgave in het realiseren van **betaalbare woningen**. De prijsstijgingen van de afgelopen jaren, in combinatie met aanpassing van de hypotheekregels, hebben ervoor gezorgd dat het voor jonge huishoudens en koopstarters steeds lastiger is een woning te kopen. Zet bij nieuwe woningbouwlocaties in op het toevoegen van plannen voor deze woningen. Gebruik daarnaast op korte termijn de invulling van de nog onbekende plannen om zoveel mogelijk betaalbare koopwoningen toe te voegen. In de huidige harde plannen zitten namelijk nog onvoldoende betaalbare koopwoningen. Maak daarom gebruik van de mogelijkheden om in het **omgevingsplan verplichte betaalbaarheidscategorieën** op te nemen. Dit helpt niet alleen bij het realiseren van meer betaalbare woningen, maar garandeert ook dat deze woningen langduriger voor mensen met een lager- of middeninkomen beschikbaar blijven. We adviseren om bij het bepalen van de betaalbaarheidscategorieën rekening te houden met de grenzen die voor Smallingerland passend zijn: afgerond € 250.000 (goedkope koop) en € 375.000 (betaalbare koop). Deze liggen lager dan de landelijke betaalbaarheidsgrenzen omdat de inkomens in Smallingerland gemiddeld minder hoog zijn en er naar verhouding meer betaalbare koopwoningen in de gemeente staan.
- De **haalbaarheid van het toevoegen van betaalbare koopwoningen** is een belangrijk vraagstuk. De bouwkosten zijn de afgelopen jaren fors gestegen (beperkte capaciteit, materiaalkosten), waardoor het lastig is om betaalbare koopwoningen te realiseren, vooral in het segment tot € 250.000. Vooral in dit segment zal **creatief** moeten worden gekeken naar mogelijkheden om woningen te realiseren, bijvoorbeeld door **kleinere woningen** te bouwen, andere woonvormen (zoals rug-aan-rugwoningen) of inzet van **conceptuele bouwmethoden**. Onderzoek daarnaast de mogelijkheid om door **verkoop van sociale huurwoningen** in deze vraag te voorzien. Hierdoor kan er gewerkt worden aan een transformatie van de bestaande voorraad sociale huurwoningen. Verkoop van bestaande sociale huren moet wel samengaan met compensatie door extra nieuwbouw, omdat anders de druk in de sociale huurvoorraad verder oploopt. De inzet van specifieke **koopconstructies** zoals Koopgarant en Koopstart maken het mogelijk voor kopers met een middeninkomen om woningen tegen een prijs onder de marktwaarde te kopen. Onderzoek daarom of dit een mogelijkheid is in Smallingerland.
- De **verduurzaming van de bestaande woningvoorraad** is een punt van aandacht. De woningcorporaties werken hier gestaag aan en zijn op dit punt al redelijk ver, maar in de oudere delen van de particuliere voorraad ligt nog een aanzienlijke opgave. Als deze woningen de komende jaren onvoldoende worden verbeterd, worden ze minder aantrekkelijk voor potentiële kopers ten opzichte van nieuwbouwwoningen. Dit kan leiden tot waardedaling, langere verkooptijden en een toenemend risico op leegstand, waardoor deze woningen een negatieve invloed krijgen op de leefbaarheid in wijken. Dit vraagt om ook voor de particuliere voorraad actief te werken aan een strategie. Werk daarom een gebiedsgerichte aanpak uit en **onderzoek welke stimuleringsregelingen en subsidies** kunnen bijdragen aan

woningverbeteringen. Door daarnaast te investeren in wijkvernieuwing en ruimtelijke kwaliteit kan een positieve impuls gegeven worden aan de leefomgeving in wijken waar dit speelt. Dit vergroot de algemene aantrekkelijkheid van de wijk, wat als spin-off effect kan zorgen voor een grotere investeringsbereidheid onder woningeigenaren en potentiële kopers.

- Door actiever in te zetten op het splitsen van woningen kan de bestaande woningvoorraad in Smallingerland beter worden benut. Zet daarom een **informatiepunt** op om woningeigenaren te informeren over verduurzamingsmogelijkheden, én de mogelijkheden om woningen te splitsen. Koppel dit aan het opstellen van specifiek **splitsingsbeleid**, en kijk daarbij welke huidige eisen onnodig beperkend zijn bij initiatieven (zoals strikte parkeernormen).
- Het aantal senioren in de gemeente neemt toe. Hoewel senioren vaak terughoudend zijn om te verhuizen, neemt de **behoefte aan voor senioren geschikte woningen** in Smallingerland toe. Het gaat om appartementen, maar in de dorpen vooral om kleinere grondgebonden nultredenwoningen, zowel in de huursector als in de koopsector. De ligging ten opzichte van voorzieningen die voor ouderen belangrijk zijn, is een aandachtspunt. Ontwikkel daarom integraal beleid dat niet alleen inspeelt op fysieke voorzieningen, maar ook investeert in het bevorderen van samenredzaamheid en het informeren van ouderen over mogelijkheden om zelfstandig te blijven wonen. Dit kan door middel van gerichte communicatiecampagnes, het stimuleren van buurtinitiatieven en het faciliteren van kleinschalige oplossingen zoals buurtvervoer of gedeelde voorzieningen.
- Om het zelfstandig wonen tot op latere leeftijd mogelijk te maken moeten er ook bestaande woningen worden aangepast. Het gebruik van een deel van de overwaarde van de woning om woningaanpassing te financieren

(een instrument als de **Verzilverlening**) kan hierbij helpen. Daarnaast zorgt de vergrijzing van de bevolking in de gemeente voor een grote opgave rond wonen met zorg. De vraag naar geclusterde woonvormen nabij zorg (aanleunwoningen, knarrenhof) en met intensieve zorg neemt de komende jaren toe.

- Daarnaast is het aan te raden om als gemeente in te zetten op het ondersteunen van ouderen bij het verhuisproces. Het bevorderen van de doorstroming onder ouderen door de gemeente (bijvoorbeeld door obstakels weg te nemen, het creëren van aantrekkelijk woningaanbod, of het bieden van financiële ondersteuning) kan een win-win situatie creëren. Ouderen verhuizen naar een woning die beter bij hun behoeften past, terwijl hun vrijgekomen woning beschikbaar komt voor andere doelgroepen, zoals jonge gezinnen. Dit draagt bij aan een efficiënter gebruik van de bestaande woningvoorraad en kan druk op de woningmarkt verlichten. Onderzoek daarom de mogelijkheid om in Smallingerland een specifieke **seniorenverhuiscoach** in te zetten.
- Ten opzichte van de lokale woningvraag (1.050 woningen) lijken er op dit moment al voldoende harde- en zachte plannen aanwezig. Maar om de extra ambitie te kunnen behalen is het belangrijk om in te zetten op het **concretiseren van zachte plannen** en daarnaast op zoek te gaan naar **nieuwe locaties voor ontwikkelingen na 2030**. Omdat het hierbij groten-deels om inbreidingslocaties rond het centrum van Drachten en herontwikkelingslocaties in de dorpen zal gaan, is het belangrijk hier vroegtijdig mee te starten. Breng de komende jaren bijvoorbeeld de herontwikkelingspotentie en kansrijke locaties rond het centrum uitgebreid in beeld om te kijken wat haalbaar en realistisch is, en leg dit als tussenstap vast in het **Volkshuisvestingsprogramma**. Het plannen van herontwikkelingslocaties kan complex zijn en lang duren. Daarom is het aan te raden om in de

planvorming rekening te houden met **een buffer van minimaal +30%** meer plancapaciteit.

- Om de extra woningbouwambitie te verwezenlijken, is het cruciaal om de doelgroepen die actief zijn op de regionale woningmarkt effectief aan te trekken. Een randvoorwaarde hiervoor is het creëren van onderscheidende en aantrekkelijke woonmilieus. Denk hierbij aan ruimere woningen in groene omgevingen of aan het water. Bij het creëren van aantrekkelijk woningaanbod voor (hoogopgeleide) nieuwkomers speelt de uitstraling van de woonomgeving ook in sterke mate mee. De extra woningbouwambitie zal **daarom in samenhang bekeken moeten worden met de kwaliteit van het centrum, de voorzieningen en het imago van Drachten als woonplek**. Het advies is om in het uitwerken van de woningbouwambitie te **starten met variant 1 (inbreiding)**, omdat inbreiding de aantrekkelijkheid van het centrum van Drachten vergroot en daarmee een belangrijke randvoorwaarde is om vervolgens op uitleglocaties verder te kunnen groeien.

### 3 Ontwikkeling van Smallingerland

In de gemeente Smallingerland woonden volgens het CBS op 1 januari 2023 55.900 inwoners. Binnen de gemeente is Drachten veruit de grootste woonkern. Hier woont ruim 80% van de inwoners van de gemeente. De overige inwoners wonen verspreid over 13 kleinere dorpen. Boornbergum, Opeinde, Oudega, Drachtstercompagnie en Rottevalle zijn hiervan de grootste dorpen. Hier wonen 1.405 tot 1.830 inwoners (circa 3% van de bevolking per dorp). In de overige kleine dorpen wonen minder dan 1.000 inwoners per dorp.

Tabel 3.1: Gemeente Smallingerland. Aantal inwoners per dorp, 1-1-2023

Dorp	Inwoners 2023	Aandeel
Drachten	44.730	80%
Boornbergum	1.830	3%
Opeinde	1.725	3%
Oudega	1.685	3%
Drachtstercompagnie	1.615	3%
Rottevalle	1.405	3%
Houtigehage	915	2%
De Wilgen	660	1%
Nijega	475	1%
De Tike	345	1%
De Veenhoop	255	0%
Kortehemmen	160	0%
Goëngahuizen	55	0%
Smalle Ee	45	0%
<b>Totaal</b>	<b>55.900</b>	<b>100%</b>

Bron: CBS Statline, 2024.

Figuur 3.1: De dorpen van de gemeente Smallingerland

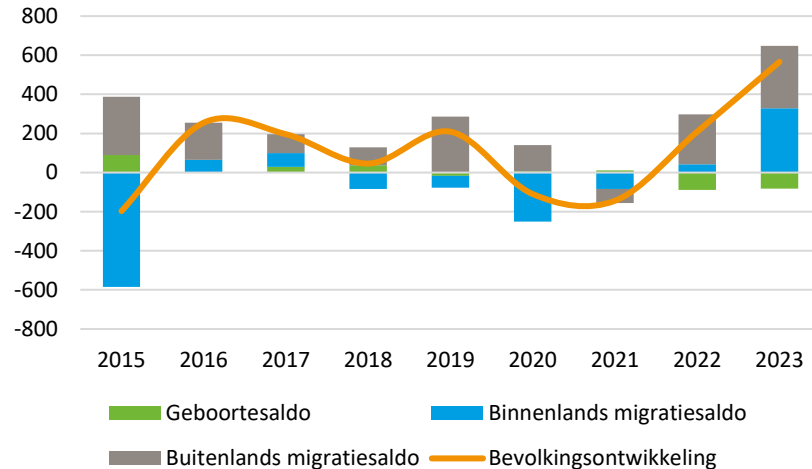


#### 3.1 Bevolkingsontwikkeling

Het aantal inwoners van Smallingerland steeg de afgelopen tien jaar. De jaarlijkse ontwikkeling fluctueert echter. In 2016, 2017 en 2019 was er sprake van een relatief grote groei, in de jaren daarvoor en daarna nam de bevolking zelfs af (2015, 2022, 2021). Vanaf 2022 is er een sterke toename van de groei te zien.

De groei of afname van de bevolking komt voort uit het geboortesaldo (het saldo van het aantal mensen dat wordt geboren en het aantal mensen dat overlijdt), het binnenlands migratiesaldo (het saldo van vestigers uit andere Nederlandse gemeenten en vertrekkers naar andere Nederlandse gemeenten) en het buitenlandse migratiesaldo (het saldo van vestigers uit het buitenland en vertrekkers naar het buitenland).

Figuur 3.2: Gemeente Smallingerland. Bevolkingsontwikkeling, geboortesaldo, binnenlands migratiesaldo en buitenlands migratiesaldo, 2015 - 2023



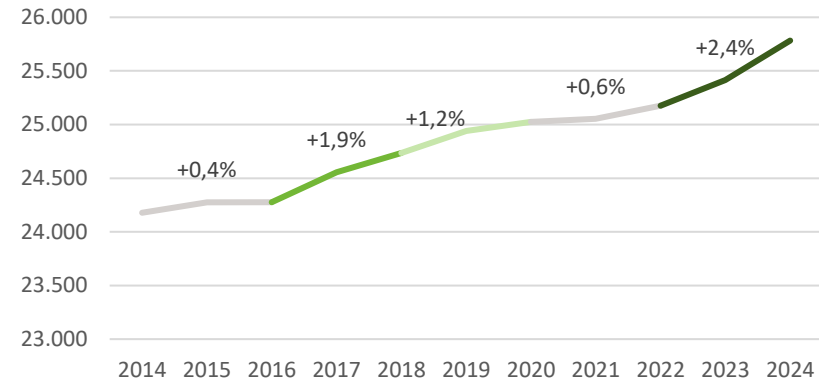
Bron: CBS Statline, 2024.

Voor Smallingerland vallen de volgende trends in bevolkingsontwikkeling op:

- Smallingerland kent een geboortesaldo dat schommelt rond de nullijn. Het ene jaar is er sprake van een geboorteoverschot, het andere jaar van een sterfteoverschot.
- Het binnenlandse migratiesaldo was tussen 2015 en 2021 negatief. Er vertrokken meer mensen naar andere gemeenten dan er vanuit andere gemeenten zich in Smallingerland vestigden. Alleen in 2016 en 2017 was dit niet het geval.
- In 2022 en 2023 was er voor het eerst sprake van een vestigingsoverschot (+40 en +330 personen).
- De binnenlandse migratie zorgt in Smallingerland voor de sterkste groei van de bevolking. Er was in de afgelopen tien jaar een sterk positief buitenlands

migratiesaldo. Het betreft hier overigens inwoners die zich inschreven in de BRP van de gemeente, doorgaans inwoners met een langer verblijfs-perspectief.

Figuur 3.3: Gemeente Smallingerland. Huishoudensontwikkeling per jaar, 2014 - 2024

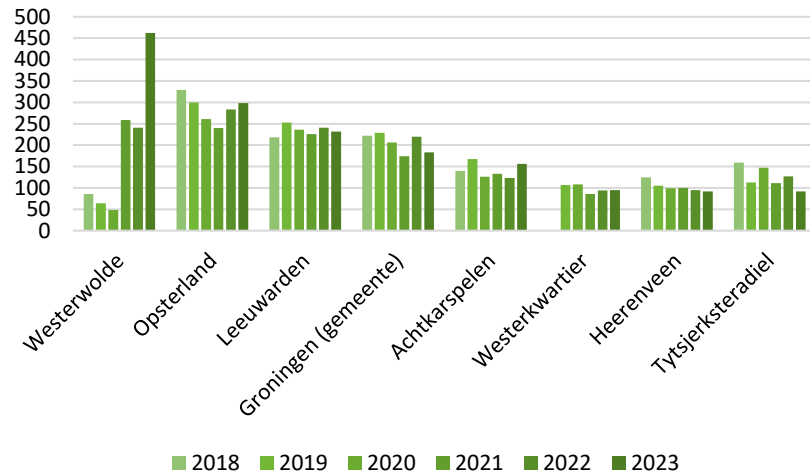


Bron: CBS Statline, 2024.

## 3.2 Verhuisbewegingen

Met behulp van CBS-Microdata kunnen we specifiek in beeld brengen wie zich de afgelopen jaren in de gemeente Smallingerland hebben gevestigd. Waar kwamen zij vandaan? Welke huishoudens vestigden zich veel in de gemeente? En hoe verhoudt dit zich tot huishoudens die de gemeente juist hebben verlaten?

Figuur 3.4: Gemeente Smallingerland. Vestigers in Smallingerland (personen), 2018 - 2023



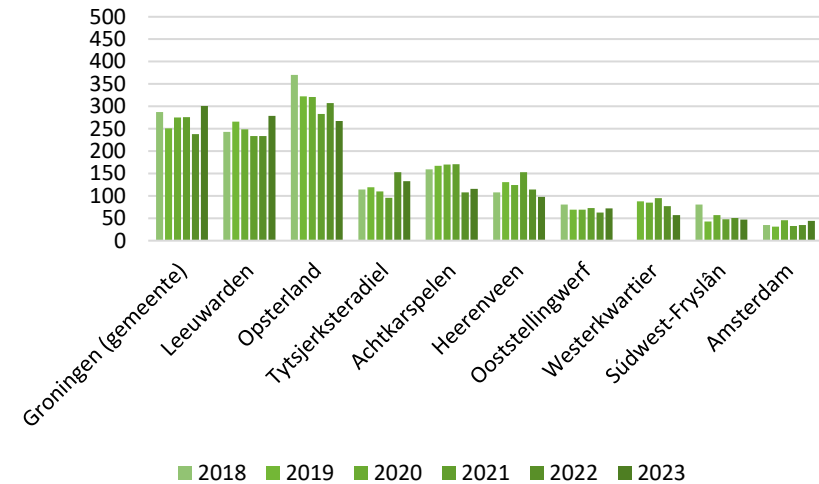
Bron: CBS-Microdata.

Tabel 3.2: Gemeente Smallingerland. Vestiging en vertrek van personen, 2015 - 2023

Gemeente	Vestiging	Vertrek	Saldo
Opsterland	2.615	2.845	-230
Leeuwarden	2.055	2.225	-170
Groningen	1.860	2.515	-655
Achtkarspelen	1.300	1.350	-50
Tytsjerksteradiel	1.200	1.135	+65
Heerenveen	930	1.050	-120

Bron: CBS-Microdata.

Figuur 3.5 Gemeente Smallingerland. Vertrekkers uit Smallingerland (personen), 2018 - 2023



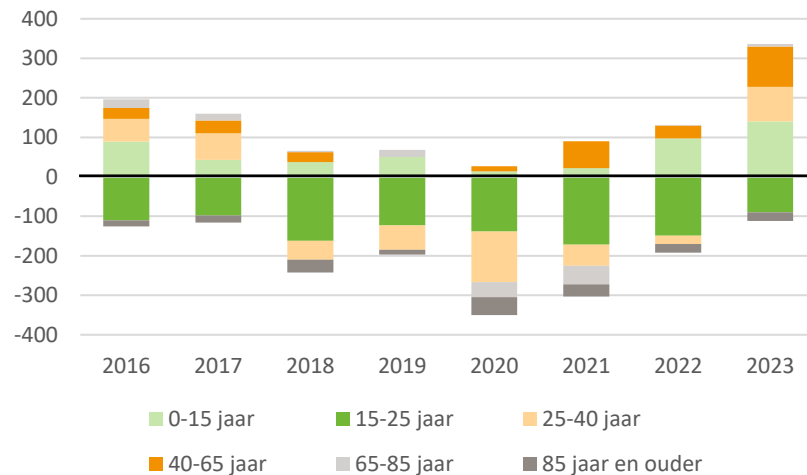
Bron: CBS-Microdata.

Vanuit Smallingerland zijn er in de afgelopen jaren per saldo meer inwoners vertrokken naar andere gemeenten dan er zich nieuwe inwoners hebben gevestigd. De meeste mensen die Smallingerland verlieten trokken naar Groningen (-655), Opsterland (-230) en Leeuwarden (-170). Als we de ontwikkeling van verhuisbewegingen door de tijd bekijken, is de afgelopen twee tot drie jaar een trendbreuk te zien. In 2022 en 2023 vestigden meer mensen uit Opsterland en Achtkarspelen zich in Smallingerland. Ook het aantal verhuizers vanuit Westerwolde nam toe. Dit is echter het gevolg van de herverdeling van personen uit Ter Apel over de andere AZC's in Nederland. Omdat het hier om een groep mensen gaat die (nog) geen behoefte hebben aan een reguliere woning is deze ontwikkeling voor dit onderzoek niet relevant.

### Wie vestigen zich in Smallingerland?

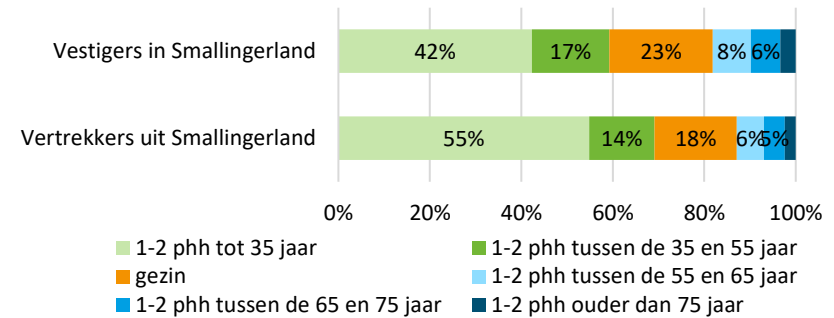
De grootste groep die zich in de afgelopen acht jaar in de gemeente Smallingerland heeft gevestigd, bestaat uit kleine huishoudens in de leeftijd van 25 tot 40 jaar en gezinnen met kinderen. Mensen in de leeftijd van 15 tot en met 24 jaar vertrekken juist meer, voor opleiding of werk elders. Tijdens de *Dag van het Wonen* en in de *Maptionnaire-enquête* is door inwoners aangegeven dat jongeren soms ook vertrekken als zij geen geschikt aanbod in de gemeente kunnen vinden. In 2019 en 2020 verlieten naar verhouding veel inwoners van 25 tot 40 jaar en 65-plussers de gemeente. Samen met de vertrekkende groep inwoners van 15 - 24 jaar zorgden zij in 2020 per saldo voor het negatieve binnenlandse migratiesaldo.

