WOONBEHOEFTE-ONDERZOEK WAADHOEKE

2025-2030-2035

MET EEN DOORKIJK NAAR 2040-2050

in opdracht van de gemeente Waadhoeke, corporaties en Huurdersbelang Fryslân



Koöperatieve
Architekten
Werkplaats

AUTEURS

Emiel Heuff | e.heuff@kaw.nl
Sjouke Stienstra | s.stienstra@kaw.nl
Peter Leliveld | p.leliveld@kaw.nl
Nathalie Semplonius | n.semplonius@kaw.nl

FOTOVERANTWOORDING

Cover: Guido Hibma
Inhoudsopgave: Wonen NWF
Tussenbladen: S: Guido Hibma, 1: Sjaak Kempe, 2: Guido Hibma, 3: Accolade, 4: Wonen NWF, 5: Wonen NWF, 6: Willem Jan Stoker, 7: Guido Hibma, 8: Wonen NWF, 9: Willem Jan Stoker

GRONINGEN | ROTTERDAM | EINDHOVEN



INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING EN ADVIEZEN	4
1 INLEIDING	10
2 WAADHOEKE IN PERSPECTIEF	15
3 DEMOGRAFIE EN DOELGROEPEN	32
4 BESTAANDE VOORRAAD	43
5 VRAAGDRUK OP DE HUUR- EN KOOPMARKT	65
6 UITKOMSTEN VELDWERK	72
7 WOONBEHOEFTE EN WENSPROGRAMMA	85
8 VERGELIJKING MET DE BOUWPLANNEN	103
BIJLAGE	109



S SAMENVATTING EN ADVIEZEN

SAMENVATTING

Met de juiste plannen inspelen op groeiende vraag

In Waadhoeke ligt een grote opgave om op korte en middellange termijn passende en betaalbare huisvesting te realiseren. De vraag naar huizen is de laatste jaren flink toegenomen, door instroom uit andere gemeenten, door een grotere 'eigen vraag' en omdat de kwalitatieve vraag naar wonen verandert. Tot 2035 moet er ongeveer 1.100 woningen bijgebouwd worden. Die moeten qua type, prijs en kwaliteit een aanvulling zijn op dat wat er al staat. Deze groei staat in schril contrast met het vorige decennium, toen vraaguitval lokaal nog zorgde voor leegstand en gebrek aan investeringen in kwaliteit.

Dit woonbehoefteonderzoek is één van de handvatten om als gemeente en corporaties goed onderbouwde keuzes te maken in waar je naartoe beweegt, met nieuwe én bestaande woningen, in aantallen én kwaliteit. We zoomen daarbij in op alle kernen: wat is daar extra nodig (type, prijs, doelgroep, gevraagde kwaliteiten), hoe sluit dat aan op woningbouwplannen die er al zijn en wat is er nodig om de kwaliteit van de bestaande voorraad te verbeteren?

1. Ruimte voor groei: 1.100 huizen erbij tot 2035

De verwachting is dat Waadhoeke tot 2035 met ongeveer 1.100 huishoudens gaat groeien. Dat is het resultaat van eigen groei door huishoudensvorming (o.a. starters), instroom uit andere gemeenten met meer krapte en hogere huizenprijzen, immigratie en het actuele woningtekort. Bij groei gaat het niet alleen maar over sloop en nieuwbouw. Transformatie en beter benutten van bestaande woningen, zoals splitsen, dragen ook bij aan meer woningen. Het grootste deel van de vraag landt in de periode tot 2030. Er zijn dan ongeveer 675 extra woningen nodig. Omgerekend is dat 60% van de totale vraag tot 2035. De overige 425 woningen zijn nodig voor de periode 2030-2035. Na 2035 neemt het groeitempo af en wordt de voorspelling onzeker. Er is dan waarschijnlijk nog wel wat groei, maar die richt zich meer en meer op grotere kernen zoals Franeker. Wat wel zeker is, is dat het aantal huishoudens na 2035 van nature gaat dalen door sterfte onder babyboomers. Of je als gemeente blijft groeien, hangt dan in steeds grotere mate af van instroom van buitenaf.