Figuur 3.6: Gemeente Smallingerland. Saldo van gevestigde en vertrokken personen naar leeftijd, 2016 - 2023



Bron: CBS Statline, 2024.

Figuur 3.7: Gemeente Smallingerland. Profiel van huishoudens die zich in Smallingerland hebben gevestigd vergeleken met huishoudens die de gemeente hebben verlaten, 2017 - 2022



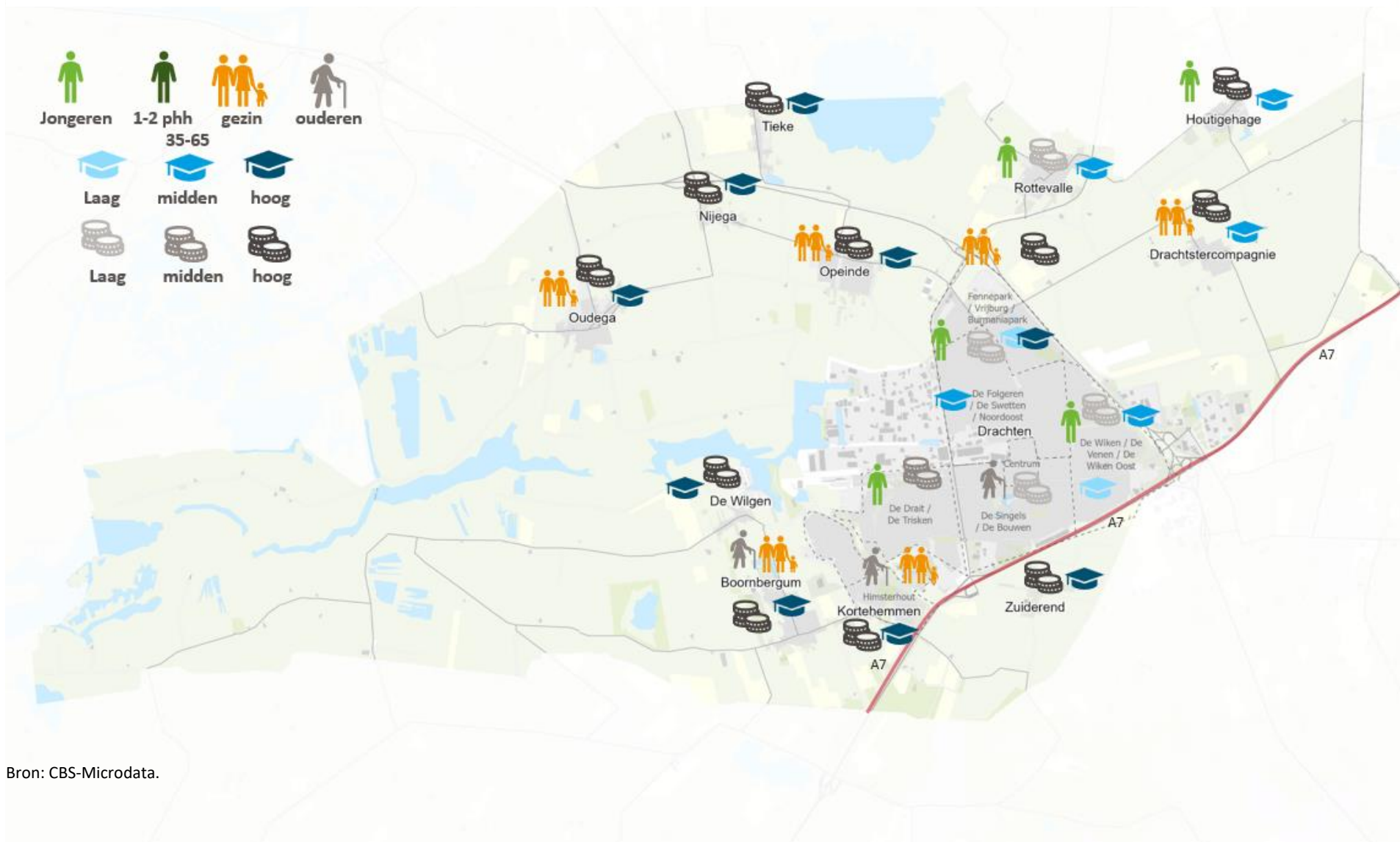
Bron: CBS-Microdata.

Ruim 40% van de helft van de huishoudens die zich vestigden in de gemeente Smallingerland, zijn één- en tweepersoonshuishoudens in de leeftijd tot 35 jaar. Zij vinden vaker dan gemiddeld een woning in Drachten. Bijna een kwart (23%) van de vestigende huishoudens in de gemeente is een gezin. Gezinnen vestigen zich naar verhouding vaker in de kleine dorpen van de gemeente.

Tijdens de *Dag van het Wonen* is met marktkenner gesproken over de redenen waarom vestigers voor Smallingerland kiezen. Marktkenner zien dat vestigers vaak een sociale binding hebben met de gemeente, ze komen hier vandaan of hebben familie in Smallingerland wonen. Daarnaast zien ze, met name in Drachten, dat ook veel mensen zich hier vestigen omdat ze hier werk (in de buurt) hebben of omdat Drachten relatief betaalbaar is. Het beeld dat Smallingerland aantrekkelijk is voor gezinnen wordt door marktkenner herkend. Daarnaast zien ze dat Drachten voor jongeren/studenten op dit moment vaak niet aantrekkelijk is door het ontbreken van een treinverbinding.



Figuur 3.8: Gemeente Smallingerland. Profiel vestigers in de kernen en wijken, 2017 - 2022



Bron: CBS-Microdata.

### Verschillen binnen de gemeente

Het profiel van huishoudens die zich in een dorp vestigt, verschilt binnen de gemeenten. Dit heeft onder andere te maken met de samenstelling (woning-type, oppervlakte, prijzen) van de woningvoorraad. Maar ook sociale kenmerken en het karakter van een dorp bepalen hoe makkelijk het voor nieuwe inwoners is om in een nieuwe omgeving te kunnen landen. Marktkenners zien binnen de gemeente een verschil tussen de traditionele dorpen met een hechte gemeenschap (dorpen in het oosten) waar nieuwe inwoners soms lastiger landen, en dorpen in het westen van de gemeente die meer open zijn.

Dit verschil zien we ook terug als we kijken naar de kenmerken van gevestigde huishoudens in de periode 2017 - 2022. Het volgende valt daarbij op:

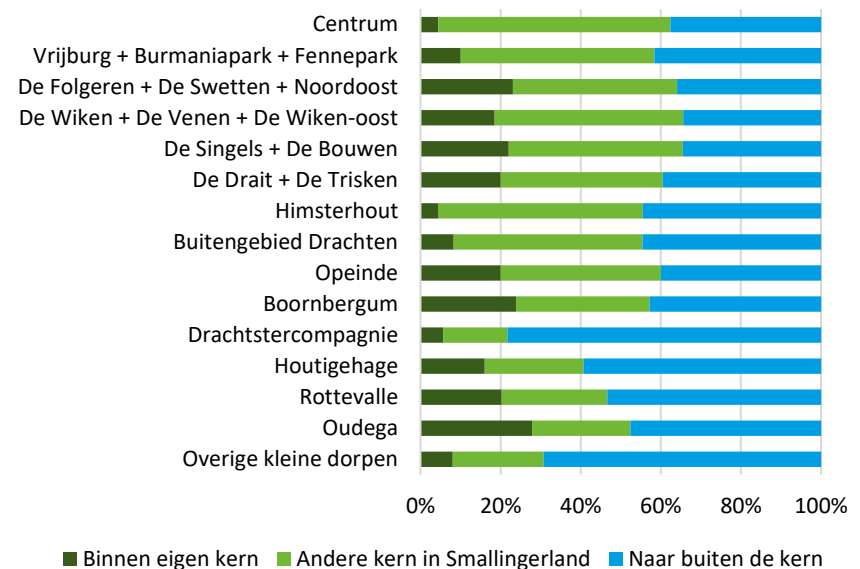
- In Drachten zien we onder vestigers een mix van opleidingsniveaus en inkomens. Ten opzichte van de andere dorpen meer vestiging van lagere inkomens, jongeren en ouderen. Dit heeft waarschijnlijk te maken met de aanwezigheid van meer sociale huurwoningen en (zorg)voorzieningen.
- In de dorpen in het westen van de gemeente (Oudega, Nijega, Opeinde) zien we onder vestigers veel gezinnen en huishoudens met hogere inkomens. In de dorpen in het zuidwesten (Boornbergum, Kortehebben) zien we daarnaast ook instroom van ouderen.
- In de dorpen in het oosten van de gemeente (Rottevalle, Houtigehage, Drachtstercompagnie) vestigen zich naar verhouding meer jonge kleine huishoudens. Daarnaast zien we hier dat vestigers vaker dan gemiddeld middelbaar zijn opgeleid (havo/vwo of mbo-2 tot en met mbo-4).

### Verhuisbeweging tussen de dorpen

Ondanks het positieve migratiesaldo in de afgelopen jaren vertrekken huishoudens bij verhuizing vaak uit de gemeente. Gemiddeld 42% van de mensen in de gemeente Smallingerland die afgelopen jaren verhuisden, vertrok naar een andere gemeente. Voor Drachtstercompagnie en de overige kleine dorpen geldt dat ongeveer 70% van de mensen bij verhuizing naar een andere

gemeente vertrok, voor Drachten was dit gemiddeld 39%. In de afgelopen jaren bleef bijna 30% van de verhuizers uit Oudega binnen het eigen dorp wonen. Ook in Boornbergum verhuisde bijna 30% binnen het eigen dorp. In Drachtstercompagnie ligt dat percentage lager (6%).

Figuur 3.9: Gemeente Smallingerland. Bestemming van huishoudens bij een verhuizing uit de dorpen/wijken, 2017 - 2022



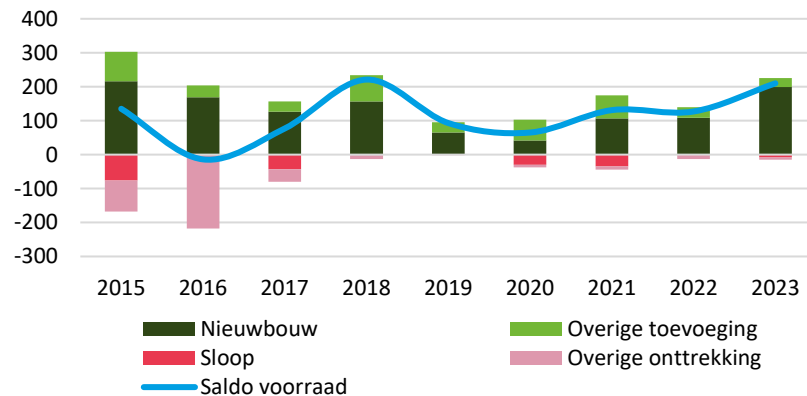
Bron: CBS-Microdata.

Er zijn maar weinig verhuizingen tussen de dorpen binnen de gemeente. Vanuit de kleinere dorpen wordt nog relatief veel naar Drachten verhuisd, maar andersom zijn er weinig mensen die Drachten verlaten voor een woning in één van de andere dorpen.

### 3.3 Ontwikkeling van de woningvoorraad

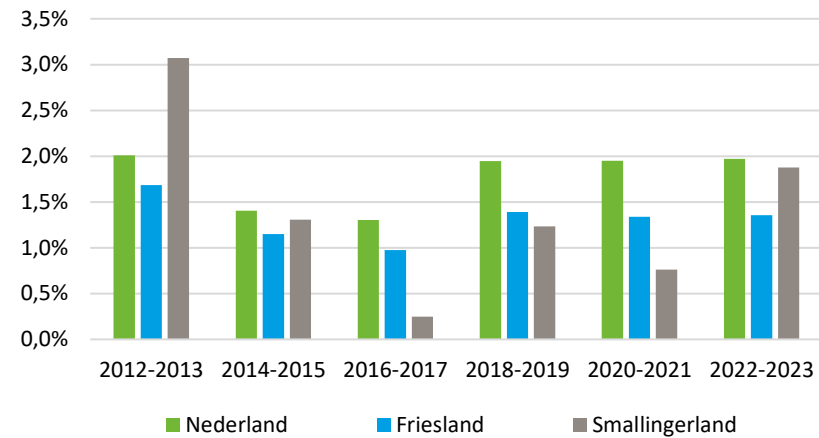
De groei van de bevolking hangt in belangrijke mate samen met de ontwikkeling van de woningvoorraad. In paragraaf 3.1 zagen we dat de bevolking van Smallingerland met name in 2017, 2019 en vanaf 2022 sterk groeide. Als we kijken naar de groei van de woningvoorraad dan zien we dat er in 2017, 2018 en vanaf 2021 per saldo veel woningen in de gemeente zijn toegevoegd. In de tussenperiode zijn er veel minder woningen opgeleverd. Het valt daarbij op dat de nieuwbouwproductie in de hele periode (met uitzondering van 2019 en 2020) relatief stabiel was. Gemiddeld werden er zo'n 150 woningen per jaar opgeleverd. Sloop en onttrekkingen als gevolg van herstructurering zorgde ervoor dat de woningvoorraad per saldo tussen 2015 en 2017 niet veel toenam.

Figuur 3.10: Gemeente Smallingerland. Ontwikkeling van de woningvoorraad, 2015 - 2023



Bron: CBS Statline.

Figuur 3.11: Procentuele groei van de woningvoorraad in Smallingerland vergeleken met Friesland en Nederland



Bron: CBS Statline, bewerking Companen.

De groei van de woningvoorraad in Smallingerland lag in deze periode met een kleine 0,2% toename in 2016 - 2017 fors onder het landelijke en provinciale gemiddelde. In de afgelopen twee jaar groeide de woningvoorraad in Smallingerland met 1,9%. De groei was hiermee groter dan gemiddeld in de provincie en vergelijkbaar met het landelijk gemiddelde.

## 4 Huidige situatie in Drachten en de dorpen

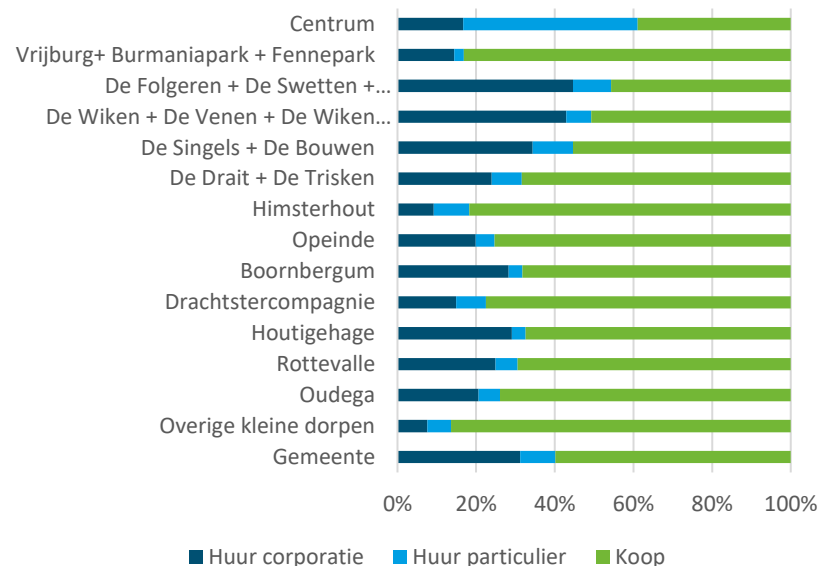
In dit hoofdstuk zoomen we in op de huidige situatie in Smallingerland. We kijken daarvoor naar cijfers over de samenstelling van de woningvoorraad naar eigendom, type, prijsklasse en bouwjaarklasse. Daarnaast gaan we in op ontwikkelingen op de koop- en huurmarkt en de bewoning van de woningvoorraad. Ook gaan we in op de energetische kwaliteit van de woningvoorraad. De antwoorden van inwoners op de Maptionnaire- enquête geven een beeld van hoe zij het wonen in Smallingerland ervaren.

### 4.1 Woningvoorraad

#### 60% van de voorraad is een koopwoning

De gemeente Smallingerland telt 14.950 koopwoningen, 7.770 corporatiewoningen en 2.230 particuliere huurwoningen. 60% van de woningen in Smallingerland is een koopwoning. In Drachtstercompagnie ligt het aandeel koopwoningen met bijna 80% het hoogst. Het aandeel corporatiewoningen bedraagt gemiddeld 31% van de voorraad. In Drachten (34%) is het aandeel corporatiewoningen hoger dan gemiddeld in de gemeente. In Drachtstercompagnie (15%), Opeinde (20%) en Oudega (21%) is het aandeel corporatiewoningen lager dan gemiddeld. Een kleine 10% van de woningvoorraad in de gemeente is een particuliere huurwoning.

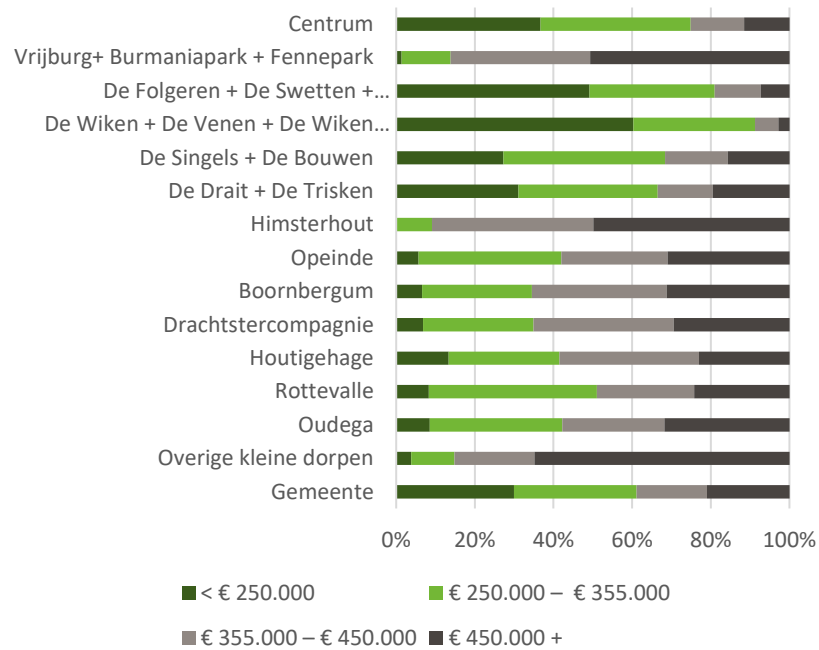
Figuur 4.1: Gemeente Smallingerland. Woningvoorraad naar eigendom



Bron: WOZ-registratie gemeente Smallingerland.

Een vijfde van de koopwoningen in de gemeente heeft een WOZ-waarde van meer dan € 450.000. In de overige kleine dorpen is dit zelfs twee derde van de koopvoorraad. Ook in Oudega, Opeinde en Boornbergum staan relatief veel woningen met een WOZ-waarde van meer dan € 450.000 (circa 30%). In Drachten is de koopvoorraad naar verhouding minder duur. Hier heeft 36% van de koopwoningen een WOZ-waarde tot € 250.000 en 32% een WOZ-waarde tussen € 250.000 en € 355.000. In de andere dorpen is de betaalbare koopvoorraad minder groot. In Houtigehage heeft 13% van de koopvoorraad een waarde tot € 250.000, en in Oudega en Rottevalle is dit ongeveer 8%. In de andere dorpen ligt dit aandeel nog lager.

Figuur 4.2: Gemeente Smallingerland. Koopvoorraad naar prijsklassen



Bron: WOZ-registratie gemeente Smallingerland.

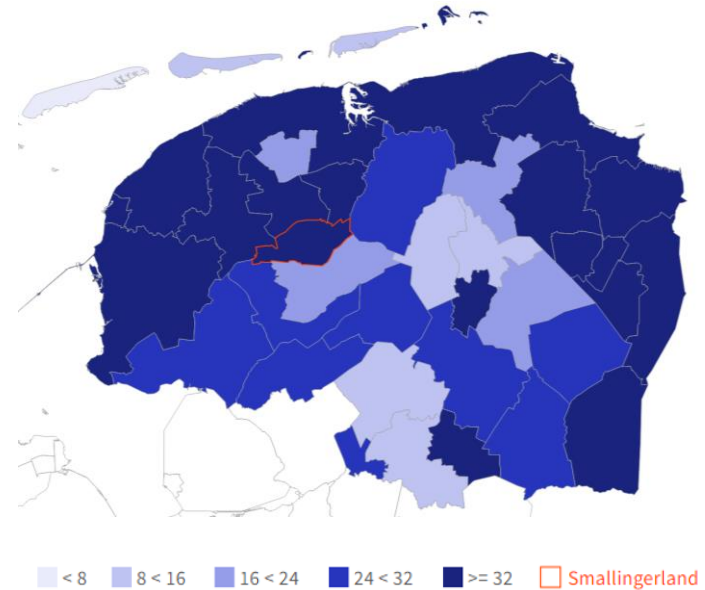
### Diversiteit binnen Drachten

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 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 Drait, Himsterhout, Vrijburg, Fennepark, Burmaniapark en De Singels waar aan de randen meer woningen staan met een WOZ-waarde boven de € 450.000. Hier

wonen veelal gezinnen met hogere inkomens. Dit zijn gebieden waar vestigers van buiten de gemeente naartoe trekken.

In vergelijking met andere gemeenten is de woningvoorraad in Smallingerland (met name Drachten) relatief goedkoop. Het aandeel goedkope koopwoningen ligt hier veel hoger dan in de gemeenten ten zuiden en oosten van Smallingerland. Ter indicatie: in de gemeente Opsterland heeft 20% van de koopvoorraad een prijs < € 260.000, in de gemeente Heerenveen 25% en in de gemeente Westerkwartier 26%. In Drachten is dit ongeveer 36%. Deze 36% zegt echter weinig over de kansen voor starters omdat het alleen laat zien hoeveel huizen in die prijsklasse bestaan, niet hoeveel daarvan te koop komen.

Figuur 4.3: Aandeel van de koopvoorraad met waarde < € 260.000 in Noord-Nederland, 2021



Bron: Lokale Monitor Wonen, 2024.

### Een derde van de corporatievoorraad is geschikt voor ouderen

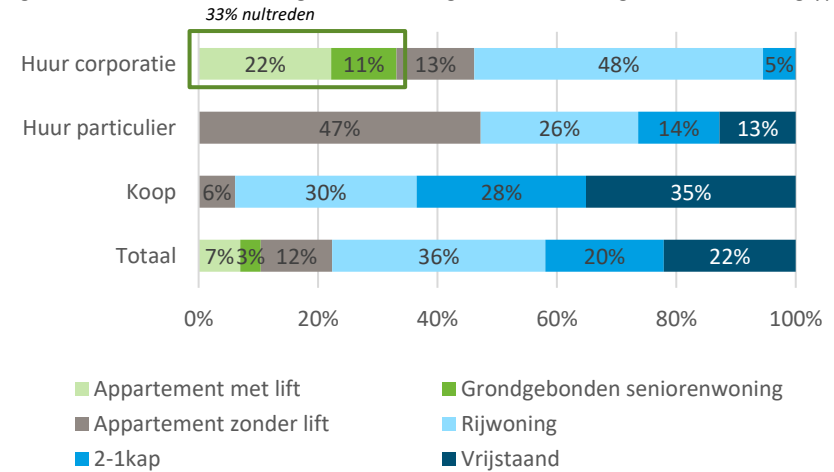
De woningvoorraad in Smallingerland bestaat voor 36% uit rij-/hoekwoningen en voor ruim 20% uit twee-onder-een-kapwoningen. Daarnaast is 22% van de woningen vrijstaand. De koopvoorraad in Smallingerland bestaat voor 94% uit grondgebonden woningen, ongeveer gelijkmatig verdeeld over rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Er staan dus maar weinig koopappartementen in de gemeente.

Zowel de particuliere huur- als de corporatiehuurvoorraad bestaat voor ongeveer de helft uit grondgebonden (gezins)woningen. Van de woningen in bezit van Accolade en WoonFriesland is een aanzienlijk deel op dit moment geschikt voor ouderen. Het gaat om 33% van de corporatievoorraad. Hiervan bestaat twee derde uit appartementen met lift en een derde uit grondgebonden seniorenwoningen.

### Veel woningen uit bouwperiode 1960 - 1980

Ruim 40% van de bestaande woningen in Smallingerland zijn gebouwd tussen 1960 en 1980. Vooral in Drachten staan veel woningen uit deze bouwperiode (in De Wiken, De Venen, De Singels en De Bouwen). Naar verhouding staan er veel woningen met een bouwjaar van voor 1945 in de kleinere dorpen (zoals Drachtstercompagnie, Oudega en Rottevalle). In het centrum van Drachten staan naar verhouding veel oudere woningen.

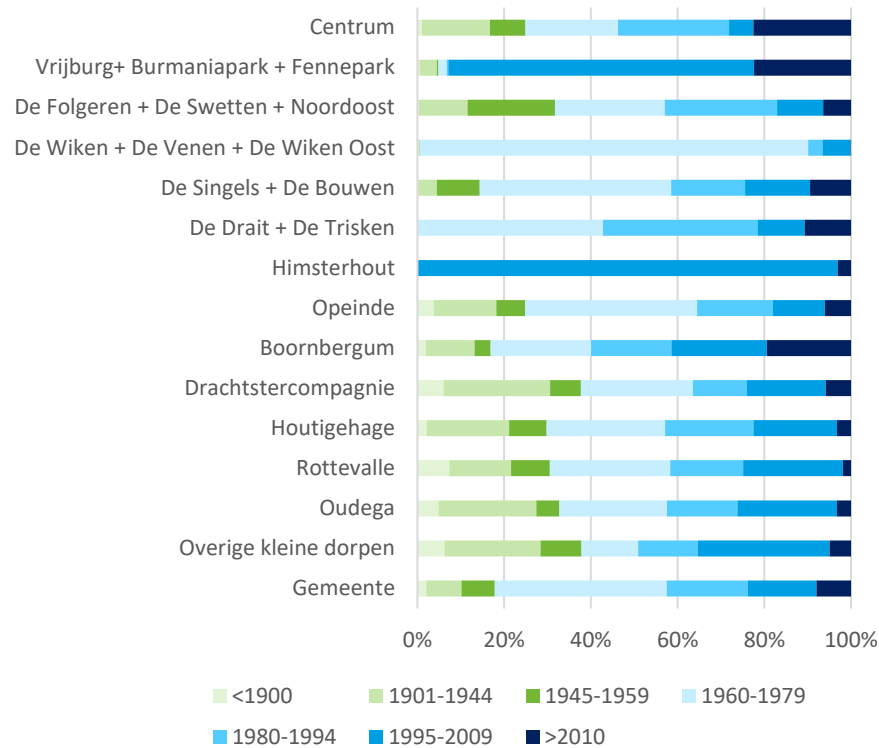
Figuur 4.4: Gemeente Smallingerland. Woningvoorraad naar eigendom en woningtype



N.B: In de koop en particuliere huursector is niet bekend of er bij de appartementen een lift aanwezig is.

Bron: WOZ-registratie gemeente Smallingerland, VHE-bestand WoonFriesland en Accolade.

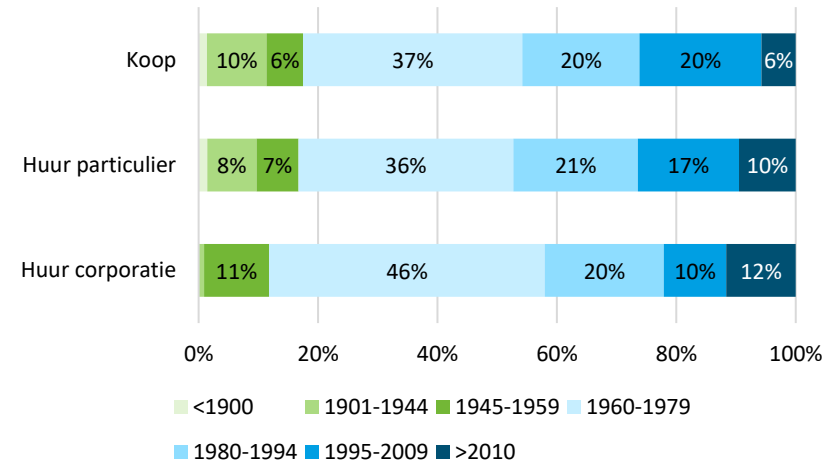
Figuur 4.5: Gemeente Smallingerland. Woningvoorraad naar bouwperiode



Bron: WOZ-registratie gemeente Smallingerland.

In verhouding met de koopvoorraad hebben de woningcorporaties meer woningen uit de bouwperiode 1960 - 1980 in bezit. Daarnaast hebben de corporaties de afgelopen vijftien jaar ook veel nieuwe woningen toegevoegd, onder andere door herstructurering van oudere wijken en buurten in Drachten. Er zijn naar verhouding meer koopwoningen met een bouwjaar van voor 1945 dan sociale huurwoningen.

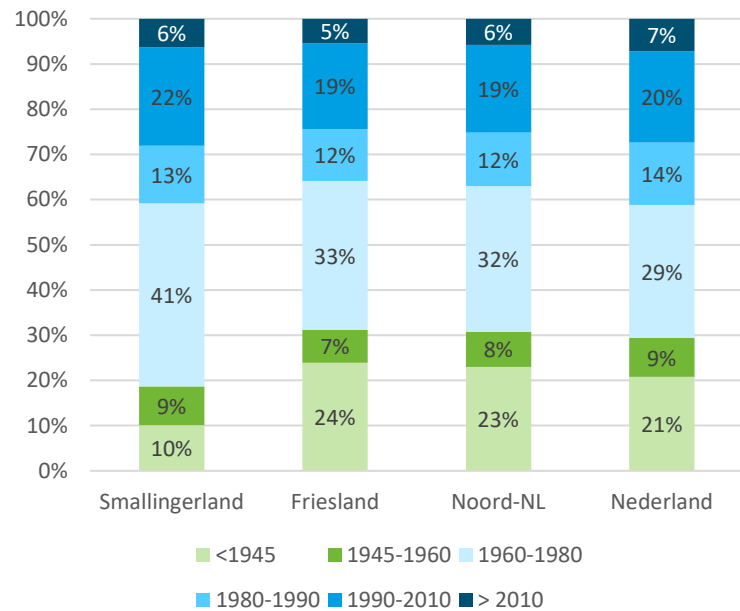
Figuur 4.6: Gemeente Smallingerland. Woningvoorraad naar bouwperiode en eigendom



Bron: WOZ-registratie gemeente Smallingerland, VHE-bestand WoonFriesland en Accolade.

In vergelijking met het regionale en provinciale gemiddelde, staan er in Smallingerland minder woningen met een bouwjaar tot 1960. Er is in Smallingerland verhoudingsgewijs juist veel gebouwd in de jaren '60 tot en met '80.

Figuur 4.7: Woningvoorraad naar bouwperiode, vergeleken met Friesland, landsdeel Noord-Nederland en Nederland totaal



Bron: Lokale Monitor Wonen.

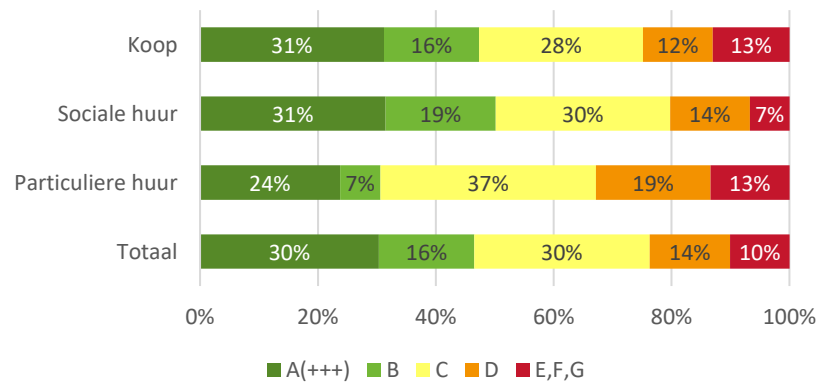


### 24% van de voorraad heeft energielabel D of lager

Voor de analyse van de energetische kwaliteit van woningen in de gemeente hebben we gebruik gemaakt van de beschikbare informatie in de database van het RVO. Waar mogelijk zijn we uitgegaan van het definitieve energielabel. Wanneer het definitieve label niet beschikbaar was is het voorlopige energielabel gebruikt.

Ruim 75% van de woningvoorraad heeft een energielabel A, B of C en heeft daarmee een zuinig energielabel. Tegelijkertijd heeft ongeveer 25% van de woningvoorraad een energielabel D of lager. In de sociale huurvoorraad is het aandeel woningen met A- of B-label groter dan in de koopvoorraad en de particuliere huurvoorraad. Hier is door WoonFriesland en Accolade de afgelopen jaren veel in geïnvesteerd. In de koop- en particuliere huurvoorraad komen meer lage energielabels voor.

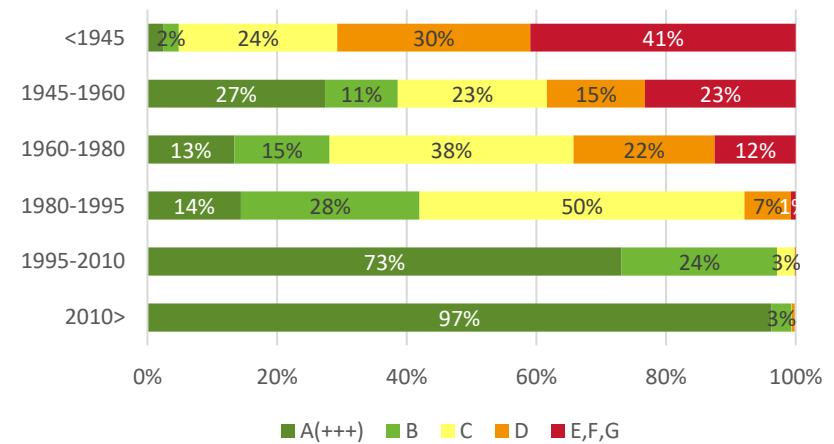
Figuur 4.8: Gemeente Smallingerland. Indicatie energielabels van de woningvoorraad naar eigendom, op basis van vastgestelde en voorlopige labels



Bron: RVO, bewerking Companen.

Het gemiddelde energielabel van woningen hangt voor een belangrijk deel samen met het bouwjaar omdat de energie-eisen en bouwtechnieken door de jaren heen zijn aangescherpt. Oudere woningen zijn bijvoorbeeld vaak slechter geïsoleerd, wat leidt tot een lager energielabel. Nieuwere woningen voldoen aan strengere normen, zoals betere isolatie en duurzame technieken, waardoor ze doorgaans een hoger energielabel hebben. Een deel van de oudere woningen zijn de afgelopen jaren verduurzaamd door woningcorporaties of eigenaren, en hebben hierdoor ondanks het oudere bouwjaar toch een hoog energielabel. Toch valt op dat woningen in de gemeente met een bouwjaar < 1960 vaker een E-, F- of G-label hebben.

Figuur 4.9: Gemeente Smallingerland. Indicatie energielabels van de woningvoorraad naar bouwjaar, op basis van vastgestelde en voorlopige labels

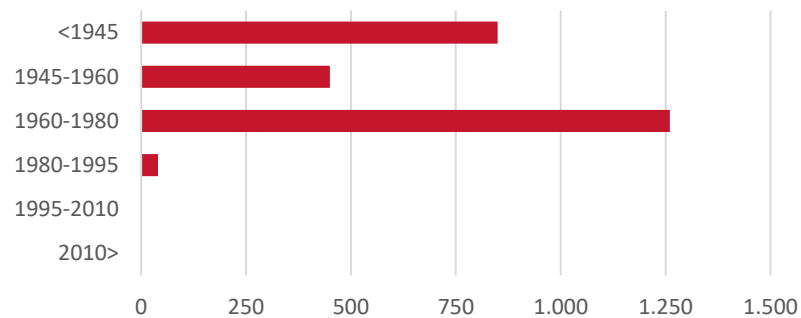


Bron: RVO, bewerking Companen.

### In Nijega, Drachterscompagnie en wijken rond het centrum van Drachten relatief veel woningen met slecht energielabel

Oudere woningen uit de gemeente hebben naar verhouding het vaakst een slechter energielabel. In vergelijking met Drachten staan er in de kleinere dorpen van de gemeente meer woningen met een bouwjaar < 1945. In deze dorpen staan naar verhouding ook meer woningen met een E-, F- of G-label. Op de volgende pagina is een kaart opgenomen met het aandeel E-, F- of G-labels per dorp/wijk. Het valt op dat met name in Nijega en Drachtstercompagnie relatief veel woningen met een E-, F- of G-label staan.

Figuur 4.10: Gemeente Smallerland. Indicatie van aantal woningen met E-, F- of G-label naar bouwjaar, op basis van vastgestelde en voorlopige labels



Bron: RVO, bewerking Companen.

Daarnaast staan er, zoals eerder beschreven, in Smallerland veel woningen met een bouwjaar van 1960 tot 1980. Dit zijn woningen die op dit moment de grens van 50 jaar zijn gepasseerd of binnenkort zullen bereiken. Dit is doorgaans een termijn waarop groot onderhoud nodig is om de woning kwalitatief in orde te houden. Ondanks dat een kleiner deel van deze woningen een E-, F- of G-label heeft, vormt dit qua aantallen wel de grootste groep woningen.

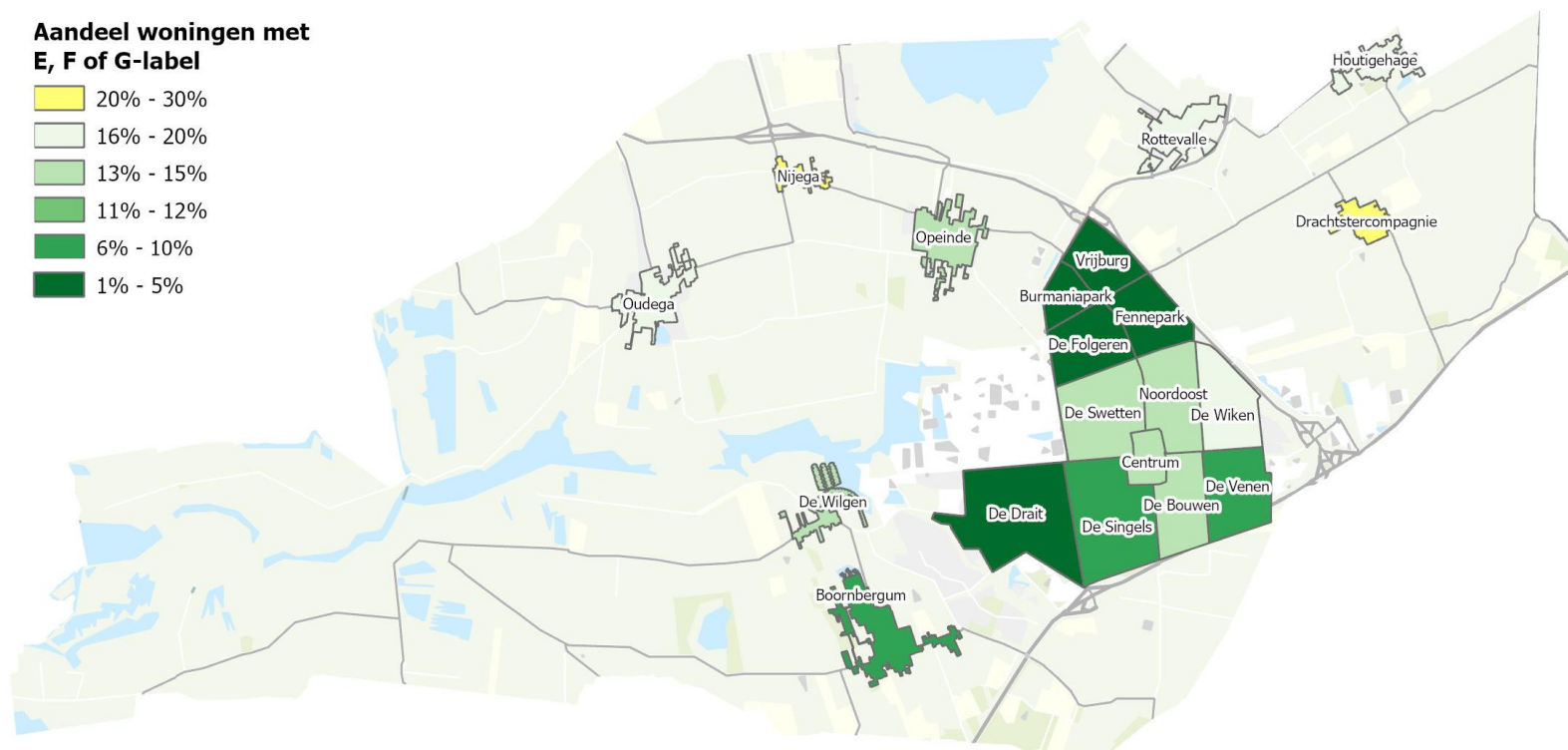
Woningen met een bouwjaar van 1960 tot 1980 en een energielabel E, F of G staan veel in de wijken rond het centrum van Drachten.

Wanneer er veel woningen met een slecht energielabel en slechte kwaliteit in een wijk of dorp staan, kan dit negatieve gevolgen hebben voor zowel de leefkwaliteit als de aantrekkelijkheid van het gebied. Woningen die in slechte staat verkeren en niet verduurzaamd zijn, verkopen vaak moeilijk omdat woningzoekenden de voorkeur geven aan instapklare woningen van hogere kwaliteit. Als deze woningen langdurig te koop staan of leegstaan, kan dit de aantrekkelijkheid van de wijk verder verminderen, wat op korte termijn leidt tot een achteruitgang van de omgeving.

Daarnaast zal de waarde van deze woningen dalen omdat ze minder aantrekkelijk zijn voor kopers. Als ze niet verkocht worden, blijven de prijzen dalen totdat ze zo laag zijn dat ze interessant worden voor mensen met een kleiner budget of voor investeerders. Wanneer deze kopers de woningen opknappen en verduurzamen, kan de kwaliteit van de wijk weer verbeteren. Dit kan op lange termijn de aantrekkelijkheid en de huizenprijzen in de buurt weer verhogen. Dit proces gaat echter niet vanzelf: het gebied moet voor mensen met een kleiner budget aantrekkelijk genoeg blijven om erin te investeren, wat een minimale basiskwaliteit vereist.