2. Overal is ruimte voor iets nieuws

In het verleden had de provincie Fryslân het beleid om veel dorpen 'op slot' te zetten, omdat men dacht dat nieuwbouw risico's op leegstand in de bestaande voorraad vergrootte. De gemeente koos er in haar woonvisie uit 2020 al bewust voor om dat niet te doen. Dat bleek een terechte keuze, want achteraf zagen we dat het anders werkte: door gebrek aan nieuwbouw trokken mensen naar plekken waar wél nieuwbouw was, met als gevolg dat dorpen juist krompen en dat vernieuwing uitbleef. We vinden daarom nu dat overal ruimte moet zijn voor wat nieuws. We zien wel dat de vraag per saldo het grootst is in goed bereikbare kernen met voorzieningen voor dagelijks gebruik. Ligging ten opzichte van o.a. Leeuwarden speelt ook een rol. Franeker, Dronryp, St.-Annaparochie, Menaam en Berltsum zijn het gewildst. Daar verwachten we de meeste groei. Andere grotere kernen zijn ook gewild, maar groeien iets minder hard. In de kleinste kernen is groei veel meer het gevolg van maatwerk, passend bij de vraag van lokale zoekers. Denk ook aan het invullen van lege plekken. Soms gaat dat samen met vernieuwing in de sociale huur, met als doel ook daar de voorraad up-to-date te houden.

SAMENVATTING

3. Meer sociale huur voor kleine huishoudens

De sociale huurmarkt in Waadhoeke is relatief krap vergeleken met het Fries gemiddelde. Bijbouwen is daarom wenselijk. We verwachten dat er tot 2035 afgerond 300 tot 400 extra sociale huurwoningen nodig zijn. Dat is 31% van de totale vraag van 1.100 woningen. Je voldoet daarmee aan de wens van het Rijk om minimaal 30% van je plannen in de sociale huur te laten landen en je laat het aandeel sociale huur hiermee iets stijgen (nu: 24%, in 2035: 24 à 25%). Per plan kan het percentage uiteraard hoger of lager dan 30% zijn. We zien vooral vraag naar compacte woningen die multi-inzetbaar zijn voor verschillende soorten kleine huishoudens, jong én oud. Daarmee breng je de sociale huurvoorraad wat meer in balans. Die bestaat nu namelijk vooral uit ruime gezinswoningen. Overal moet het zwaartepunt liggen op grondgebonden wonen. In de grootste kernen is ook ruimte voor appartementen. In Franeker, St.-Annaparochie en op wat kleinere schaal ook in Dronryp mag dat ook specifiek voor de doelgroep jongeren zijn.

4. Middenhuur: een niche voor specifieke groepen

Landelijk zien we dat de vraag naar middenhuur (met een maandelijkse huur tussen € 900 en € 1.184) sterk is toegenomen. Middenhuur functioneert steeds meer als overdrukventiel voor de koopmarkt: doordat het aanbod aan betaalbare koop opdroogt, zijn sommige groepen noodgedwongen op de (relatief dure) middenhuur aangewezen. In Waadhoeke is weliswaar een tekort aan betaalbare koop, maar toch zijn huizen hier nog steeds relatief betaalbaar. We verwachten daarom dat de vraag in Waadhoeke lager uitpakt dan elders in het land. We verwachten dat er afgerond 100 tot 125 extra woningen in de middenhuur nodig zijn. De doelgroep bestaat vooral uit ouderen die niet meer willen kopen. Zij zoeken ruime, moderne, comfortabele appartementen op gewilde locaties in grotere (voorzieningen)kernen of langs het water. Met middenhuur kun je ook nieuwe doelgroepen uit Noord-Holland of de Randstad aantrekken. Dat vraagt wel om goede marketing. Kies je er niet voor om deze groep aan te trekken, dan valt de bandbreedte lager uit. Het is ook denkbaar om luxere koopappartementen voor hen te bouwen, ten koste van de aantallen voor middenhuur.

5. Vergroot het aanbod aan betaalbare koop

De schaarste op de koopmarkt is het grootst in het segment tot € 400.000. Daar zijn weliswaar veel woningen van, maar doordat er veel vraag en weinig te koop staand aanbod is, zijn woningen snel verkocht en wordt er vaak overboden. Starters delven daarbij vaak het onderspit ten opzichte van huishoudens die doorstromen. Zij kunnen vaak de overwaarde van hun vorige huis inzetten en slagen daardoor vaker. Het aanbod aan betaalbare koop voor starters moet dus vergroot worden. Dat kan met nieuwbouw, maar in de praktijk zijn er tal van factoren die dat (financieel) onhaalbaar kunnen maken. Probeer als gemeente die mogelijkheden wel te verkennen, zodat je starters ook kwalitatief in hun vraag bedient (nieuwer, beter, duurzamer). Dat kan betekenen dat je als gemeente je grondprijsbeleid onder de loep moet nemen of daar op sommige locaties gemotiveerd van af moet wijken. Bouw daarnaast ook voor de groep die nu in startersproducten woont en graag door wil stromen naar iets ruimers. Zo speel je bestaande starterswoningen vrij. Tweekappers of ruime rijen in het segment tot € 405.000 passen het best bij wat deze groep zoekt en kan betalen.

SAMENVATTING

6. Verleid ouderen om door te stromen

Net als op veel plekken worden veel ruime gezinswoningen in Waadhoeke bewoond door oudere 'empty-nesters'. De meeste wonen daar al jaren en zien niet per se een reden om door te stromen naar een huis dat beter past bij hun huishoudensgrootte. Een klein deel staat daar wel voor open, uit voorzorg of bijvoorbeeld omdat de ruimte in en om huis hen te veel wordt om te onderhouden. Hoewel die groep naar verhouding klein is, gaat het in absolute zin alsnog om grote aantallen. Het is dus de moeite waard om je bouwprogramma óók op deze groep te richten. Ze zoeken producten die niet ogen als een typische seniorenwoning, maar wel de gemakken daarvan hebben: liefst grondgebonden koop, levensloopgeschikt (of dat eenvoudig te maken), 80 à 100 m² groot, op een kleine kavel, in een gemixte buurt. Deze groep denkt vaak pas op latere leeftijd aan een appartement. In heel Waadhoeke gaat het afgerond om 100 tot 150 woningen. Stem je plannen goed op de doelgroep af, omdat ze vaak alleen doorstromen als het product volledig past bij wat ze zoeken. Dat steekt in de praktijk erg nauw.

7. Gemeente weet weer gezinnen aan te trekken

De krapte op de huizenmarkt zorgt ervoor dat gezinnen Waadhoeke weer weten te vinden. In de jaren 2014-2024 nam het aantal gezinnen per saldo weliswaar af (kinderen gingen uit huis en huishoudens veranderden in een- of tweepersoonshuishoudens), maar we zien tegelijk dat er nieuwe instroom van gezinnen uit omliggende gemeenten op gang komt, zeker sinds 2019. Dat komt waarschijnlijk doordat je in Waadhoeke nog veel ruimte voor relatief weinig geld krijgt. Blijf de instroom de komende jaren faciliteren door ook voor gezinnen te bouwen. Instroom van gezinnen is belangrijk, omdat zij de 'demografische motor' van de gemeente zijn: kinderen van nu zijn de lokale starters van later, en bovendien heb je gezinnen nodig om draagvlak onder voorzieningen zoals basisscholen in stand te houden.

8. Waardes stegen snel, maar nog steeds betaalbaar

Doordat steeds meer groepen Waadhoeke weten te vinden als aantrekkelijke woongemeente zijn woningwaarden (op basis van WOZ) de afgelopen jaren snel gestegen. Tussen 2018 en 2024 steeg de gemiddelde WOZ-waarde per m² woning met 55%, van € 1.200 naar € 1.850. In het noorden van de gemeente, zoals langs de Bildtdijken, verdubbelden waarden soms zelfs. Aan de ene kant zorgt dat ervoor dat betaalbaarheid van wonen steeds meer onder druk komt te staan. Dit is namelijk puur het effect van een grotere vraagdruk. Aan de andere kant is er ook iets geruststellends: vergeleken met andere regio's zijn woningen in Waadhoeke nog steeds heel betaalbaar. De kans dat je als starter of jonge doorstromer een huis in Waadhoeke vindt is dus nog altijd vele malen groter dan elders in Nederland.

SAMENVATTING

9. Hoge binding met Waadhoeke onder starters

De verhuisbehoefte onder jongeren in Waadhoeke is groot, maar het lukt maar weinig om ook echt een stap te zetten. Van alle jongeren die nog thuis wonen (de 'starters'), wil 80% tussen nu en drie jaar op zichzelf gaan wonen. Bij jongeren die al op zichzelf wonen maar binnen drie jaar willen doorstromen (de 'doorstromers') is dat driekwart. Belemmeringen die ze ervaren, hebben allemaal te maken met krapte op de woningmarkt: te weinig aanbod binnen het budget en veel concurrentie van anderen worden zowel onder huurders als kopers het vaakst genoemd. De meeste jongeren willen in eerste instantie gewoon in Waadhoeke blijven wonen. Opvallend is dat starters vaak zoeken op Franeker, St.-Annaparochie of andere voorzieningenkernen, ongeacht waar in de gemeente ze nu wonen. Doorstromers zoeken vaak dichter bij huis of op plekken met basisonderwijs. Afstand tot voorzieningen speelt bij hen minder een rol. Waar starters weleens uitwijken naar Leeuwarden, staat de stad niet op het uitwijklijstje van doorstromers. Doorstromers zoeken vaak wat ruimere koop-producten. Starters huren liever eerst.