Vanuit landelijke kaders uit het Beleidsprogramma versnelling verduurzaming gebouwde omgeving en het Nationale Isolatieprogramma worden diverse concrete duurzaamheidsdoelen gesteld. Zo moeten in 2030 alle woningen met label E, F, G op minimaal label D gebracht zijn, en moeten woningen overstappen op duurzame installaties of een warmtenet. Voor de corporatiewoningen worden afspraken gemaakt in het duurzaamheidsakkoord en jaarlijks geconcretiseerd in de prestatieafspraken. Het tempo van verdere verduurzaming zal mede bepaald worden door de toekomstige energieprijzen en de beschikbaarheid op het elektriciteitsnet.

Figuur 4.11: Gemeente Smallingerland. Aandeel woningen met E-, F- of G-label per deelgebied



Bron: RVO, bewerking Companen.

### Wat is ‘betaalbaar’ in Smallingerland?

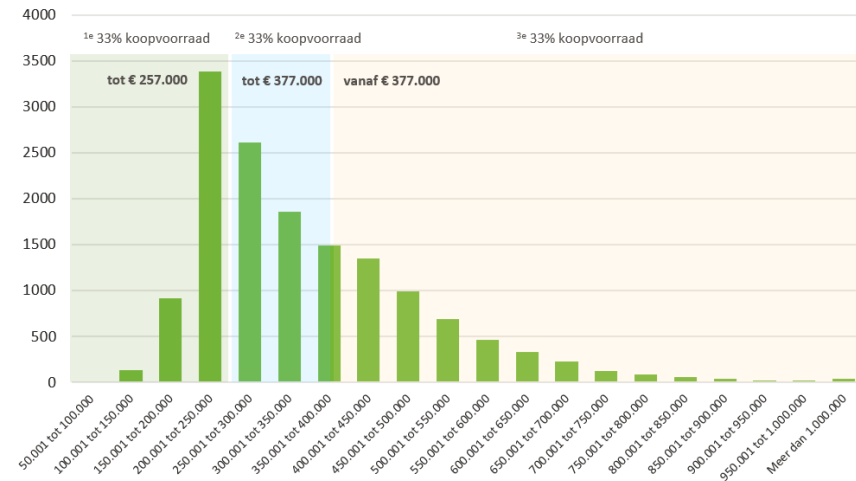
Op basis van prijsontwikkelingen in de markt en de landelijke druk op de sociale huur en betaalbare koopmarkt, stelt het Rijk jaarlijks landelijke betaalbaarheidsgrenzen vast. De vraag is in hoeverre deze landelijke grenzen ook voor Smallingerland passend zijn. De situatie in Smallingerland is immers anders dan die in de Randstad of in grote steden. Dit blijkt bijvoorbeeld uit inkomenscijfers van het CBS. Het gemiddeld besteedbaar inkomen lag in 2023 in Smallingerland op € 49.900 per jaar. Dit is lager dan gemiddeld in Nederland (€ 55.000 per jaar).

Er zijn verschillende instrumenten om als gemeente te kunnen sturen op de toewijzing van betaalbare woningen. Ter onderbouwing van deze instrumenten moet lokaal een definitie van ‘betaalbaar’ worden bepaald. De wetgever definieert de prijsgrenzen van deze woningen hierbij niet, omdat de gemeenten zelf het beste zicht hebben op de lokale situatie. Een algemeen veel gebruikte methode voor het afbakenen van goedkope en betaalbare delen van de koopvoorraad is het kijken naar WOZ-waarden. Door de voorraad op basis van de WOZ-waarde in te delen in drie segmenten van gelijke omvang en vervolgens te bepalen bij welke WOZ-waarde de grenzen tussen deze segmenten liggen. Dit leidt voor Smallingerland tot de volgende prijsgrenzen:

- Grens goedkope koop: < € 257.000.
- Grens betaalbare koop: < € 377.000.

De landelijke prijsgrens van € 390.000 voor betaalbare koop lijkt voor Smallingerland dus aan de hoge kant. Binnen de gemeente zijn overigens grote verschillen tussen dorpen te zien als we kijken naar de samenstelling van de koopvoorraad. Als we bijvoorbeeld de goedkope koopvoorraad < € 257.000 bekijken, dan staan deze woningen vooral in Drachten (36% van de koopvoorraad), Nijega (15%) en Houtgehage (13%). In de overige dorpen valt minder dan 5% onder deze grens.

Figuur 4.12: Gemeente Smallingerland. Verdeling van de koopvoorraad naar WOZ-klasse



Bron: WOZ-registratie gemeente Smallingerland.

## 4.2 Bevolking en huishoudens

### Bevolking relatief vergrijsd

Net als in veel gemeenten in Nederland, heeft de gemeente Smallerland te maken met vergrijzing. Bijna één op de vier inwoners is 65 jaar of ouder. Het aandeel ouderen ligt in bepaalde wijken van Drachten (het Centrum en De Singels + De Bouwen), Oudega en de 'overige kleine dorpen' relatief wat hoger. Dit komt doordat een deel van de ouderen voor Drachten kiest vanwege de kortere afstand tot zorg en voorzieningen. Maar ook de binding met het eigen dorp is belangrijk bij een verhuiskeuze. Wat als 'nabij' wordt ervaren is subjectief en hangt af van individuele voorkeuren en wat mensen bereid zijn te accepteren qua afstand. Buiten Drachten wonen verhoudingsgewijs minder jongeren, maar vaker gezinnen met kinderen.

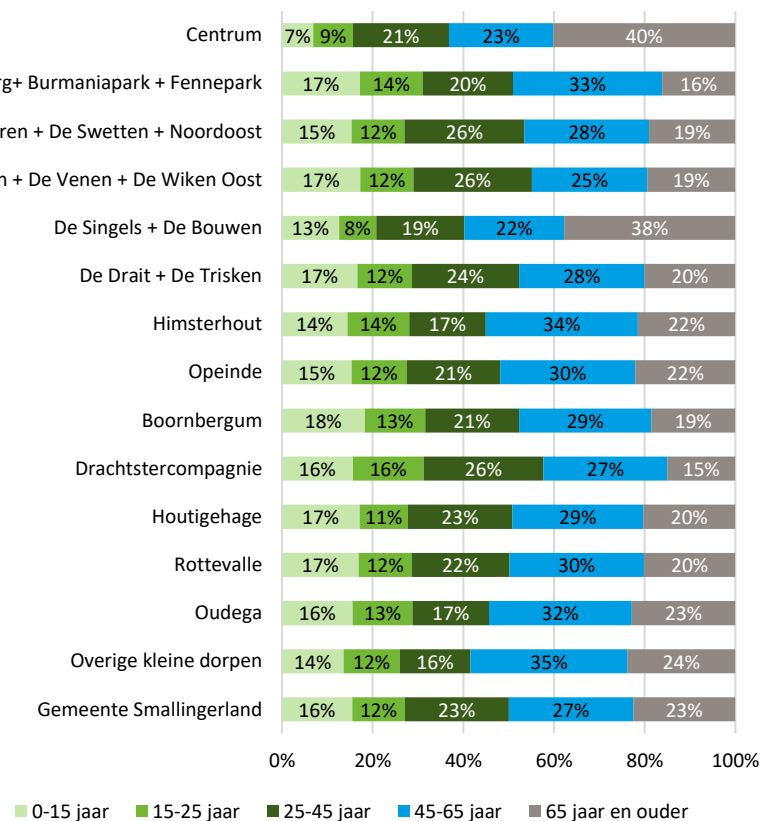
### Aantrekkelijk wonen in de dorpen voor gezinnen

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 Smallerland 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 gemiddeld 33% substantieel lager. Er wonen in Smallerland 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

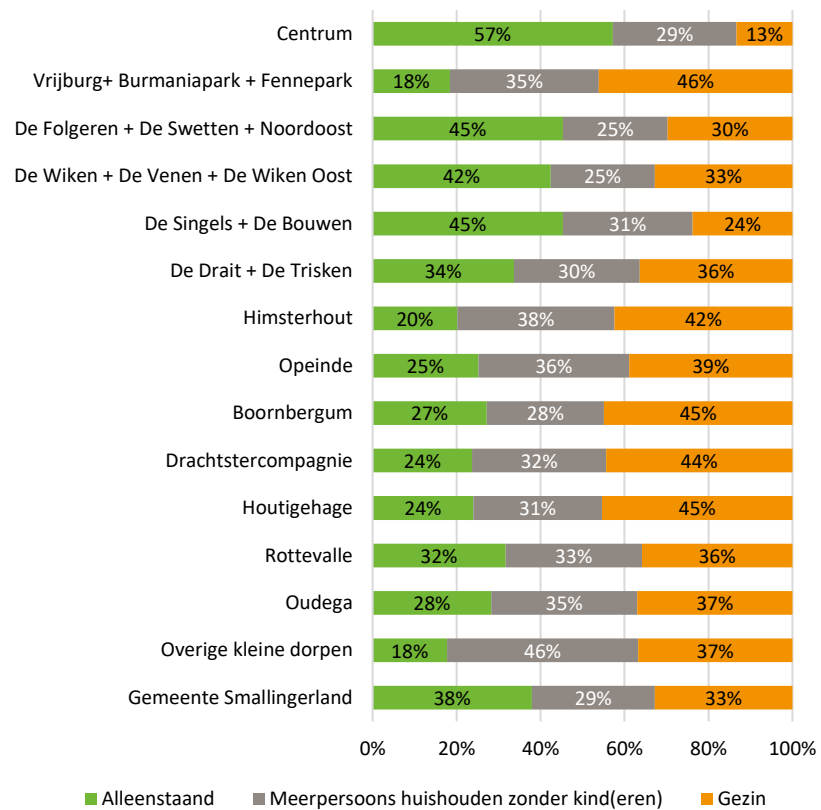
is een herkenbaar beeld in veel gemeenten in Nederland met uitzondering van de studentensteden

Figuur 4.13: Gemeente Smallerland. Bevolking in de dorpen/wijken naar leeftijds-  
klassen



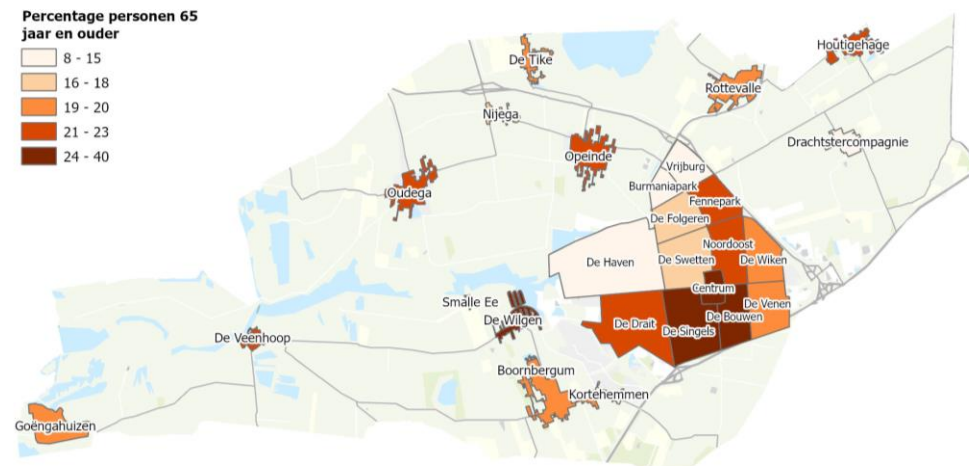
Bron: CBS Statline.

Figuur 4.14: Gemeente Smallingerland. Huishoudens in de dorpen/wijken naar samenstelling



Bron: CBS Statline.

Figuur 4.15: Gemeente Smallingerland. Aandeel inwoners van 65 jaar of ouder per deelgebied



Bron: CBS Statline.

### Inwoners zijn tevreden

Over het algemeen wonen inwoners van Smallingerland prettig. Uit de Maptionnaire-enquête blijkt dat respondenten hun woonbuurt gemiddeld een cijfer van 7,8 geven. Ook is men erg tevreden over het groen in de buurt (gemiddeld cijfer 7,7).

Uit de toelichting van respondenten op de antwoorden blijkt dat de inwoners vooral het unieke karakter van hun woonomgeving waarderen. De combinatie van een rustig, waterrijk en groen landschap, in combinatie met goede bereikbaarheid en nabijheid van voorzieningen, wordt door velen gezien als een groot voordeel. Het centrum van Drachten, met diverse rustige en groene dorpen in de omgeving, maakt het hier voor inwoners aantrekkelijk wonen.

Daarnaast speelt het gemeenschapsgevoel een belangrijke rol. Inwoners omschrijven de gemeente als een plek waar “iedereen elkaar kent” en waar een “echte dorpsgemeenschap” heerst. Veel inwoners voelen zich verbonden met hun burens en familie woont vaak dichtbij, wat het leven hier aangenaam en vertrouwd maakt. De ruime opzet van de wijken en de groene parken dragen bij aan een gevoel van vrijheid en rust, en de nabijgelegen natuur biedt de mogelijkheid om te ontspannen.

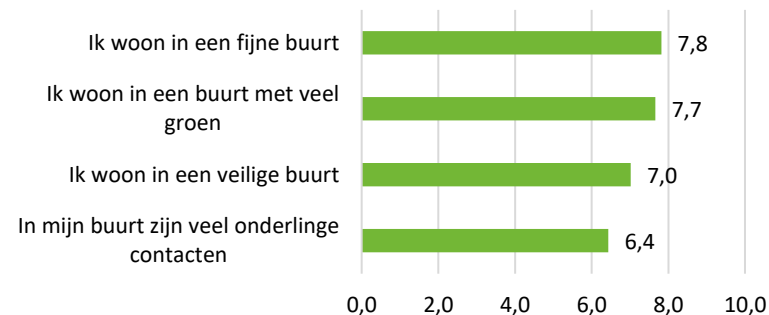
Al met al beschrijven inwoners de gemeente Smallingerland als een rustige, maar toegankelijke woonplaats met een dorps karakter, waar zowel natuur als sociale verbinding centraal staan.

Figuur 4.16: Wat vindt u fijn of aantrekkelijk aan het wonen in uw buurt/dorp?



Bron: Maptionnaire-enquête Smallingerland, 2024.

Figuur 4.17: Rapportcijfers voor kenmerken van de woonbuurt



Bron: Maptionnaire-enquête Smallingerland, 2024.

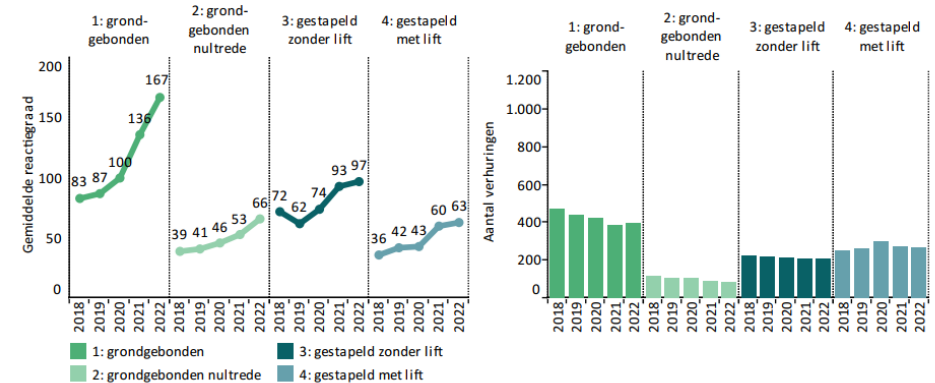
### 4.3 Druk op de markt

#### Steeds meer reactie op sociale huurwoningen in Smallingerland

De mutatiegraad in de huursector is de afgelopen jaren stabiel gebleven. Tegelijkertijd is het aantal reacties op vrijgekomen woningen in Smallingerland toegenomen. Vooral op grondgebonden woningen is het aantal reacties veel toegenomen. In 2018 werd er gemiddeld nog 83 gereageerd op grondgebonden woningen, in 2022 was dit al 167 keer.

Ook bij grondgebonden nultreden woningen en appartementen met lift is een stijging van het aantal reacties te zien. Accolade en WoonFriesland geven daarbij wel aan dat het soms moeilijk is om appartementen te verhuren. Met name in de kleinere dorpen zien zij bij appartementen weinig reacties. Ook ouderen reageren nauwelijks op deze toegankelijke woningen. Mogelijk heeft dit met de prijs/kwaliteitverhouding van deze woningen te maken. Nieuwe naoorlogse generaties ouderen zijn kritischer dan de vooroorlogse generaties ouderen waar zij veelal de huidige grondgebonden woningen aan verhuren. Deze naoorlogse 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 4.18: Gemeente Smallingerland. Gemiddelde reactiegraad per type woning (links), en aantal verhuringen per soort woning (rechts), 2018 - 2022



Bron: Verhuurgegevens WoonFriesland en Accolade, 2023.

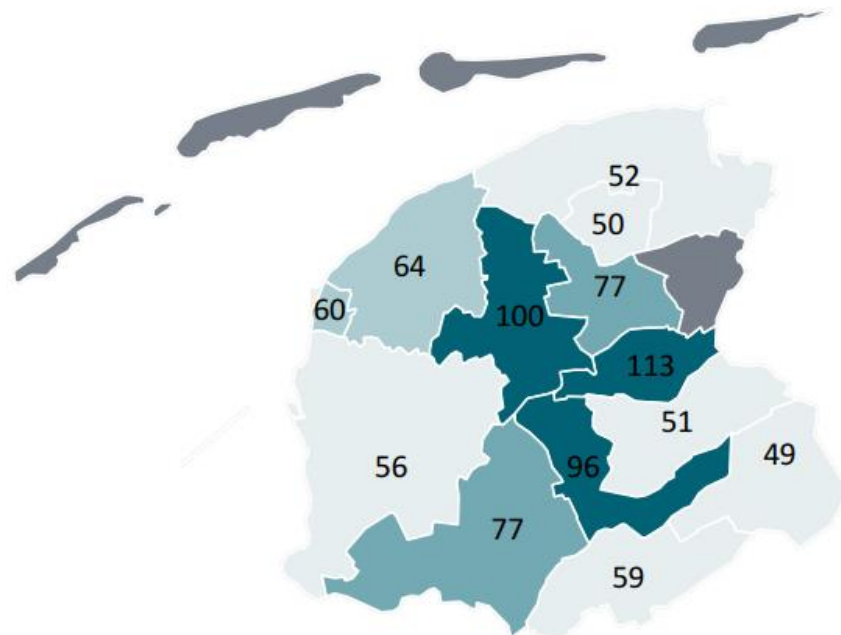
De slaagkansen verschillen per doelgroep. De slaagkansen van oudere huishoudens ligt hoger dan voor jongeren. Dit komt volgens de corporaties door het lage aantal reacties van ouderen (weinig actieve zoekers) op beschikbare woningen, gecombineerd met het relatief grote aanbod dat voor senioren gelabeld is. Dit geeft ouderen die op zoek zijn naar een woning in Smallingerland een grotere kans om een woning te verkrijgen wanneer ze uiteindelijk besluiten te verhuizen. De slaagkansen zijn in de periode 2022 en 2021 ten opzichte van 2019 en 2020 licht afgenomen. Vooral de slaagkansen van jongeren tot 23 jaar zijn afgenomen.

Vergeleken met andere gemeenten in het werkgebied van de corporaties is de druk in Smallingerland hoog. In de periode 2021 - 2022 werd er in Smallingerland van alle gemeenten in de provincie zelfs het meest op vrijgekomen woningen gereageerd. De corporaties geven aan dat zij in de hele provincie zien dat woningzoekenden hun zoekgebied uitbreiden. Omdat het lastig is aan een geschikte en betaalbare huurwoning te komen, gaan woningzoekenden meer



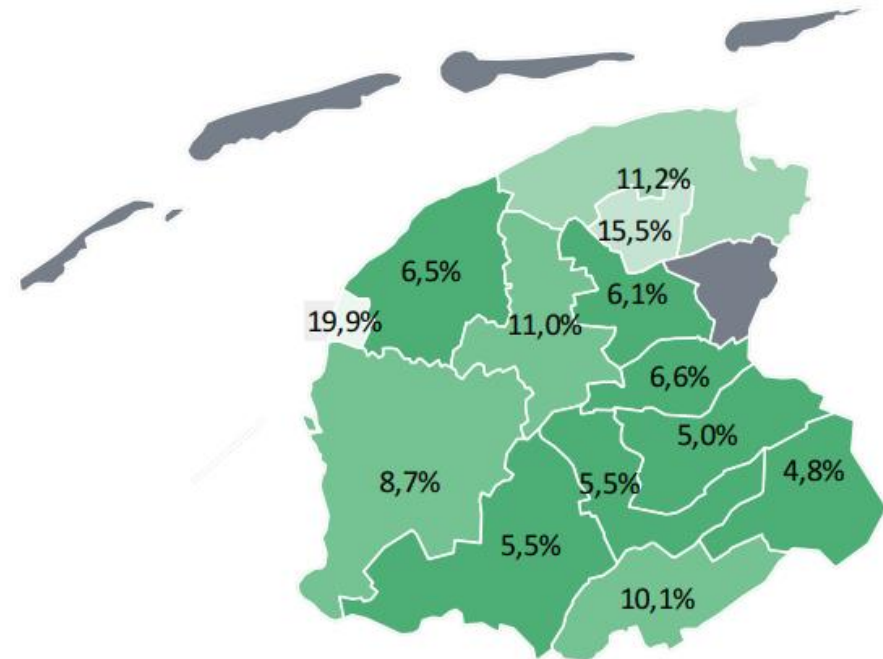
reageren. Ze reageren dan ook vaker op woningen in andere gemeenten, waaronder het aanbod in Smallingerland. Ook de wachttijden en reacties op woningen in kleine dorpen neemt in Smallingerland toe. De corporaties vermoeden dat woningzoekenden steeds meer concessies doen en (tijdelijk) een woning in een klein dorp accepteren om van daaruit een stap te maken naar een betere/passende woning.