10. Verduurzamingsslag grootst bij particulieren

Verduurzaming van bestaande woningen wordt steeds belangrijker, voor het milieu, vanuit woonlasten, maar ook omdat een goed energielabel meer opbrengt bij verkoop. Juist in de particuliere voorraad is nog een flinke slag te maken. In heel Waadhoeke staan bijna 6.000 oudere koop- en particuliere huurwoningen die bovengemiddeld veel gas verbruiken. Ze staan overal, maar naar verhouding het meest in St.-Anna- en St.-Jacobiparochie, Tzummarum, Menaam en langs de Bildtdijken. Kijk hoe je als gemeente eigenaren kunt helpen om te verduurzamen, bijvoorbeeld door energiecoaches in te zetten of actief te informeren over wat er mogelijk is. In de sociale huur is de opgave een stuk beperkter. Er staan in de hele gemeente nog 325 sociale huurwoningen met een E-, F- of G-label die uiterlijk in 2028 verduurzaamd moeten zijn. Er staan ook nog bijna 400 woningen met een D-label. Zeker bij grote gezinswoningen ligt energiearmoede soms op de loer. Het probleem is het grootst waar veel lage-inkomensgroepen wonen en de woonquote naar verhouding hoog is, zoals in Franeker, Minnertsga en Tzum.

Woonzorganalyse volgt later

Parallel aan dit woonbehoefteonderzoek werkt bureau BDO het thema wonen en zorg verder uit. Zij analyseren de opgave, schrijven de paragraaf Wonen en Zorg voor in de woonvisie en koppelen daar een uitvoeringsprogramma aan. De uitkomsten zijn nog te pril om in dit woonbehoefteonderzoek op te nemen. Zodra de definitieve uitkomsten beschikbaar zijn, leggen we ze naast de uitkomsten van dit woonbehoefteonderzoek en integreren we beide rapporten in het nieuwe Volkshuisvestings-programma dat de gemeente later in 2025 opstelt.

ADVIEZEN

1. Stimuleer doorstroming uit startersproducten

De druk op het goedkope koopsegment is groot. Dat bevestigen makelaars, zien we in cijfers en horen we terug in ervaringen van jonge koopstarters en jonge koop-doorstromers. Het gevolg is dat veel starters die uit huis willen maar moeilijk een eerste stap op de woningmarkt kunnen maken. Je kunt die groep helpen door juist te bouwen voor jonge doorstromers die nu nog in kleinere, bestaande startersproducten wonen en eigenlijk op zoek zijn naar iets groters. Daarmee speel je aan de onderkant van de markt woningen vrij, vaak in het goedkope of betaalbare segment. Dat is perfect voor een starter. Benut de uitkomsten van de enquête onder jongeren om te bepalen hoe die doorstroomproducten eruit moeten zien.

2. Stuur ook actief op toevoegen in sociale koop

Denk als gemeente ook na over nieuwbouw in de 'sociale koop', met in Waadhoeke een koopprijs tot € 285.000. Dat is in de huidige markt weliswaar lastig, maar niet onmogelijk. Met actief grondbeleid en door snel duidelijk te maken dat grond bestemd is voor goedkope koop voorkom je dat grond alleen nog maar aantrekkelijk is voor realisatie van duurdere nieuwbouw. Sociale koop via nieuwbouw zorgt ook voor een kwaliteitsimpuls en een betere mix van goedkope én duurdere nieuwbouw in wijken of dorpen. Dezelfde grondprijstactiek kun je overigens gebruiken om grond betaalbaar te houden voor sociale huur, want ook corporaties zijn naarstig op zoek naar ruimte om te bouwen, tegen een sociale prijs.

3. Denk na over verkoop van sociale huur

Aanbod in het goedkope of betaalbare segment vergroten hoeft niet alleen voor rekening van de gemeente te komen. Als corporatie kun je ook een bijdrage leveren door bezit dat niet meer in de portefeuille past te verkopen. Je helpt daarmee de lokale koop-starter aan een kwalitatief goede woning en zorgt tegelijk voor een financiële bijdrage om in je eigen portefeuille te investeren, bijvoorbeeld door producten voor kleine huishoudens terug te bouwen of om te 'ontspikkelen'.

4. Instrumenten om lokale zoekers te beschermen?

Prijsstijgingen zorgen voor steeds meer verdringing van lokale woningzoekenden. Omdat woningen elders in het land (en ook in Fryslân) steeds duurder worden, wijken steeds meer kopers uit naar gebieden die nog betaalbaar zijn, zoals Waadhoeke. Dat voelt de lokale starter. Er bestaan instrumenten die de positie van lokale starters of andere woningzoekenden met binding met Waadhoeke sterker kunnen maken. Onderzoek of zulke instrumenten van meerwaarde kunnen zijn en breng de voor- en nadelen in beeld. Ga in gesprek met andere gemeenten die hier al ervaring mee hebben en leer van hun lessen.

5. Ga in gesprek met dorpen over wat er ontbreekt

Dit woonbehoefteonderzoek geeft houvast bij de invulling van je bouwprogramma per kern. Dorps- en wijkvertegenwoordigers weten vaak nog veel beter wat er ontbreekt. Ga met hen in gesprek en kleur aan de hand van die gesprekken onze programmaleidraden uit hoofdstuk 7 verder in. Daarmee sla je waarschijnlijk twee vliegen in één klap: je vergroot daarmee het draagvlak en verkleint hopelijk de kans op vertraging als gevolg van inspraak, participatie en bezwaarrondes, wat het tempo in je nieuwbouwopgave ten goede komt.



1 INLEIDING

1.1 WAAROM DIT WOONBEHOEFTEONDERZOEK?

Met de juiste plannen inspelen op groeiende vraag

In Waadhoeke ligt een grote opgave om op korte en middellange termijn passende en betaalbare huisvesting te realiseren. De vraag naar huizen is de laatste jaren flink toegenomen, door instroom uit andere gemeenten, door een grotere 'eigen vraag' en omdat de kwalitatieve vraag naar wonen verandert. Opgeteld leidt dat ertoe dat er meer én andersoortige woningen gebouwd moeten worden. Dat staat in schril contrast met het vorige decennium, toen ontspanning op de woningmarkt lokaal nog leidde tot leegstand en gebrek aan investeringen in kwaliteit. Dit woonbehoefteonderzoek is één van de handvatten om als gemeente en corporaties goed onderbouwde keuzes te maken in waar je naartoe beweegt, in aantallen woningen, maar ook in kwaliteit van wat er al staat. We zoomen daarbij in op alle kernen: wat is daar extra nodig (type, prijs, doelgroep, gevraagde kwaliteiten), hoe sluit dat aan op woningbouwplannen die er al zijn en wat is er nodig om de kwaliteit van de bestaande voorraad te verbeteren?

Scenario's als houvast bij onzekerheden

Hoeveel woningen er precies nodig zijn, hangt af van tal van onzekerheden. Wat zeker is, is dat er in Waadhoeke een bestaand woningtekort is van 255 huizen*. Wat ook zeker is, is dat veel starters noodgedwongen thuis blijven wonen, omdat er geen woningen zijn. En wat zeker is, is dat de vraagdruk overal in Nederland nu zo groot is, dat de randen van het land daar optimaal van profiteren. Er is dus genoeg reden om in Waadhoeke snel extra woningen toe te voegen. Maar we weten ook dat allerlei onzekere factoren kunnen zorgen voor nóg meer vraag, of juist voor minder. Denk aan de instroom van arbeidsmigranten, (geo)politiek en de effecten daarvan op economische stabiliteit. We werken in dit woonbehoefteonderzoek daarom met scenario's en bandbreedtes. Die helpen gemeente en corporaties om flexibel te blijven en vroegtijdig bij te kunnen sturen als de markt daarom vraagt. De 'Woningmarktthermometer' die de gemeente jaarlijks maakt, helpt om steeds vinger aan de pols te houden.

* Gebaseerd op cijfers van ABF

Woonwensen van starters beter belichten

De wens vanuit de gemeenteraad was om specifiek in te zoomen op woon- en verhuiswensen van jongeren en starters tot 35 jaar, om te toetsen of hun positie op de huizenmarkt in Waadhoeke inderdaad zo zorgwekkend is als wordt vermoed. Ruim 500 jongeren en starters praatten hierover mee via een zogenaamde 'Maptionnaire'-enquête. In hoofdstuk 6 is hier uitgebreid aandacht voor.