Figuur 4.19: Gemiddelde reactiegraad per gemeente, 2021 - 2022



Bron: Verhuurgegevens WoonFriesland en Accolade, 2023.

Figuur 4.20: Slaagkans woningzoekenden per gemeente, 2021 - 2022



Bron: Verhuurgegevens WoonFriesland en Accolade, 2023.

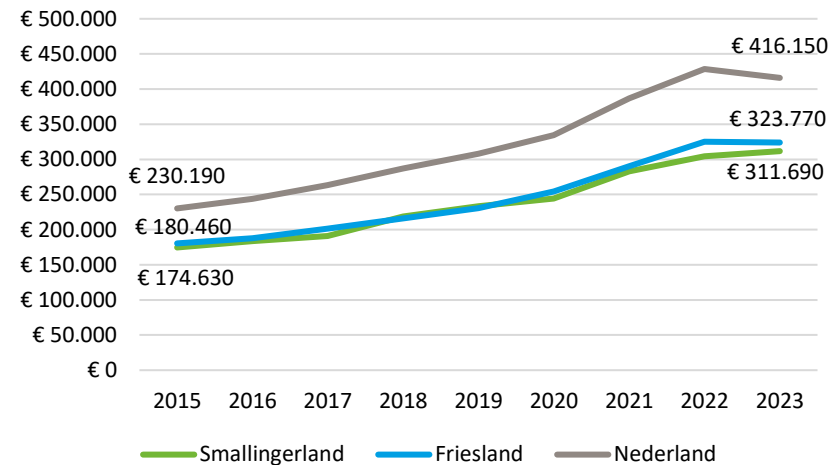
Druk op de koopmarkt neemt toe; woningen in Smallingerland zijn wel goedkoper dan in omliggende gemeenten.

De druk op de koopsector in Smallingerland neemt toe. Het vinden van een woning is hier net als in de regio steeds moeilijker. De gemiddelde verkooptijd van een woning in Smallingerland was in 2023 ongeveer 30 dagen. Dit geeft aan dat woningen snel verkopen en er duidelijk druk is op de koopmarkt.

Uit cijfers van het CBS blijkt dat de gemiddelde transactieprijs van een woning de afgelopen jaren sterk steeg. In 2023 lag de gemiddelde transactieprijs in Smallingerland op circa € 312.000. Dit is een prijsstijging van € 67.000 (+28%) in vergelijking met 2020. De prijzen stegen in deze periode in Smallingerland meer dan gemiddeld in Nederland (+24%). Wel valt op dat de transactiepreizen in Smallingerland lager liggen dan gemiddeld in Nederland en in de provincie. Dat beeld wordt door marktpartijen herkend.

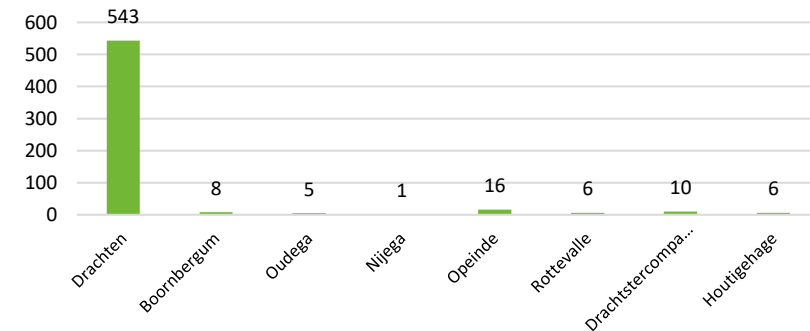
Op basis van woonplatform Funda is gekeken naar kenmerken van woningen die in het afgelopen jaar zijn verkocht. Het figuur hiernaast laat per dorp zien hoeveel woningen er via Funda zijn verkocht. Hoewel dit geen volledig beeld geeft van alle verkochte woningen, valt wel op dat er in de kleine dorpen weinig woningen te koop hebben gestaan. Het kan hierdoor voor mensen die graag in hun eigen dorp willen blijven wonen lastig zijn om een woning te vinden. Het beeld dat er in de kleine dorpen weinig koopwoningen worden aangeboden wordt door marktpartijen herkend. Al geven zij ook aan dat er in de kleine dorpen sprake is van een grote 'lokale gunfactor'. Soms worden woningen onderling verkocht aan inwoners uit het dorp, nog voordat het aanbod openbaar de markt op gaat. Tijdens de *Dag van het Wonen* gaven verschillende inwoners uit de dorpen aan dat inderdaad te herkennen.

Figuur 4.21: Gemeente Smallingerland. Ontwikkeling van de gemiddelde transactieprijs van bestaande koopwoningen, 2015 - 2023



Bron: CBS Statline.

Figuur 4.22: Gemeente Smallingerland. Indicatie aantal verkochte woningen afgelopen jaar



Bron: Funda, peildatum 5 juni 2024.

## 5 Toekomstige woningbehoefte

In de vorige hoofdstukken onderzochten we de ontwikkelingen in de afgelopen jaren en de huidige situatie van de woningmarkt in de gemeente Smallingerland. In dit hoofdstuk kijken we vooruit naar de toekomstige woningbehoefte op de korte - en lange termijn. Hoe ontwikkelen de huishoudens zich de komende 15 jaar en wat betekent dit voor de woningbehoefte? Hoeveel woningen moeten er gebouwd worden en welke woningen wensen de verschillende doelgroepen? In dit hoofdstuk onderzoek we ook hoe een groeiambitie van de gemeente Smallingerland effect heeft op de huishoudenssamenstelling in de gemeente en wat dit betekent voor de woningvoorraad.

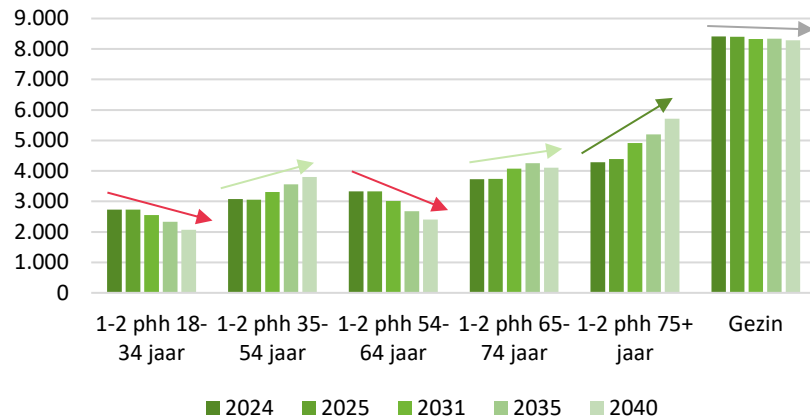
We maken in dit hoofdstuk onderscheid tussen de **lokale woningvraag** (gebaseerd op de verwachte demografische ontwikkeling van huishoudens die nu in Smallingerland wonen) en een **extra woningbouwambitie**. Voor de invulling van deze extra woningbouwambitie kijken we naar het Fries Stedelijk Netwerk (de gemeenten Heerenveen, Smallingerland, Súdwest-Fryslân en Leeuwarden). Deze vier gemeenten vervullen een cruciale functie in Noord-Nederland vanwege de bovenregionale bijdrage op de thema's wonen, economie en brede welvaart. De F4-gemeenten hebben gezamenlijk de ambitie uitgesproken om het netwerk verder te versterken, door extra bij te dragen aan de nationale woningbouwopgave. Zo willen de gemeenten (nieuwe) Friezen een thuis bieden in een groene, gezonde stedelijke omgeving. Voor de periode 2030 - 2050 zijn landelijk opnieuw éénmiljoen huizen nodig. In een scenario zonder de Lelylijn dragen de F4-gemeenten bij met drie tot vier grootschalige woningbouwlocaties met ten minste 15.000 woningen. Met de komst van de Lelylijn zijn zelfs vijf grootschalige woningbouwlocaties en in totaal 25.000 woningen mogelijk.

### 5.1 Bevolkings- en huishoudensprognose

Bevolkings- en huishoudensprognoses worden vaak berekend op basis van demografische trends en verwachtingen ten aanzien van geboorte, sterfte, het binnenlands- en buitenlands migratiesaldo. De praktijk leert dat met name verhuisstromen niet eenvoudig te voorspellen zijn. Deze zijn afhankelijk van verschillende factoren. Denk hierbij aan economische ontwikkelingen, politieke beslissingen (waar worden woningen gebouwd?) en veranderingen op wereldschaal (wel of geen instroom vluchtelingen).

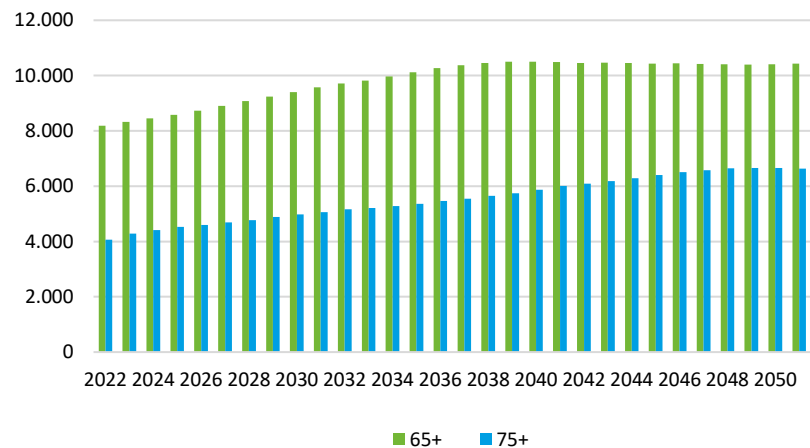
Om passend beleid te kunnen maken is in eerste instantie inzicht nodig in de verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens dat in de gemeente Smallingerland woont. We gebruiken hiervoor de meest recente provinciale huishoudensprognose, omdat deze prognose gebaseerd is op daadwerkelijke ontwikkelingen uit het verleden en tegelijkertijd geen rekening houdt met de (extra) groeiambities. De provinciale prognose biedt hiermee dus zicht op de lokale woningvraag. Gezien de ambitie om met extra woningbouw bij te dragen aan de landelijke woningbouwopgave, moet deze prognose als minimum worden gezien.

Figuur 5.1: Gemeente Smallingerland. Huishoudensprognose naar type, 2024 - 2040



Bron: Provinciale huishoudensprognose.

Figuur 5.2: Gemeente Smallingerland. Ontwikkeling aantal huishoudens van 65+ en 75 jaar of ouder tussen 2024 en 2050



Bron: Provinciale huishoudensprognose.

### Lokale ontwikkeling: Smallingerland vergrijs

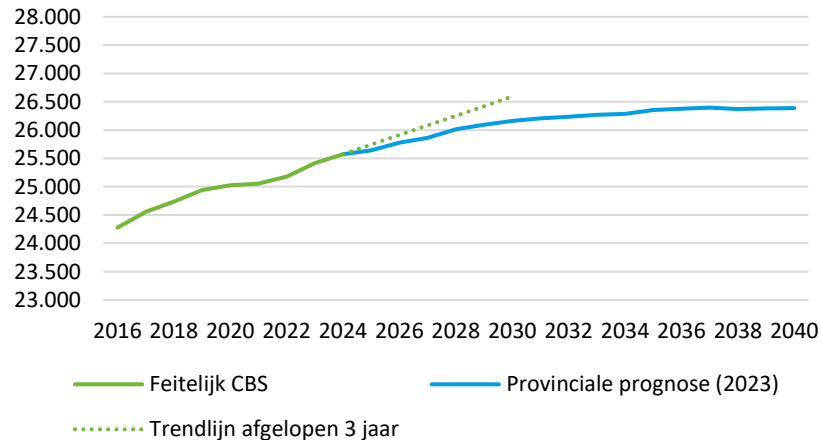
De samenstelling van de huishoudens in de gemeente Smallingerland zal de komende jaren sterk veranderen. Niet alleen zal het aandeel jongere één- of tweepersoonshuishoudens dalen, ook in absolute getallen neemt het aantal jonge en kleine huishoudens af. Het aantal gezinnen blijft de komende jaren naar verwachting redelijk stabiel. Het aantal één- of tweepersoonshuishoudens tussen de 35-54 jaar zal naar verwachting licht stijgen. De grootste groei is echter te verwachten bij het aantal één- of tweepersoonshuishoudens boven de 75 jaar. Tussen 2024 en 2040 stijgt de omvang van deze groep met meer dan 33%. Het valt daarbij op dat het aantal oudere huishoudens tussen 2040 en 2050 stabiel blijft. Er is dus geen sprake van een tijdelijke vergrijzingspiek, maar van een constante groep ouderen die in Smallingerland woont.

### Extra woningbouw: kansen voor aantrekken nieuwe groepen

In de voorgaande figuren is geen rekening gehouden met de extra huishoudensontwikkeling als gevolg van de woningbouwambitie. Extra woningbouw boven op de lokale vraag kan nieuwe groepen bewoners aantrekken en zo de demografische samenstelling van de gemeente beïnvloeden. Wanneer er meer woningen beschikbaar zijn dan waar de lokale bevolking om vraagt, worden ook mensen van buiten de gemeente aangetrokken, vooral als het woningaanbod varieert in type en prijs. Nieuwe woningen kunnen aansluiten bij de behoeften van jonge huishoudens, gezinnen, of senioren die eerder niet werden bediend door het bestaande aanbod. Kenmerken zoals goede bereikbaarheid per auto of trein, of de nabijheid van voorzieningen zorgt ervoor dat forensen en mensen uit stedelijke regio's zich sneller willen vestigen.

## 5.2 Kwantitatieve woningbehoefte

Figuur 5.3: Gemeente Smallingerland. Huishoudensontwikkeling in de afgelopen jaren en prognose voor 2024 - 2040



Bron: Provinciale huishoudensprognose, CBS, bewerking Companen.

Het valt op dat de jaarlijkse opgave volgens de provinciale prognose (ca 115 per jaar in de periode tot en met 2030) iets lager ligt dan de resterende opgave volgens de huidige woondealafspraken<sup>1</sup> tot en met 2030 (ca 130 per jaar). Overigens liggen zowel de provinciale prognose als de woondealafspraken lager dan de gemiddelde daadwerkelijke huishoudensgroei in de afgelopen drie jaar (+173 per jaar). Dit toont aan dat de provinciale prognose voor Smallingerland behoudend is en gezien moet worden als de ondergrens voor de groei in de komende jaren.

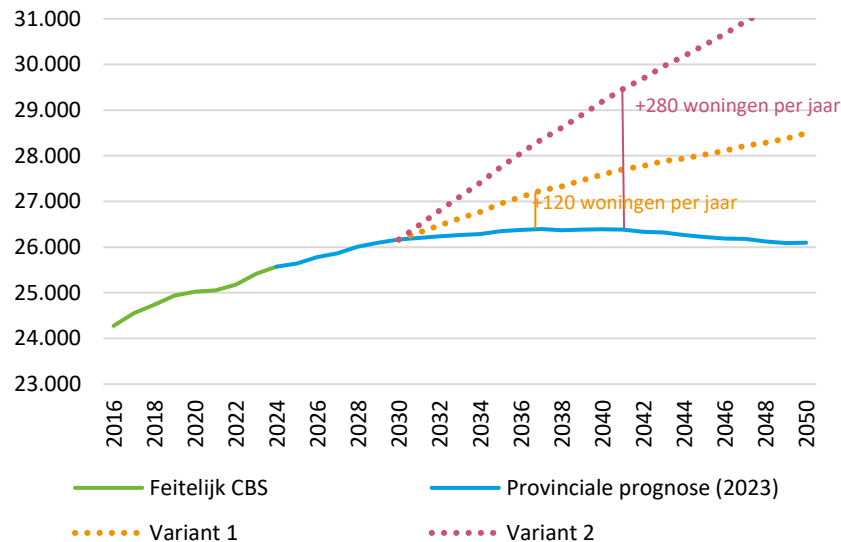
<sup>1</sup> Bij een herijking van de huidige woondealafspraken, zullen de aantallen (waarschijnlijk) hoger uitvallen.

### Ambitievariant(en) als bovengrens

De gemeente Smallingerland wil een bijdrage leveren aan de landelijke woningbouwopgave door extra woningbouw te realiseren. Begin 2023 is gestart met het opstellen van een Ruimtelijk Ontwikkelperspectief voor het hele gemeentelijk grondgebied om deze ambitie verder uit te werken. De directe aanleiding hiervoor bestond uit de bovenstaande vraagstelling, maar ook vanuit de behoefte om in het verlengde van de Omgevingsvisie over een concreet ruimtelijk kader te kunnen beschikken waarin heldere keuzes en denklijnen staan over de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Smallingerland. In lijn met de uitgangspunten van het Ruimtelijk Ontwikkelperspectief hanteren we in dit woningmarktonderzoek twee ambitievarianten:

1. Realiseren van **extra inbreiding** in de grotere dorpen biedt ruimte voor **3.000 extra woningen**. Dit is onderdeel van een bredere transformatie die het centrum van Drachten meer stedelijke allure moet brengen. Het centrum wordt intenser bebouwd en het wordt drukker op straat. Er komen meer woningen en andere functies waardoor mensen vaker naar het centrum komen en langer blijven. Daarnaast worden inbreidingsmogelijkheden benut om meer woningbouw te realiseren in de andere grotere dorpen. Deze variant is zowel met als ook zonder Lelylijn te realiseren.
2. Met de komst van de Lelylijn kan de extra vraag oplopen met zo'n **7.000 extra woningen**. Een station faciliteert de ontwikkeling van Drachten als sterke regiostad. In dit geval wordt verwacht dat er een sprong over de A7 gemaakt wordt, waarmee samenhangende woningbouw op nieuwe **uitbreidingslocaties** zal plaatsvinden.

Figuur 5.4: Gemeente Smallingerland. Ambitievarianten in vergelijking met reguliere huishoudensprognose



Bron: Provinciale huishoudensprognose, bewerking Companen.

### Samengevat: de opgave voor de komende jaren

De lokale woningbehoefte komt voort uit de ontwikkeling van het aantal huishoudens en het inlopen van het huidige woningtekort van 3% nu naar 2% in 2031. Bij de inloop van het woningtekort gaan we er dus van uit dat dit tekort niet volledig wordt ingelopen. De woningmarkt heeft een zekere druk nodig om goed te functioneren. Uitgaan van een tekort rond de 2% is gebruikelijk. Dit tekort wordt landelijk al lange tijd als uitgangspunt gehanteerd. Rekening houdend met het inlopen van het woningtekort zijn er in de gemeente Smallingerland in de periode tot en met 2030 minimaal 820 nieuwe woningen nodig. Gezien de geprognosticeerde huishoudensgroei tussen 2031 en 2040 zijn er daarna nog minimaal 230 nieuwe woningen nodig. Dit maakt dat er in

totaal **minimaal 1.050 woningen** in de gemeente bij moeten komen tot 2040. Tussen 2040 en 2050 wordt volgens de prognose een stabilisatie van de huishoudensgroei verwacht en zijn er hierdoor geen extra woningen nodig.

Tabel 5.1: Gemeente Smallingerland. Kwantitatieve woningbehoefte 2024 - 2050 volgens provinciale prognose

	Lokale behoefte	Extra woningbouw landelijke opgave (zonder Lelylijn)	Extra woningbouw landelijke opgave (met Lelylijn)
Huishoudensgroei 2024 - 2030	630	0	0
Inlopen woningtekort tot 2%	190	0	0
<b>Totaal 2024 - 2030</b>	<b>820</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Huishoudensgroei 2031 - 2040	230	3.000	7.000 tot 12.000
Huishoudensgroei 2040 - 2050	0		
<b>Totaal 2024 - 2050</b>	<b>1.050</b>	<b>3.000</b>	<b>7.000 tot 12.000</b>

Bron: Provinciale huishoudensprognose, bewerking Companen.

Tot 2030 wordt er een autonome groei van de vraag naar woningen gerealiseerd. Het gaat vooral om de realisatie van plannen die nu al bekend en deels in ontwikkeling zijn. Na 2030 is de woningbouwopgave erg onzeker. In de omgevingsvisie is aan de komst van de Lelylijn een woningbouwambitie gekoppeld van +/- 10.000 extra woningen na 2030. Afhankelijk van de verstedelijkingsstrategie en de komst van de Lelylijn kan de vraag oplopen tot **maximaal 15.000 woningen** in de periode tot 2050. Met deze extra woningbouwambitie speelt Smallingerland na 2030 in op de provinciale en regionale woningvraag.