Voorsorteren op het Volkshuisvestingsprogramma

Later in 2025 gaat de gemeente haar Volkshuisvestings-programma schrijven. In 2026 moet elke gemeente van het Rijk zo'n programma hebben, waarin staat hoeveel, waar en voor wie gebouwd gaat worden. Doel is om sneller meer woningen te realiseren. Er moet ook aandacht zijn voor duurzaamheid, leefbaarheid en wonen met zorg. Samen met de nieuwe woonzorgvisie bevat dit woonbehoefte-onderzoek alle ingrediënten om straks een goed Volkshuisvestingsprogramma te schrijven met aandacht voor alle 41 kernen in de gemeente.

1.2 WERKWIJZE

Cijfers, gesprekken en veldwerk gecombineerd

Voor dit woonbehoefteonderzoek maakten we gebruik van bestaande cijfers over o.a. woningen, huishoudens en plannen in de gemeente. We vulden dat aan met meer kwalitatieve informatie uit gesprekken met stakeholders en met een enquête onder jongeren en starters.

- Bestaande cijfers zijn afkomstig van o.a. CBS, Primos, registraties van gemeente en corporaties, Planbureau Fryslân, NVM en de provincie Fryslân.
- Begin 2025 nodigden we alle jongeren en starters in de leeftijd 18 tot en met 35 jaar uit om een online vragenlijst in te vullen, met vragen over hun woon- en verhuiswensen en hun ervaringen bij het zoeken. Zo'n 600 jongeren en starters vulden hem in (= ca. 10%).
- Om alle cijfers te duiden en de lokale context beter te snappen, voerden we gesprekken met makelaars, corporaties en hun huurdersorganisaties. We bespraken met hen ook thema's die minder goed in cijfers zijn te vatten.

Nauwe samenwerking met de werkgroep

Op drie momenten hebben we uitkomsten gepresenteerd aan de werkgroep, met daarin een vertegenwoordiging namens de gemeente, corporaties en Huurdersbelang Fryslân, om te beluisteren of zij zich in de uitkomsten herkennen:

- December 2024: eerste uitkomsten op het gebied van demografie, verhuizingen, bestaande voorraad, marktpositie van kernen onderling, en een eerste vertaling naar programma's per kern, in aantallen en naar producten.
- Februari 2025: aanvulling met de rode draad uit de gesprekken met stakeholders, programma's per kern (als basis voor het Volkshuisvestingsprogramma) en een vergelijking met de bouwplannen.
- Maart 2025: brede bijeenkomst met ook Harlingen en De Bouwvereniging aan tafel, om programma's per kern regionaal te delen en de uitkomsten van het veldwerk onder jongeren en starters toe te lichten.

Breder delen met dorpen, college en gemeenteraad

Nadat de uitkomsten zijn besproken in de werkgroep zijn ze breder gedeeld:

- April 2025: tijdens een dorpenavond in MFC De Helling in Winsum presenteerden we de uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek aan wijk- en dorpsvertegenwoordigers en gingen we met hen in gesprek over wat de uitkomsten betekenen voor het nieuwe Volkshuisvestingsprogramma van Waadhoeke. Een kort verslag van deze avond is terug te vinden in bijlage B.2.
- Mei 2025: presentatie aan de gemeenteraad, met daarna discussie over de uitkomsten. Ook hiervan is een kort verslag gemaakt: zie bijlage B.3.

1.3 GEBIEDSINDELING

Een indeling in soorten kernen

De kaart rechts laat de gemeente Waadhoeke zien met alle kernen daarbinnen. We verdelen alle kernen onder in vier soorten:

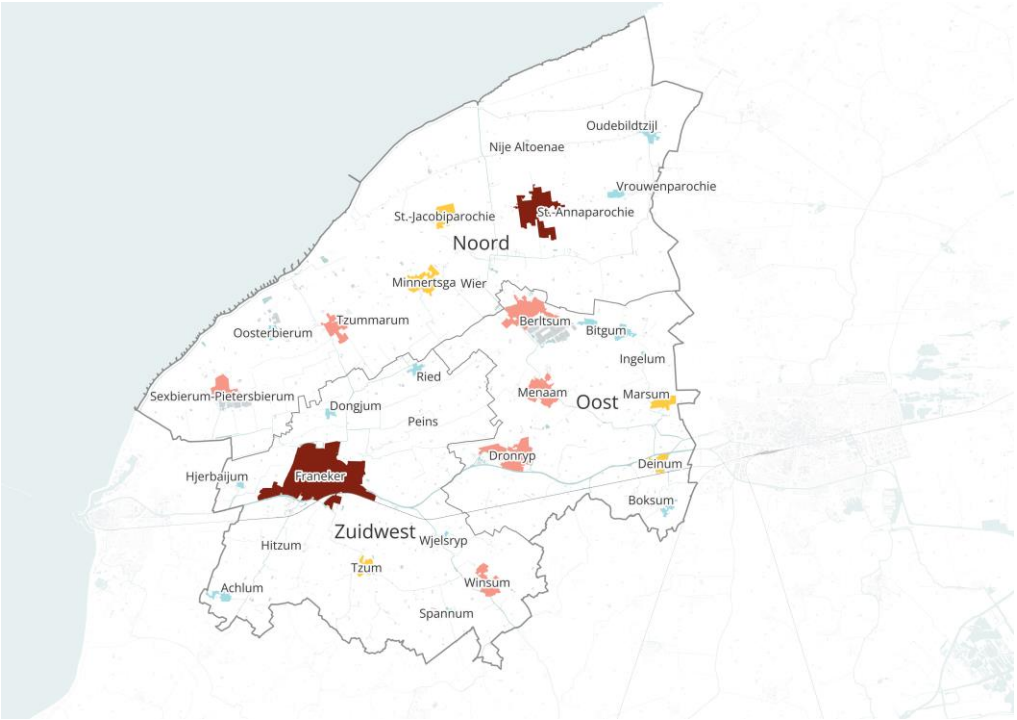
1. **Regionale voorzieningencentra**: Franeker en St.-Annaparochie. Hier is een ruim aanbod aan dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen waar dorpen in de wijde omtrek op leunen.

2. **Voorzieningenkernen**: Berltsum, Dronryp, Menaam, Sexbierum-Pietersbierum, Tzummarum en Winsum. Hier zijn voldoende dagelijkse voorzieningen, maar voor niet-dagelijkse voorzieningen zijn inwoners aangewezen op Franeker of St.-Annaparochie.

3. **Basiskernen**: Deinum, Marsum, Minnertsga, St-Jacobiparochie en Tzum. Het voorzieningenaanbod is hier beperkt tot hooguit een buurtsuper, bakker of basisschool, maar verder leunen ze sterk op voorzieningenkernen.

4. **Woonkernen**: hier zijn weinig tot geen voorzieningen, hooguit soms nog een kleine basisschool. Dit zijn alle overige kernen. We delen deze op in drie clusters: Noord, Oost en Zuidwest.

De regionale voorzieningencentra, voorzieningenkernen en basiskernen behandelen we in dit onderzoek afzonderlijk. Bij de woonkernen clusteren we uitkomsten naar Noord, Oost en Zuidwest.



1.4 LEESWIJZER

Wat vind je waar?
Hieronder lees je hoe dit rapport is opgebouwd en waar we in elk hoofdstuk aandacht aan besteden.

S Samenvatting en adviezen
We vatten hier alle uitkomsten samen in tien punten, met daarbij adviezen en handvatten voor programmering en sturing op de woningmarkt.

1 Inleiding
We beschrijven het doel en de aanleiding van dit woonbehoefteonderzoek, onze werkwijze en de gebiedsindeling die we gebruiken.

2 Waadhoeke in perspectief
We benoemen belangrijke trends en ontwikkelingen op het gebied van wonen en wat dat betekent voor Waadhoeke, plaatsen de kernen in onderling marktperspectief en geven een overzicht van verhuistrends van, naar en binnen de gemeente.

3 Demografie en doelgroepen
We schetsen demografische ontwikkelingen op gemeente- en kernniveau en vertalen die naar een prognose van de extra woningbehoefte, in bandbreedtes per kern.

4 Bestaande voorraad
We laten zien hoe de bestaande voorraad is samengesteld en zoomen in op relevante thema's, zoals kwaliteit, betaalbaarheid en aanpasbaarheid bij een zorgvraag.

5 Vraagdruk op de huur- en koopmarkt
We schetsen hoe de druk op de huizenmarkt zich ontwikkelde en bij wat voor producten en segmenten de vraagdruk het hoogst is. Dat doen we voor koop en huur.