### Vertaling behoefte naar dorpen

In de tabel op de volgende pagina hebben we een inschatting gemaakt van de lokale woningvraag per dorp, op basis van de provinciale huishoudensprognose. Daarbij is het belangrijk om te benadrukken dat hoe lager het schaalniveau, des te onzekerder prognoses zijn. De prognoses per dorp zijn daarom met meer onzekerheid omgeven dan de prognoses voor de gehele gemeente Smallingerland. De woningbehoefte is daarom tot 2040 per dorp indicatief opgenomen. Dit is weergegeven in de tabel op de volgende pagina. De doorvertaling naar de dorpen is gebaseerd op een aantal belangrijke indicatoren per dorp:

- 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 2050.

Het is lastiger om de extra woningbouwambitie op basis van trends of de lokale woningvraag nader te vertalen naar deelgebieden of dorpen. In de ambitie gaat het namelijk om *extra* woningbouw (boven trendmatig) waarmee de gemeente wil inzetten op het aantrekken van andere/nieuwe groepen naar Smallingerland. Het gaat hierbij niet meer om een lokale woningvraag uit de dorpen. Bij het vertalen van deze extra behoefte naar deelgebieden is het relevanter om te kijken naar wat op basis van ruimtelijke kenmerken geschikte uitbreidingslocaties zouden zijn. Welke kenmerken hebben potentiële uitbreidingslocaties? Welk woonmilieu past hier? En hoe sluit dit aan bij de wensen en gevraagde kwaliteit van de groepen die je wil aantrekken?

Op basis van de beoogde woningbouwambitie en beschreven randvoorwaarden in het Ruimtelijk Ontwikkelperspectief en de Omgevingsvisie, maken we een inschatting van de dorpen waar deze uitbreiding kwalitatief gezien het beste zou passen. Zie voor extra achtergrondinformatie ook pagina 54 en pagina 55.

Tabel 5.2: Gemeente Smallingerland. Woningbehoefte basisprognose per dorp

	Huidige verdeling	Vergrijzing	Ontgroening	Binnen-verhuizers	Vestiging van elders	Bandbreedte lokale behoefte tot 2040	Indicatie extra behoefte o.b.v. ambitie 1) tot 2050
Drachten	83%	++	+	++	++	835 tot 905	Minimaal 2.000
Boornbergum	3%	+	+	-	+	30 tot 35	Maximaal 600
Oudega	3%	++	+	-	+	30 tot 35	Centrumkern: ruimte voor woningbouw meer dan alleen de eigen behoefte
Drachtstercompagnie	2%	+	+	-	+	15 tot 20	Ruimte voor woningbouw bij de dorpen naar aard en schaal dat past bij de identiteit van dorp en locatie
Houtigehage	1%	+	+	-	++	10 tot 15	
Opeinde	3%	++	+	-	+	30 tot 35	
Rottevalle	2%	+	+	-	++	15 tot 30	
De Tike	1%	+	+	-	+	5 tot 10	
Nijega	1%	+	+	-	+	5 tot 10	
Overige dorpen	2%	++	+	-	++	10 tot 20	
Gemeente Smallingerland				Trek naar hoofdkern Drachten		1.050	Minimaal 3.000

1) Exclusief 7.000 tot 12.000 extra woningen bij sprong over de A7.

Bron: Provinciale prognose, CBS, gegevens gemeente Smallingerland, CBS-microdata.

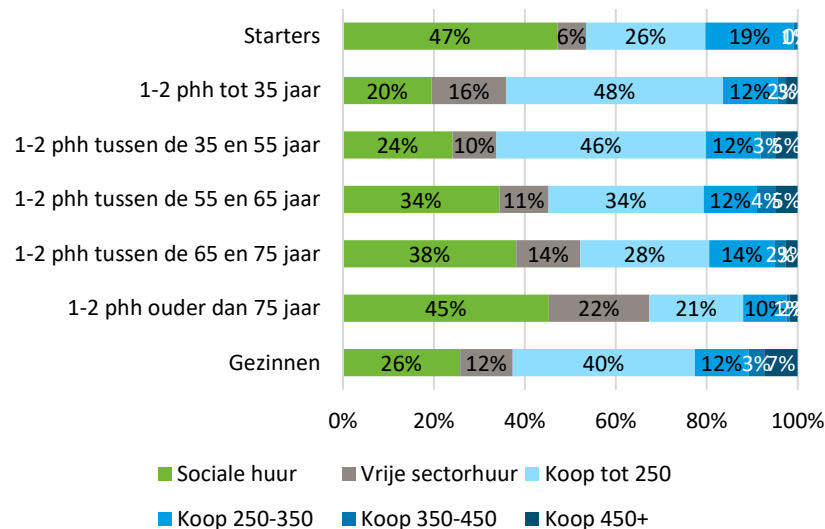


### 5.3 Kwalitatieve woningbehoefte

#### Woonvoorkeuren en verhuisgedrag

Voor het in beeld brengen van de woonwensen baseren we ons op het WoON 2021. Dit is een groot landelijk woon- en verhuiswensenonderzoek dat driejaarlijks wordt uitgevoerd. Om betrouwbare uitkomsten voor de gemeente Smallerland te krijgen, werken we met een referentiegebied, waarin we lokaal specifieke achtergrondkenmerken gebruiken om tot een zo concreet mogelijk beeld van de situatie in de gemeente Smallerland te komen.

Figuur 5.5: Referentiegebied gemeente Smallerland. Woonwensen van verschillende huishoudensgroepen



Bron: WoOn2021.

In figuur 5.5 staan de woonwensen beschreven van verschillende huishoudensgroepen die willen verhuizen. De volgende woonwensen vallen daarbij op:

- Bij starters lopen de wensen uiteen. Een deel van hen wil huren, maar een aanzienlijk deel heeft een koopwens. Het grootste deel van deze groep wenst een koopwoning tot € 250.000 of van € 250.000 - € 350.000.
- Kleine huishoudens van 35 tot 55 jaar zoeken met name een koopwoning tot € 250.000. Er is onder deze groep minder belangstelling voor een huurwoning in de vrije sector.
- Kleine huishoudens van 55 tot 65 jaar willen voornamelijk een koopwoning. Daarnaast is er een behoorlijk aandeel dat een huurwoning wenst en dan met name een sociale huurwoning.
- De woonwensen van gezinnen lopen net zoals van de jonge huishoudens uiteen. Er is onder gezinnen belangstelling voor de huursector, ook in de vrije huursector, maar het merendeel van de gezinnen wil een woning kopen. Het accent ligt op het segment tot € 350.000, maar er zijn ook gezinnen die meer kunnen besteden.
- De kleine huishoudens van 65 tot 75 jaar hebben vaak de wens te verhuizen naar een huurwoning en dan met name naar een sociale huurwoning. Maar een flink deel (ruim 48%) wil bij verhuizing een woning kopen.
- De meeste kleine huishoudens van 75 jaar en ouder hebben bij een verhuizing een wens om naar een sociale huurwoning te verhuizen. Maar ongeveer een derde van de 75-plussers richt zich dus ook op hogere leeftijd nog op de koopsector.

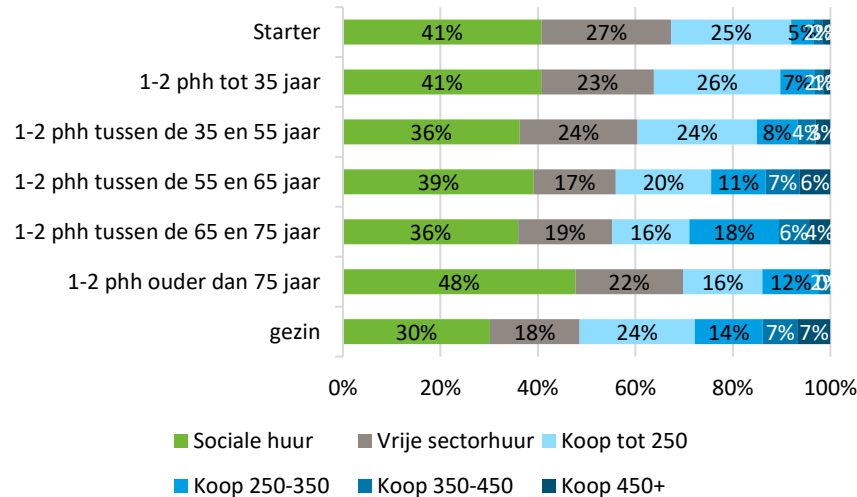
#### Woonwensen en verhuisgedrag vergeleken: een realitycheck

Woonwensen zijn slechts een (beperkte) voorspeller van gedrag op de woningmarkt. Vaak geven mensen in een enquête aan iets te willen, maar doen zij in de praktijk vervolgens iets anders. Wensen zijn niet altijd realistisch of haalbaar omdat aanbod in de praktijk ontbreekt. We vergelijken de woon-

wensen daarom met het feitelijke gedrag in de gemeente Smallingerland. Enkele belangrijke verschillen die daarbij opvallen:

- Er wordt veel meer naar een particuliere huurwoning verhuisd dan uit de wensen blijkt. Met name jongere kleine huishoudens verhuizen veel naar particuliere huurwoningen, terwijl het de wens is om te kopen.
- Huishoudens die willen kopen wensen vaak een koopwoning met een prijs tot € 350.000 maar verhuizen vaker naar een huurwoning in de gemeente.
- Kleine huishoudens van 75 jaar of ouder verhuizen in de praktijk bijna niet naar een koopwoning, terwijl een aanzienlijk deel wel aangeeft het liefst een woning te willen kopen. Dit kan te maken hebben met het ontbreken van nultreden koopaanbod in de gemeente.

Figuur 5.6: Gemeente Smallingerland. Verhuisgedrag van verschillende huishoudensgroepen in de periode 2017 - 2022



Bron: CBS-Microdata.

### De positie van middeninkomens in Smallingerland

De corporatiesector is gebonden aan strakke regels ten aanzien van inkomensgroepen die in aanmerking komen voor een woning. Slechts een beperkt deel van de vrijkomende voorraad mag worden toegewezen aan huishoudens met een hoger inkomen. Tegelijkertijd zien we dat om in Smallingerland een woning met een gemiddelde aankoopprijs van € 312.000 te kunnen kopen een koper die niet profiteert van de overwaarde van een te verkopen woning momenteel een jaarinkomen van ongeveer € 70.000 nodig heeft. Dit is voor veel starters en middeninkomens in Smallingerland niet bereikbaar. Hoewel zij het liefst een goedkope of betaalbare woning zouden kopen, kiezen veel van hen voor een middenhuurwoning als alternatief als kopen niet haalbaar blijkt.

Tabel 5.3: Maximale hypotheek bij verschillende jaarinkomens per huishouden, 2024

Bruto jaarinkomen	Indicatie maximale hypotheek*
€ 45.000	€ 188.000
€ 50.000	€ 209.000
€ 55.000	€ 230.000
€ 60.000	€ 256.000
€ 65.000	€ 283.000
€ 70.000 (gemiddeld bruto jaarloon in Smallingerland)	€ 318.000
€ 75.000	€ 347.000
€ 80.000	€ 377.000
€ 85.000	€ 409.000
€ 90.000	€ 433.000

\*Op basis van geen studieschuld en 3,67% 10 jaar vaste rente.

Bron: Rabobank.

### Behoefte aan sociale huurwoningen (o.b.v. lokale vraag)

De behoefte aan sociale huur wordt in belangrijke mate bepaald door de economie en woonwensen van huishoudens, maar even zo belangrijk zijn de toewijzingseisen. Wettelijk is vastgelegd dat eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 47.699 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot

€ 52.671 tot de doelgroep van woningcorporaties behoren. Zij kunnen een beroep doen op woningen tot de liberalisatiegrens van € 879,66 (prijsspeil 2024).

Verschillende (on)zekere ontwikkelingen geven richting aan de behoefte-ontwikkeling aan sociale huur. Op basis van deze gegevens hebben wij een inschatting gemaakt van die behoefte. Het gaat hierbij om meetbare economische, demografische en maatschappelijke trends:

- **Effect van de huishoudensgroei.** Dit is inclusief de toestroom van nieuwe groepen naar de sociale huur als gevolg van de extramuralisering van instellingszorg.
- **Effect van een veranderende bevolkingssamenstelling en een veranderende huur-kooporiëntatie (generatie-effect).** We zien dat een groter deel van generaties die (kort) na de Tweede Wereldoorlog geboren zijn, in een koopwoning wonen. Zij profiteerden van de economische groei, stijgende inkomens en uitgebreide subsidies in de decennia daarna. Bovendien kochten zij woningen in een tijd waarin huizenprijzen relatief laag waren en financiering toegankelijker werd, wat hen in staat stelde vermogen op te bouwen via hun woning. Dit noemen we het generatie-effect. Bovendien hebben zij gemiddeld meer pensioen opgebouwd, waardoor de toegang tot sociale huurwoningen daalt.
- **Economische effecten en disruptieve ontwikkelingen.** De afgelopen jaren zien we een gestaag stijgende welvaarts groei, maar de komende jaren is dat hoogst onzeker. In het bijzonder voor lagere inkomens die vaak een kwetsbaardere economische positie hebben. Met de huidige inflatie, steevast hogere immigratie dan voorspeld, en de toenemende druk op de woningmarkt voorzien we een toenemende vraag naar betaalbare woningen.

Om de behoefte aan sociale huurwoningen in beeld te brengen is eerst een raming gemaakt van de ontwikkeling van het aantal huishoudens met een inkomen waarmee zij in aanmerking komen voor sociale huur. Hierbij wordt gekeken naar de huidige verdeling van inkomens, verwachte demografische ontwikkelingen, en trends in inkomensgroei. We werken hierbij met drie economische scenario's voor de vraag naar sociale huur, waarin we in dit onderzoek rekening houden met het scenario met de grootste vraag naar sociale huur. Met name de huidige economische ontwikkelingen zijn redenen om uit te gaan van een voorzichtige inschatting van welvaart richting de toekomst. De druk op de woningmarkt, steevast hoge instroom van arbeidsmigranten en asielzoekers, inflatie en hoge energieprijzen raken de huishoudens met lagere inkomens het meest. Komende jaren zal er een blijvende vraag naar betaalbare woningen zijn. Bovendien is het makkelijker af te schalen dan op te schalen als het gaat om inzetten op betaalbare woningen.

Tabel 5.4: Gemeente Smalingerland. Verwachte benodigde uitbreiding van de sociale huurvoorraad, in drie economische scenario's

Periode	Economisch laag scenario	Economisch midden scenario	Economisch hoog scenario
2024 - 2030	220	160	135
2031 - 2034	40	25	10
2034 - 2040	60	25	10
<b>Totaal 2024 - 2040</b>	<b>320</b>	<b>210</b>	<b>155</b>

Bron: CPB, provinciale prognose, bewerking Companen.

Bij het uitblijven van economische groei en een koopkrachtontwikkeling van 0 procent per jaar (laag economisch scenario), is de aanvullende behoefte aan sociale huurwoningen 220 woningen in de periode tot 2030. Als de koopkrachtontwikkeling positiever is, zal de verwachte extra behoefte aan sociale huurwoningen lager zijn. De corporatiedoelgroep is dan kleiner. Bij een koopkrachtontwikkeling van 0,3 procent per jaar (economisch midden scenario) komt de

extra behoefte uit op 160 woningen. Bij een optimistisch scenario van 0,6 procent koopkrachtgroei per jaar zijn 135 extra woningen nodig in de sociale huur.

Het betreft hier een netto-uitbreiding van de sociale huurvoorraad. Hierbij is geen rekening gehouden met nieuwbouw als vervanging voor sloop en verkoop van sociale huurwoningen. De woningbehoefte van vergunninghouders en de woningbehoefte die samenhangt met de extramuralisatie van kwetsbare groepen maakt onderdeel uit van de geraamde extra behoefte. Hierbij moet worden aangetekend dat deze raming betrekking heeft op een trendmatige ontwikkeling. Een sterke toename (of afname) van bijvoorbeeld het aantal vergunninghouders zal leiden tot een andere vraag naar corporatiewoningen dan hier wordt geraamd.

Ons advies is om de komende jaren het lage scenario en het basisscenario als bandbreedte te hanteren. Dat betekent het toevoegen van 160 tot 220 sociale huurwoningen in de periode tot 2030, zo'n 21% tot 27% van de totale extra woningbehoefte in de periode tot 2030.

Het is belangrijk te benoemen dat hierbij *geen* rekening is gehouden met de extra woningbouwambitie. Wanneer de gemeente extra woningen ontwikkelt om de provinciale en regionale woningnood te verlichten (de Friese opgave), dan zal dit ook meer sociale huurwoningen vereisen. Een deel van de beoogde nieuwe instroom (zoals jongeren en starters) heeft doorgaans een lager inkomen en daardoor behoefte heeft aan betaalbare huurwoningen. Een extra woningbouwambitie betekent dus automatisch dat er ook voldoende sociale huurwoningen moeten worden gerealiseerd om in deze vraag te voorzien. Deze sociale huurwoningen komen bovenop de 160 tot 220 sociale huurwoningen die minimaal nodig zijn in de periode tot 2030.

### **Fricties tussen vraag en aanbod**

Met behulp van het woningmarktmodel van Companen is een doorrekening gemaakt van de verwachte woningvraag in de komende jaren. Hierbij houden we rekening met woonwensen van verschillende groepen, demografische ontwikkelingen en (financiële) mogelijkheden. De verwachte woningvraag is afgezet tegen het bestaande aanbod en de verwachte mutaties, om eventuele tekorten of overschotten te bepalen. Hierin is 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. In ons woningmarktmodel vergelijken we het achtergelaten aanbod in perspectief met de verwachte vraag, waardoor de fricties op de woningmarkt in beeld komen.

In het figuur op de volgende pagina is de verwachte vraag-aanbodbalans te zien voor de periode 2024 - 2030 en 2031 - 2040, voor de lokale woningvraag op basis van de provinciale prognose. De belangrijkste accenten in de ontwikkelrichtingen zijn:

#### ***Sociale huursector: nadruk op appartementen en nultredenwoningen, maar ook grondgebonden woningen nodig***

De aanvullende behoefte in de sociale huursector bestaat vooral uit appartementen en nultredenwoningen. In de praktijk kunnen dat ook grondgebonden nultredenwoningen zijn. De vraag naar appartementen is niet alleen een vraag van ouderen, maar ook van jongeren die snel een betaalbare woning zoeken. Daarnaast is er extra behoefte aan grondgebonden eengezinswoningen in de sociale huursector, vooral op korte termijn. Op lange termijn zijn vraag en aanbod hier meer in evenwicht.

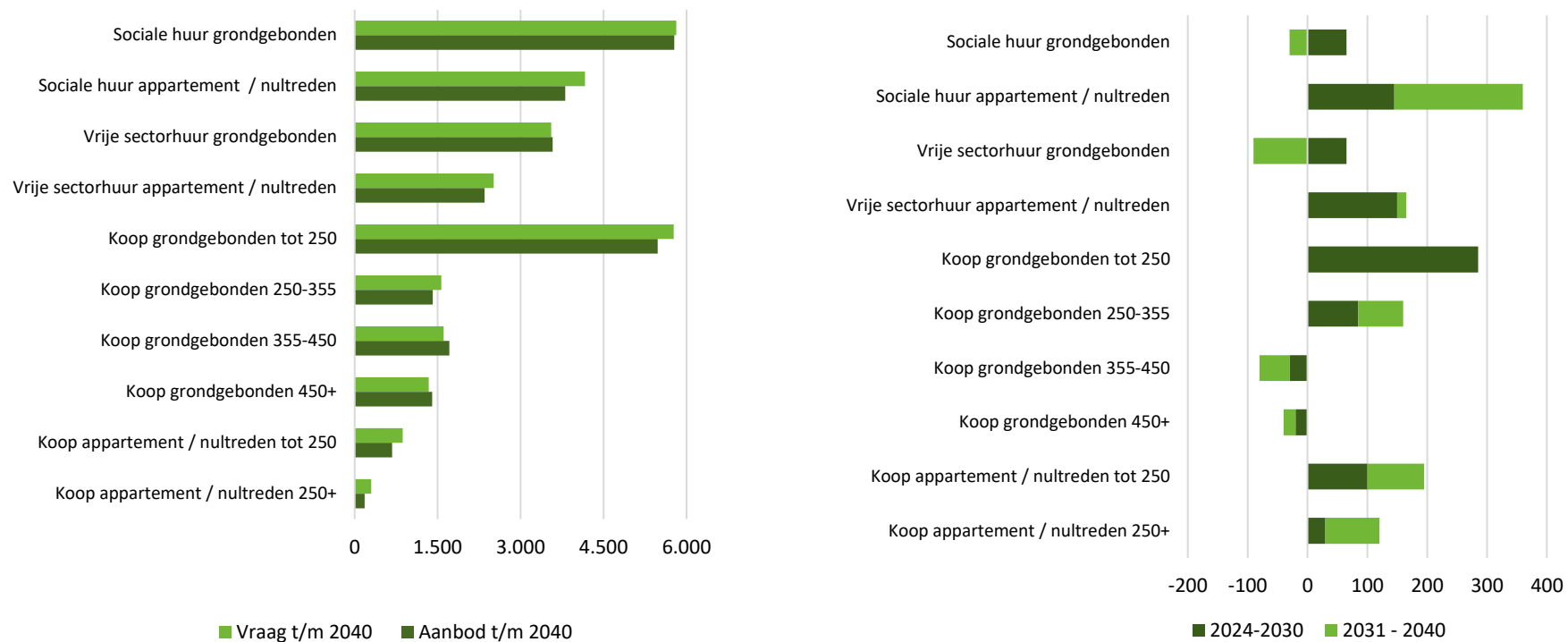
### ***Middenhuur: appartementen en nultredenwoningen***

De vraag in de vrije huursector is grotendeels een vraag naar middenhuur. De extra vraag aan middenhuurwoningen is op basis van de woonwensen van huishoudens relatief klein. De eerste voorkeur gaat vaker uit naar het kopen van een woning. Dat speelt nog sterker bij grondgebonden (gezins)woningen dan bij appartementen. Op korte termijn is er behoefte aan extra grondgebonden woningen in de vrije huursector, vooral voor jongeren en gezinnen die met spoed een woning zoeken. De vraag naar appartementen/nultredenwoningen is in dit segment vooral een vraag van ouderen die vanuit een koopwoning willen doorstromen en vanuit comfort/ gemak een woning willen huren.

### ***Ouderen willen vaak een woning kopen***

Vaker dan in het verleden gaat de voorkeur van ouderen ook uit naar het kopen van een woning als zij de stap zetten naar een nultredenwoning. Dat hangt samen met de generatiewissel die gaande is. De huidige generatie ouderen heeft vaker dan eerdere generaties altijd in een koopwoning gewoond. De hoge huizenprijzen betekenen dat zij hun (vaak grotendeels afbetaalde) woning goed kunnen verkopen, een kleinere nultredenwoning kunnen kopen en daardoor relatief lage maandlasten houden. Toch zijn er ook ouderen die bewust kiezen voor een stap naar een middeldure nultreden huurwoning.

Figuur 5.7: Gemeente Smallingerland. Kwalitatieve woningbehoefte naar eigendom, woningtype en prijsklasse, 2024 - 2030 en 2031 - 2040



Bron: Vraag- en aanbodmodel Companen, 2024.

### ***Koopsector: accent op goedkoop en betaalbaar***

In de koopsector is er veel behoefte aan goedkope woningen met een prijs tot € 250.000. Het gaat om ongeveer 40% van de aanvullende woningbehoefte. De bestaande koopwoningen met een prijs tot deze grens komen onvoldoende beschikbaar om in de vraag van jonge huishoudens te voldoen. Daarnaast hebben veel koopwoningen die beschikbaar komen een waarde boven de € 350.000. Deze woningen zijn bereikbaar voor kopers die zelf hebben geprofiteerd van de gestegen huizenprijzen in de afgelopen periode en de overwaarde van hun huidige woning kunnen benutten. Voor huishoudens die geen woning te verkopen hebben (koopstarters) geldt dit niet. Zij zijn de aansluiting kwijtgeraakt bij de waardeontwikkeling in de bestaande woningvoorraad. Dit betekent dat er een aanzienlijke extra vraag is naar betaalbare koopwoningen in Smallerland. Dit kunnen nieuwbouwwoningen zijn, maar ook bestaande woningen die vrijkomen wanneer andere huishoudens verhuizen en er een woning vrijkomt.

Er is in de koopsector ook veel vraag naar nultredenwoningen. Dit kunnen appartementen zijn of grondgebonden nultredenwoningen. Dit aanbod ontbreekt nu in de gemeente.

### ***Effect van doorstroming: dure en middeldure koop potentieel onder druk***

In ons vraag- en aanbodmodel maken we een simulatie van het gedrag op de woningmarkt. Hierbij houden we rekening met zowel de vraag van verschillende groepen als het aanbod dat bij doorstroming op de markt komt. Op dit moment zien we dat ouderen in de gemeente vaak relatief ruime gezinswoningen bezetten, waarin zij vaak hun gezin hebben grootgebracht. Als zij de komende jaren ouder worden en besluiten om te verhuizen naar een woning die beter aansluit bij hun huidige behoeften, komt er gezien de vergrijzing veel meer aanbod op de markt. Veel van deze woningen hebben een waarde van meer dan € 350.000. Voor veel lokale starters en (jonge) gezinnen

zijn deze woningen te duur. Bij woningen met een minder gunstige prijs-kwaliteitverhouding ontstaat daar potentieel vraaguitval. Dit doet zich vooral voor bij minder goed onderhouden (rij)woningen in het prijssegment boven € 350.000. Een bijkomend risico is dat bestaande woningen in dit segment minder goed kunnen concurreren met nieuwbouw, zeker nu de energetische kwaliteit van woningen een zeer belangrijk aspect is geworden bij de koopbeslissing.

### **Verschillende vormen van nultredenwoningen**

Een nultredenwoning - waar bewoners in verschillende levensfasen comfortabel kunnen wonen, zonder dat er grote aanpassingen nodig zijn wanneer de bewoner te maken krijgt met een beperking of zorgbehoevend wordt. Een nultredenwoning is in principe geschikt voor een brede doelgroep, van jong tot oud. Een nultredenwoning voldoet aan een aantal kenmerken om de toegankelijkheid, veiligheid en het comfort te bevorderen:

- Gelijkvloers: de belangrijkste functies bevinden zich op één verdieping (keuken, woonkamer, slaapkamer en badkamer).
- Brede deuren en gangen: voor rolstoeltoegankelijkheid zijn brede deuropeningen en gangen essentieel. Deuren zijn vaak minstens 90 cm breed.
- Geen drempels: Een drempelloze woning voorkomt struikelen en maakt het makkelijker voor mensen met rollators of rolstoelen om zich te verplaatsen.
- Ruime badkamer en toilet: De badkamer is ruim genoeg om een rolstoel in te manoeuvreren, en er zijn vaak extra voorzieningen zoals beugels en een inloopdouche (zonder opstap).

Een nultredenwoning komt voor in verschillende vormen. Het kan gaan om appartementen (soms aangeboden in specifieke complexen voor senioren) of om grondgebonden woningen die zo zijn ontworpen dat alle belangrijke

functies op de begane grond aanwezig zijn. Ook aanleunwoningen (woningen dichtbij zorginstelling, vaak met mogelijkheid om zorg of ondersteuning vanuit de zorginstelling te ontvangen) of geclusterde woningen (groep van nultredenwoningen die dicht bij elkaar liggen en gemeenschappelijke faciliteiten delen, zoals een recreatieruimte of tuin) zijn geschikt.

Uit de Maptionnaire enquête blijkt ook dat de vraag naar nultredenwoningen in Smallingerland divers is. Respondenten konden in de vragenlijst een beschrijving geven van het type woning dat zij op dit moment in hun buurt/dorp missen. Daarbij werden de volgende antwoorden veel genoemd:

- Appartement met ruim balkon of serviceflat – zie voorbeeld A
- Bungalow of een klein chalet – zie voorbeeld B
- Een hofjeswoning of 55+woning met tuintje – zie voorbeeld C

Figuur 5.8: Voorbeelden van nultredenwoningen



Het Rijk maakt onderscheid naar drie verschillende vormen van nultredenwoningen voor ouderen:

- **Nultredenwoningen** zijn woningen die geschikt zijn voor ouderen of andere zorgvragers met een (lichte) lichamelijke beperking. De woning is zowel intern als extern toegankelijk. Dat houdt in dat je de woning kunt bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat keuken, badkamer, toilet en minimaal één slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk).
- Bij **geclusterd wonen** gaat het om nultredenwoningen die deel uitmaken van een complex of groep van woningen die speciaal bestemd zijn voor ouderen. De woningen zijn levensloopgeschikt (ze voldoen aan dezelfde kenmerken als nultredenwoningen). De inrichting van het complex is bij voorkeur dementievriendelijk en gericht op sociaal contact en gemeenschapsgevoel. Er is een ontmoetingsruimte inpandig of in de directe nabijheid (op rollatorafstand, < 400 meter).
- **Zorggeschikte woningen** zijn zelfstandige nultredenwoningen in een geclusterde woonvorm die zo ingericht zijn dat hier goed verpleegzorg geleverd kan worden. Zorggeschikte woningen gelden als alternatief voor traditionele verpleeghuisplekken. Ze zijn rolstoel- of rollatorgeschikt, met voldoende ruimte bij de entree, in de toiletruimte en in de badkamer. Ze kunnen onderdeel zijn van een complex waar alle bewoners gebruik maken van Wlz-zorg (bijvoorbeeld traditionele verpleeghuisplekken of een kleine woonvorm voor mensen met dementie), maar ook van een geclusterde woonvorm waar ook mensen zonder Wlz-indicatie wonen.



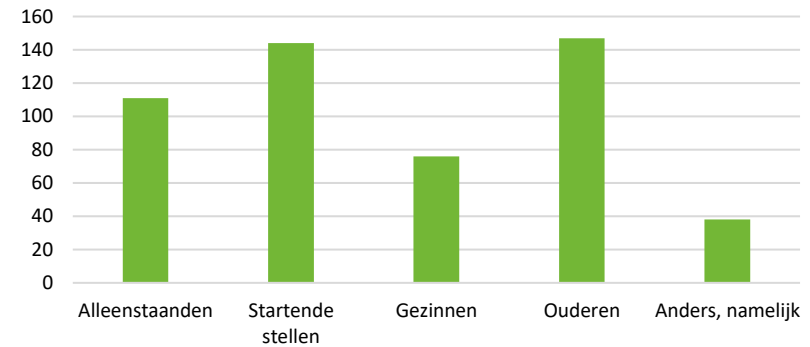
### Voor welke groepen vinden inwoners dat er te weinig woningen in Smallerland zijn?

In de Maptionnaire-enquête gaven veel respondenten aan dat er meer woningen nodig zijn voor ouderen, starters en alleenstaanden. Voor gezinnen zijn er al vaak woningen in de gemeente aanwezig. Tijdens de Dag van het Wonen werd door de aanwezige inwoners benadrukt dat er vooral een tekort aan woningen voor jongeren en ouderen wordt ervaren. Inwoners gaven aan dat jongeren graag in de gemeente blijven wonen, maar dat zij een gebrek aan betaalbare huur- en koopwoningen ervaren. Er moet daarom meer worden gebouwd voor kleine huishoudens. Maar ook ouderen ervaren een tekort aan geschikte woningen. Er heerst ontevredenheid over het huidige woningaanbod voor ouderen, dat niet voldoet aan hun wensen qua kwaliteit en woonlasten. Dit tekort belemmert volgens inwoners de doorstroming, waardoor ouderen vaak niet verhuizen en jongere huishoudens minder kansen krijgen op de woningmarkt.

Dit is ook terug te zien in de uitkomsten van de enquête. Respondenten die een woning in de gemeente zoeken, zijn het vaakst op zoek naar een vrijstaande woning, groot appartement of een gezinswoning met tuin. Er staan al veel vrijstaande woningen en gezinswoningen in Smallerland. Als ouderen die hier nu wonen verhuizen, komen deze woningen vrij voor andere mensen die op zoek zijn naar een woning.

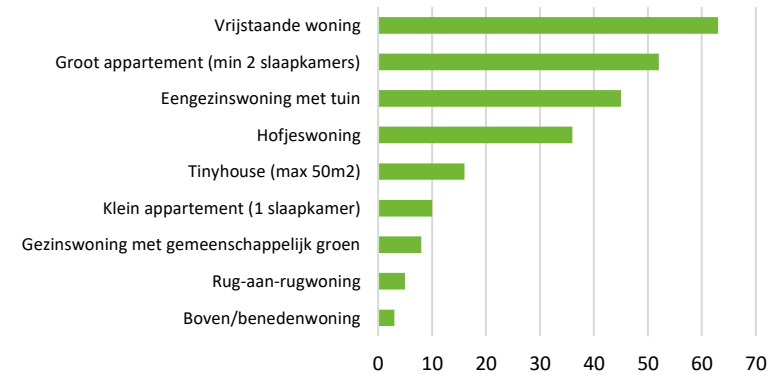
Tijdens de Dag van het Wonen gaven verschillende inwoners aan dat zij veel kansen zien om woningen te bouwen die geschikt zijn voor jongeren en ouderen. Dit kan bijdragen aan een efficiënte oplossing van het woningtekort. Ook jongeren zien potentie in gezamenlijke woonvormen, waarin jongeren en ouderen samen kunnen wonen en elkaar kunnen ondersteunen.

Figuur 5.9: Voor welke doelgroep moet gebouwd worden in uw dorp of buurt?



Bron: Maptionnaire-enquête Smallerland, 2024.

Figuur 5.10: Als u wilt verhuizen, naar wat voor woning bent u dan op zoek?

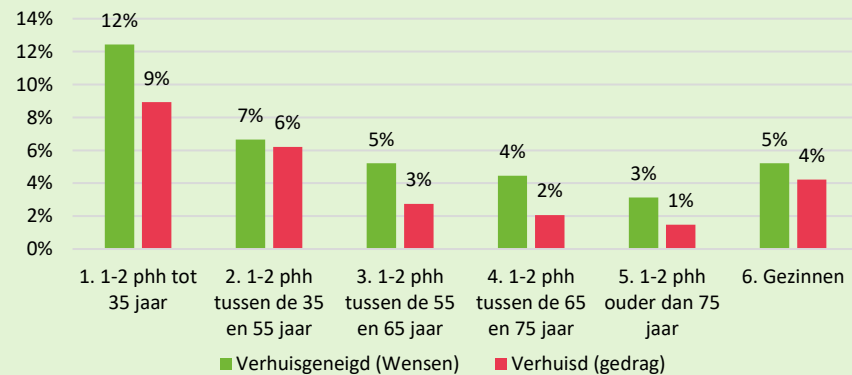


Bron: Maptionnaire-enquête Smallerland, 2024.

### Wat gebeurt er als ouderen minder doorstromen?

De doorstroming op de woningmarkt speelt een cruciale rol in het verbeteren van de beschikbaarheid van woningen. Wanneer ouderen ervoor kiezen om hun huidige woning te verlaten en te verhuizen naar bijvoorbeeld een kleinere, meer toegankelijke woning, komt er vaak een gezinswoning vrij die geschikt is voor andere bewoners. Hierdoor krijgen gezinnen, jonge stellen of starters de kans om ook een passende woning te vinden. In de praktijk wordt doorstroming echter vaak belemmerd door verschillende factoren. Dit werd tijdens de Dag van het Wonen ook door verschillende ouderen bevestigd. Sommige ouderen ervaren een sterke emotionele band met hun woning en buurt, waardoor verhuizen een moeilijke beslissing kan zijn. Daarnaast kunnen er praktische belemmeringen zijn, zoals een gebrek aan geschikte woningen, de financiële kosten die gepaard gaan met een verhuizing, of een verschil in woonlasten tussen de huidige (afbetaalde) woning en een nieuwe woning. Hierdoor ontstaat er verschil tussen het aantal ouderen dat in vragenlijsten aangeeft te willen verhuizen, en het aantal ouderen dat dit in de praktijk ook daadwerkelijk doet (zie onderstaand figuur).

Figuur 5.11: Uitgesproken verhuiscwensen vergeleken met daadwerkelijk verhuisgedrag

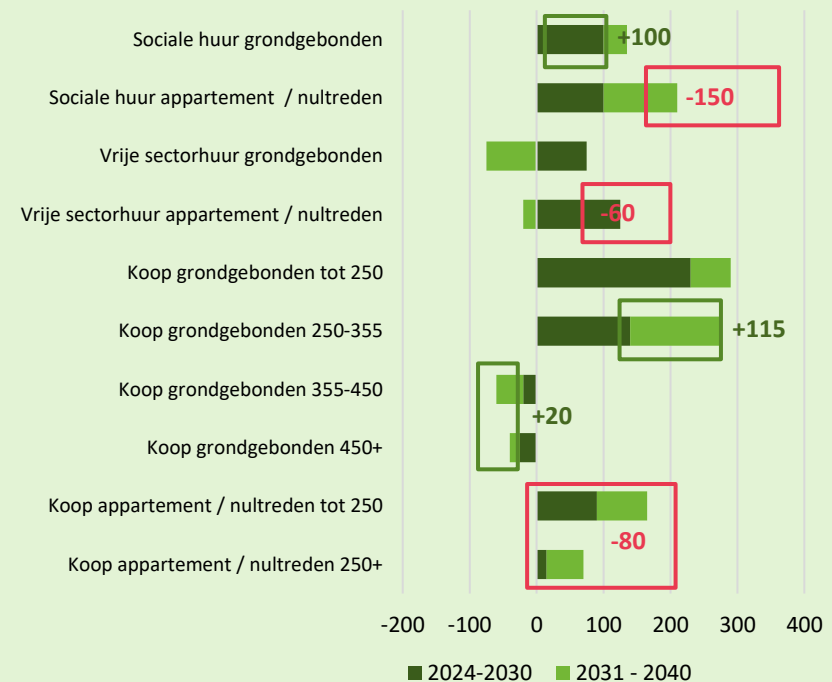


Bron: WoOn2021, CBS-microdata.

De mate waarin ouderen doorstromen heeft veel effect op de bestaande woningen die vrijkomen, en daarmee op het gewenste nieuwbouwprogramma.

Om de effecten van een lagere doorstroming in beeld te brengen, is een tweede doorrekening gemaakt van de ontwikkeling van vraag en aanbod. Hierbij is dit keer rekening gehouden met een lagere verhuiscwilling bij oudere huishoudens.

Figuur 5.12: Gemeente Smallingerland. Kwalitatieve woningbehoefte in scenario met minder doorstroming ouderen, 2024 - 2030 en 2031 - 2040



Bron: Bron: Vraag- en aanbodmodel Companen, 2024.

Ouderen hebben vaak een gunstige positie op de woningmarkt. Wanneer zij een koopwoning bezitten, hebben ze doorgaans geen (of een lage) hypotheekschuld meer en beschikken bovendien over een aanzienlijke overwaarde op hun huidige woning. Dit geeft financiële ruimte om selectiever te zijn en pas te verhuizen als ze een woning vinden die volledig aan hun wensen voldoet. Wanneer zij een sociale woning huren, hebben zij doorgaans een lange inschrijftijd waardoor zij hoog op een wachtlijst staan. Daarnaast is de verhuishwens niet altijd even urgent. Ouderen hebben vaak ruimte over (in tegenstelling tot gezinnen en jonge huishoudens), wat hen in staat stelt rustig de tijd te nemen bij het vinden van hun ideale woning. Een deel van de ouderen zal pas verhuizen als écht het complete plaatje klopt. Om deze ouderen te verleiden te verhuizen is **aandacht nodig voor de juiste woning op de juiste locatie**. De extra doorrekening op basis van een lagere verhuishgeneigdheid onder ouderen laat zien dat wanneer hier onvoldoende rekening mee wordt gehouden:

1. een groep ouderen hun verhuishwens niet zal/kan verwezenlijken. Naar inschatting gaat het in de periode tot 2040 om minimaal 290 oudere huishoudens. Dit zorgt voor **minder doorstroming** waardoor er **minder aanbod aan grondgebonden (gezins)woningen** beschikbaar komt.
2. op korte termijn er hierdoor een **extra opgave om meer grondgebonden woningen voor jongeren en gezinnen** toe te voegen ontstaat. Het gaat vooral om koopwoningen met een prijs tussen de € 250.000 en € 355.000, waar er nu al veel van in de gemeente staan. Maar ook in de sociale huursector zien we vergelijkbare ontwikkelingen.
3. op lange termijn (na 2040) er vervolgens mogelijk een overschot aan deze woningen (ten opzichte van de lokale vraag) ontstaat. Als de piek van de

vergrijzing is geweest zullen er namelijk alsnog veel grondgebonden woningen vrijkomen. Vooral de bestaande woningen die vrijkomen doordat ouderen komen te overlijden, zullen in dit segment minder goed kunnen concurreren met de nieuwbouw. Dit kan leiden tot leegstand.

4. Als er minder ingezet wordt op het toevoegen van aantrekkelijke nultredenwoningen voor ouderen, zullen er dus minder ouderen doorstromen. Als gevolg hiervan zullen er ook meer ouderen ongeschikt wonen wanneer zij te maken krijgen met beperkingen op latere leeftijd. Dit leidt vervolgens tot **hogere Wmo-uitgaven** door bijvoorbeeld extra thuiszorg en meer aanvragen voor het plaatsen van trapliften.

## 5.4 Uitwerking ambitievariant

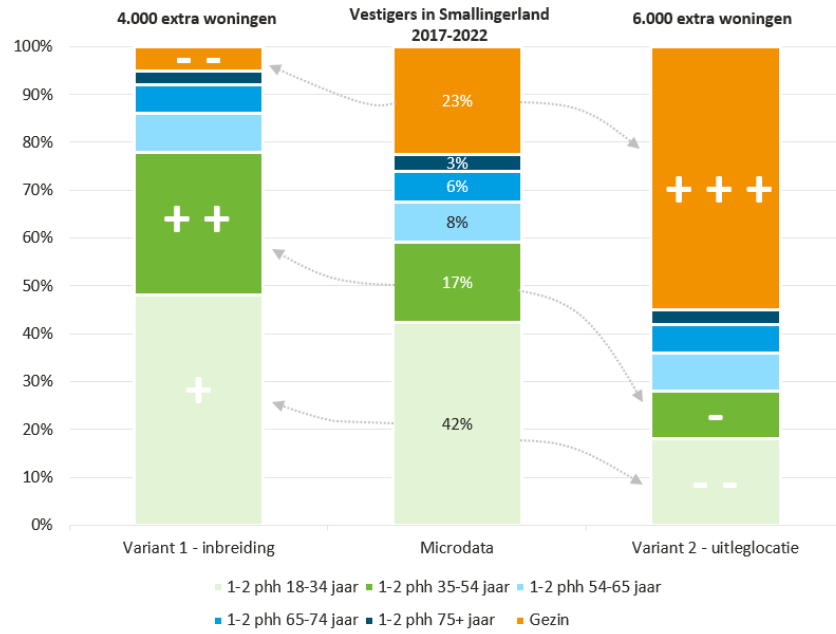
De extra woningbouwambitie is een manier om als gemeente bij te dragen aan het oplossen van de grote druk op de woningmarkt in andere delen van het land. Hiermee zal deze extra woningbouw dus ook niet voorzien in een 'lokale vraag', maar vooral gericht zijn op het aantrekken van groepen van buitenaf. Dit draagt tegelijk ook bij aan een onderliggend doel: het versterken van de bestaande dorpen door te bouwen aan een vitale en leefbare samenleving. Door andere groepen aan te trekken kan gedeeltelijk tegenwicht worden geboden aan de vergrijzing van de lokale bevolking.

De woningbouwaantallen voor de extra ambitie lopen afhankelijk van de uitgangspunten uiteen van 10.000 tot 15.000 extra woningen in de periode 2030 - 2050. Voor de doorrekening gaan we in dit hoofdstuk ter indicatie uit van 10.000 extra woningen.

Om een beeld te schetsen van de doelgroepen die zich op de twee typen locaties richten, kijken we eerst naar de huishoudens die de afgelopen jaren uit andere gemeenten naar Smallingerland zijn verhuisd. Dit geeft een beeld van de huidige aantrekkingskracht van Smallingerland op woningzoekenden in de regio. De afgelopen jaren heeft Smallingerland vooral een mix van (jonge) kleine huishoudens en gezinnen aangetrokken. Vervolgens hebben we gekeken naar de wensen van groepen die doorgaans over wat grotere afstanden verhuizen. Hierbij hebben we gefocust op groepen met een voorkeur voor binnenstedelijk wonen in kleine tot middelgrote steden (variant 1) en groepen met een voorkeur voor uitbreidingslocaties in de buurt van groen en voorzieningen (variant 2). Dit leidt tot het volgende beeld:

- a. Bij inbreidingslocaties in/nabij het centrum van middelgrote steden zien we een sterk accent in de vraag van **starters en jonge huishoudens**. Daarnaast richten ook **kleine huishoudens in de leeftijd van 35 tot 55 jaar** zich veel op deze locaties. Gezinnen richten zich naar verhouding minder op dit type woonmilieu. Ouderen richten zich doorgaans ook veel op centrumlocaties waar (zorg)voorzieningen dichtbij zijn. Maar omdat we hier kijken naar huishoudens die zich oriënteren op woningen in een bredere regio (boven lokale vraag), verwachten we geen grote extra vraag van ouderen.
- b. In uitbreidingswijken aan de rand van kleine tot middelgrote steden zien we naar verhouding veel vraag van **gezinnen**. Vaak gaat het om gezinnen die ruim willen wonen op een goed (met de auto) bereikbare locatie. Gekoppeld aan de komst van een station is op dit type locatie ook een extra vraag van jonge en kleine huishoudens te verwachten (waaronder studenten). Zij maken doorgaans het meest gebruik van de trein. Gezien de woonvoorkeuren van deze groep verwachten we echter dat deze vraag vooral zal landen op locaties in/rond een station.

Figuur 5.13: Indicatie huishoudensgroepen met voorkeur voor type locatie, vergeleken met vestigersprofiel Smallingerland 2017 - 2022



Bron: CBS-Microdata, WoOn2021, bewerking Companen.

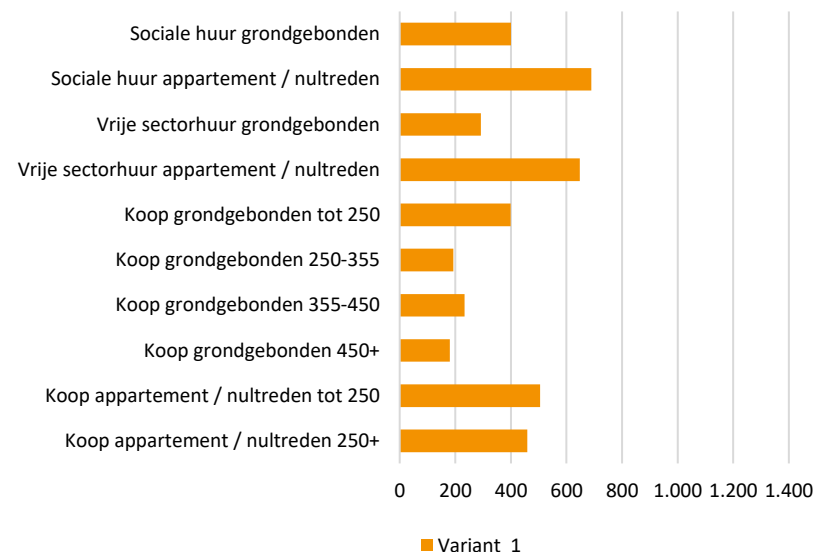


De woningvraag op inbreidingslocaties komt voor een belangrijk deel van jonge huishoudens. Hierdoor ligt er veel focus op betaalbaarheid (sociale huur en betaalbare koop). Betaalbaarheid is essentieel voor jonge woningzoekenden, omdat hun budget vaak beperkt is en zij op zoek zijn naar een woning die past binnen hun financiële mogelijkheden.

Daarnaast is de nabijheid van voorzieningen zoals winkels, openbaar vervoer en sociale activiteiten belangrijk voor het wooncomfort. Jonge huishoudens zoeken vaak naar een woonomgeving met uitstraling (voorzieningen, gezelligheid, comfort). Ook de nabijheid van voldoende en de juiste werkgelegenheid speelt een grote rol bij de woningkeuze. Voor het realiseren van deze woningbouwambitie en aantrekken van de beschreven groepen zijn vooral locaties in grotere dorpen met eigen voorzieningen in beeld. Het gaat in ieder geval om Drachten, Boornbergum en Oudega. Op inbreidingslocaties in kleine dorpen zonder voorzieningen kan alleen in deze behoefte worden voorzien, mits er

goede en snelle verbindingen zijn naar de voorzieningen in nabijgelegen grotere dorpen.

Figuur 5.14: Indicatie mogelijke invulling 4.000 extra woningen volgens kwalitatieve woningvraag van huishoudens met een voorkeur voor wonen op inbreidingslocatie nabij centrum van kleine/middelgrote plaatsen



	Aandeel
Sociale huur	27%
Vrije sectorhuur	24%
Koop tot € 250.000	23%
Koop € 250.000 - € 355.000	16%
Koop € 355.000+	10%
Grondgebonden	42%
Gestapeld	58%

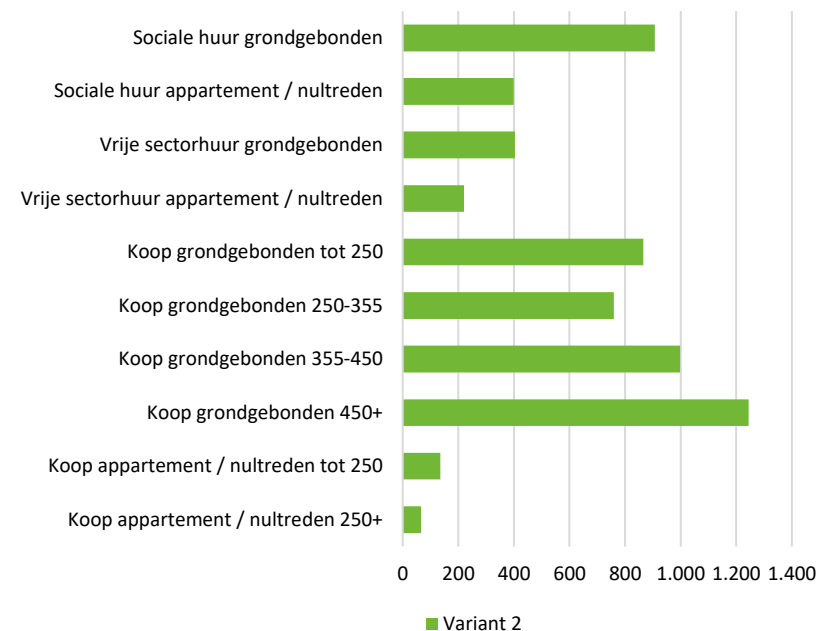
Bron: WoOn 2021, CBS-Microdata, bewerking Companen.



De woningvraag op uitbreidingslocaties aan de rand van grote plaatsen is voor een groot deel afkomstig van (hoogopgeleide) gezinnen. Het accent in de vraag ligt daarom meer op dure grondgebonden woningen.

Hoogopgeleide gezinnen kiezen vaak voor uitbreidingswijken aan de rand van een kleine of middelgrote stad vanwege de ruimere woningen, maar ook vanwege bereikbaarheid en groen in de omgeving. Bij het creëren van aantrekkelijk woningaanbod voor (hoogopgeleide) nieuwkomers speelt de uitstraling van de woonomgeving in sterke mate mee (luxe, comfort, voorzieningen, gezelligheid). De kwaliteit van het centrum en de voorzieningen draagt bij aan het imago van de woonplek waar zij voor kiezen. Voor woningzoekenden kan het minder aantrekkelijk zijn om in een uitbreidingswijk te wonen als het centrum niet aantrekkelijk is en weinig voorzieningen biedt.

Figuur 5.15: Indicatie mogelijke invulling 6.000 extra woningen volgens kwalitatieve woningvraag van huishoudens met een voorkeur voor wonen op uitbreidingslocatie aan de rand van kleine/middelgrote plaatsen



	Aandeel
Sociale huur	22%
Vrije sectorhuur	10%
Koop tot € 250.000	17%
Koop € 250.000 - € 355.000	14%
Koop € 355.000+	37%
Grondgebonden	86%
Gestapeld	14%

Bron: WoOn 2021, CBS-Microdata, bewerking Companen.

## 5.5 Vergelijking met de planvoorraad

Op dit moment zijn er plannen voor afgerond 1.945 woningen aanwezig. De planvoorraad bestaat uit:

- 530 harde plannen (onherroepelijk of vastgesteld)
- 445 zachte plannen (in visiefase of oplevering na 2031)
- 970 plannen in voorbereiding

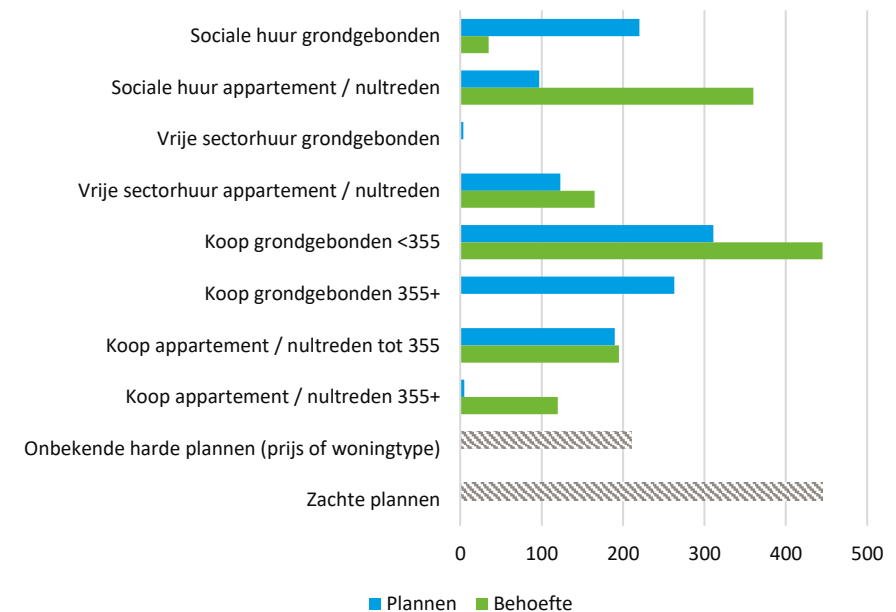
In totaal betreft 77% van de plancapaciteit harde plannen of plannen in voorbereiding. Hiermee zijn er in aantallen ruim voldoende plannen om tot 2040 in de lokale behoefte van 1.050 woningen en de woondealafspraken te voorzien. Het is daarbij echter ook belangrijk dat de passende woningen worden gebouwd om in de lokale woningvraag te voorzien. Van de harde plannen heeft een deel nog een onbekende invulling, het gaat om 245 woningen (16% van de harde plannen + plannen in voorbereiding). Van de overige plannen is de invulling al wel bekend.

Als we de woningbouwplannen vergelijking met de geraamde woningbehoefte, dan blijkt dat er in grote lijnen voldoende plannen zijn voor sociale huurwoningen, maar dat er wel een kwalitatieve mismatch is. Binnen deze sector ligt het accent bij de plannen op grondgebonden woningen, terwijl er een tekort is van 260 appartementen/nultredenwoningen om aan de geraamde behoefte te voldoen.

In de vrije huursector is er een klein tekort van ongeveer 40 appartementen of nultredenwoningen.

In de koopsector zijn er al veel plannen voor betaalbare koopwoningen. Ten opzichte van de geraamde behoefte is er nog een aanvullende behoefte aan 130 betaalbare grondgebonden woningen. Er zijn daarentegen ruim voldoende plannen voor dure grondgebonden koopwoningen. Deze woningen spelen niet direct in op de lokale vraag, maar kunnen op termijn wel bijdragen aan de bredere ambities.

Figuur 5.16: Gemeente Smallingerland. Woningbouwplannen naar status en eigendom/prijs, vergeleken met de lokale woningvraag in de periode 2024 - 2040



Bron: Planregistratie gemeente Smallingerland, bewerking Companen.



Tot slot is er een tekort aan plannen voor duurdere appartementen of nultredenwoningen, waardoor ook in dit segment de lokale woningbehoefte niet volledig wordt gedekt. Er zijn op dit moment voldoende zachte plannen (en harde plannen met onbekende invulling) om dit kwalitatieve tekort te kunnen opvangen.

Voor de realisatie van de extra woningbouwambitie zijn er op dit moment nog geen locaties in beeld. Hiervoor zal de komende tijd gezocht moeten worden naar geschikte inbreidingslocaties (variant 1) en uitbreidingslocaties (variant 2).

# Bijlage: Overzicht instrumentarium

## 1. Nieuwbouw

Door een combinatie van instrumenten in te zetten, kunnen gemeenten sturen op zowel de toevoeging als het behoud van betaalbare woningen in de nieuwbouw. Gemeenten kunnen hiermee hun woningbouwprogramma afstemmen op de afgesproken percentages voor sociale huur en het middensegment, zoals vastgelegd in Woondeals en de aankomende Wet versterking regie op de volkshuisvesting.

- **Omgevingsplan:** Gemeenten kunnen in het omgevingsplan regels opnemen over te realiseren woningbouwcategorieën. Dit omvat:
  - Sociale huurwoningen
  - Sociale/betaalbare koopwoningen
  - Middenhuurwoningen
  - Woningen in particulier opdrachtgeverschapHet omgevingsplan kan percentages voor deze categorieën vastleggen voor specifieke locaties, gebieden of de hele gemeente.
- **Actief grondbeleid:** Gemeenten kunnen strategisch gronden aankopen om meer invloed te hebben op de woningbouwontwikkeling.
- **Vereveningsfonds sociale woningbouw:** dit instrument stimuleert de realisatie van sociale huurwoningen. Ontwikkelaars die minder dan het vereiste percentage sociale huurwoningen realiseren, moeten een bijdrage storten in het fonds. Het fonds kan vervolgens subsidies verstrekken aan projecten die meer dan het vereiste percentage sociale huurwoningen realiseren.

- **Toepassen van koop- en financieringsconstructies** zoals KoopGarant, KoopSmarter en KoopStart.

## 2. Woningtoewijzing

Gemeenten hebben verschillende instrumenten tot hun beschikking om woningen toe te wijzen aan specifieke groepen.

- De **huisvestingsverordening** is een instrument waarmee gemeenten kunnen sturen op de toewijzing van woningen. Hierin kunnen gemeenten:
  - Toewijzingsregels opstellen voor specifieke doelgroepen, waaronder mensen met een lokale/maatschappelijke binding of specifiek beroep.
  - Een urgentieregeling vaststellen.
  - Voorrangsregels bepalen voor bepaalde groepen woningzoekenden.De huisvestingsverordening is maximaal 4 jaar geldig en kan alleen worden ingezet als er aantoonbare schaarste is aan betaalbare woningen en dit leidt tot verdringing of leefbaarheidsproblemen.
- **Prestatieafspraken:** Gemeenten kunnen prestatieafspraken maken met woningcorporaties en huurdersorganisaties over: de toewijzing van woningen aan specifieke doelgroepen, zoals het verruimen van de vrije toewijzingsruimte naar 15% (in plaats van 7,5%).
- **Zelfbewoningsplicht of antispeculatiebeding:** beide maatregelen zijn bedoeld om de woningmarkt toegankelijker te maken voor starters en doorstromers, en om ongewenst speculatief gedrag te voorkomen. Ze worden vaak samen toegepast en vastgelegd in koopovereenkomsten, anterieure overeenkomsten of erfpachtvoorwaarden. Het verplicht de koper om zelf in de gekochte woning te wonen of een verbod op snelle doorverkoop van

de woning met winst. Het doel is om te voorkomen dat investeerders woningen opkopen om te verhuren of door te verkopen.

### 3. Bestaande voorraad

Gemeenten hebben verschillende instrumenten tot hun beschikking om de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad te verbeteren.

#### **Algemeen**

- **Volkshuisvestingsprogramma:** In het gemeentelijke Volkshuisvestingsprogramma kunnen doelstellingen worden opgenomen voor de kwaliteitsverbetering en verduurzaming van huurwoningen.
- **Omgevingsplan:** Gemeenten kunnen in het omgevingsplan regels opnemen over de kwaliteit en duurzaamheid van woningen, zowel voor huur als koop.
- **Gebiedsgerichte aanpak:** Gemeenten kunnen wijkgerichte programma's opzetten voor het verbeteren van de woningkwaliteit en verduurzaming, waarbij zowel huur- als koopwoningen worden betrokken.
- **Samenwerkingsverbanden:** Gemeenten kunnen partnerships aangaan met energiebedrijven, aannemers en andere relevante partijen om groot-schalige verbeteringsprojecten te faciliteren.

#### **Huurwoningen**

- **Prestatieafspraken:** Gemeenten kunnen prestatieafspraken maken met woningcorporaties over het verbeteren en verduurzamen van de bestaande huurwoningvoorraad.

- **Stimuleringsregelingen:** Gemeenten kunnen subsidies of leningen verstrekken aan verhuurders voor het verbeteren van de woningkwaliteit en het implementeren van duurzaamheidsmaatregelen.

#### **Koopwoningen**

Hoewel de primaire verantwoordelijkheid voor het onderhoud en de verbetering van koopwoningen bij de eigenaren ligt, hebben gemeenten wel instrumenten ter beschikking om woningeigenaren te stimuleren of ondersteunen. De effectiviteit van deze instrumenten hangt af van de mate waarin gemeenten ze actief en strategisch inzetten.

- **Duurzaamheidsleningen:** Gemeenten kunnen gunstige leningen aanbieden aan huiseigenaren voor het verduurzamen van hun woning.
- **Subsidies:** Lokale subsidies kunnen worden verstrekt voor specifieke verbeteringen, zoals isolatie of de installatie van zonnepanelen.
- **Voorlichting en advies:** Gemeenten kunnen informatiepunten opzetten waar huiseigenaren advies kunnen krijgen over woningverbetering en verduurzaming.
- **Collectieve inkoopacties:** Gemeenten kunnen collectieve inkoopacties organiseren voor verduurzamingsmaatregelen, waardoor kosten voor huiseigenaren lager worden. Eventueel kan dit in samenwerking met woningcorporaties worden opgezet.
- **Stimuleren van woningdelen en splitsen:** Het stimuleren van woningdelen en splitsen biedt kansen om de woningvoorraad efficiënter te benutten, en sneller in te spelen op woningtekorten voor kleine huishoudens, ouderen en starters. De volgende maatregelen kunnen bijdragen:

- Evalueer welke eisen onnodig beperkend zijn bij initiatieven voor woningdelen of -splitsen.
  - Verlaag eventuele leges.
  - Sta in het Omgevingsplan meer huishoudens per woning toe.
  - Help woningeigenaren met een informatiepakket dat inspireert en de mogelijkheden laat zien. Daarnaast zijn eigenaren geholpen met een duidelijk stappenplan en een overzicht met benodigde vergunningen.
- Er zijn gemeenten die met een **Programma Woningkwaliteit** op verschillende manieren sturen en handhaven op de kwaliteit van koopwoningen. Enkele voorbeelden:
    - Handhaving en toezicht: uitvoeren van themaprojecten gericht op specifieke kwaliteitsaspecten.
    - Ondersteuning en stimulering: bieden van ondersteuning aan bewoners bij het oplossen van complexe onderhoudsproblemen, of ondersteuning door professionalisering van Verenigingen van Eigenaren (VvE's).
    - Financiële instrumenten: door een samenwerkingsovereenkomst met het Fonds Duurzaam Funderingsherstel kunnen particuliere eigenaren in specifieke gevallen, zoals mensen die met een te laag inkomen om bij de eigen bank te kunnen lenen, alsnog een lening krijgen voor woningverbeteringen.