6 Uitkomsten veldwerk
Hier kijken we specifiek naar woon- en verhuiswensen van jongeren en starters. Wat zoeken zij, en hoe verspreidt hun vraag zich over de gemeente (of daarbuiten)? Maar ook: waar lopen zij tegenaan in hun zoektocht? We maken onderscheid tussen starters en doorstromers.

7 Woonbehoefte en wensprogramma
We laten per kern zien wat de netto-opgave is, met onderscheid naar sociale huur, middenhuur en koop en bijbehorende kwaliteiten (type, prijs, doelgroep).

8 Vergelijking met de bouwplannen
De woonvraag leggen we naast alle bouwplannen. Zo zien we waar te veel of te weinig plannen zijn en waar eventueel bijstellingen naar type of segment nodig zijn.

B Bijlage
Hier vind je o.a. een kort verslag van de dorpenavond ter voorbereiding op het Volkshuisvestingsprogramma en van de raadsavond waar dit onderzoek besproken werd.



2 WAADHOEKE IN PERSPECTIEF

2.1 IN HET KORT

Dit hoofdstuk

We plaatsen Waadhoeke hier in een breder perspectief. Dat doen we aan de hand van:

- Een schets van actuele trends en ontwikkelingen op het gebied van wonen, die zowel landelijk als regionaal spelen (paragraaf 2.2);
- De onderlinge marktpositie van kernen in Waadhoeke, waarbij we o.a. kijken naar voorzieningen, bereikbaarheid, ligging en m²-waarden van woningen (paragraaf 2.3);
- Verhuisbewegingen van, naar en binnen de gemeente, met ook een uitsplitsing naar leeftijd (paragraaf 2.4).

Uitkomsten in het kort

- Na jaren van ontspanning nam de krapte op de huizenmarkt in Waadhoeke de afgelopen tijd sterk toe. Dat is het gevolg van meer instroom uit andere gemeenten en een grotere 'eigen vraag', deels doordat huishoudens hun verhuizing soms lang uitstelden omdat passend nieuw aanbod ontbrak. Die inhaalslag komt nu op gang, mede door de uitvoering van het woningbouwprogramma dat hoort bij de woonvisie van de gemeente Waadhoeke. Instroom van buiten de gemeente is vooral afkomstig uit gemeenten ten zuidwesten van Waadhoeke, zoals Súdwest-Fryslân of gemeenten in Noord-Holland, waar huizenprijzen gemiddeld hoger liggen. Waadhoeke is dan een betaalbaar alternatief.
- Franeker, kernen in de buurt van de A31 en het spoor en dorpen dicht bij Leeuwarden hebben de sterkste marktpositie. Dat komt door een gunstige combinatie van voorzieningen, bereikbaarheid en ligging. St.-Annaparochie en Winsum doen het ook goed. Dorpen langs de Waddenkust zijn op termijn het kwetsbaarst. Nu is daar genoeg vraag, maar als de markt weer wat meer ontspant, zal vraaguitval daar het snelst merkbaar zijn.
- Ondanks dat de huizenprijzen ook in Waadhoeke sterk stegen, krijg je hier nog altijd relatief 'meer huis voor je geld' dan in veel andere gemeenten, óók in Fryslân. Dat maakt Waadhoeke een aantrekkelijk om te wonen. Dat heeft ook een keerzijde: meer vraag zorgt tegelijk voor nóg sterkere waardestijgingen. Ter illustratie: in kernen in het noorden van de gemeente zijn WOZ-waarden soms in zes jaar tijd meer dan verdubbeld.
- Ruim 5.000 personen verhuisden de afgelopen vijf jaar binnen Waadhoeke. Van alle kernen had Franeker de hoogste binding: driekwart van de vestigers woonde voor de verhuizing ook al in de stad. In Minnertsga en de dorpen in het oosten en zuidwesten zien we veel 'doorverhuizingen' van gezinnen. De dorpen in het noorden zijn juist gewild onder jongvolwassenen. Ouderen verhuizen vaak naar St.-Annaparochie, Franeker of Tzum, vanwege zorg.

2.2 TRENDS OP DE WONINGMARKT ALGEMEEN

In deze paragraaf schetsen we een aantal landelijke trends op de woningmarkt die ook van invloed zijn op de gemeente Waadhoeke.

Huishoudensgroei gaat sneller dan bevolkingsgroei. Het CBS verwacht dat het inwonertal nog tot 2070 toeneemt. Het tempo waarin dat gebeurt, vlakt na 2040 iets af. De verwachting is dat het aantal huishoudens relatief nog sneller groeit. Dit wordt mede veroorzaakt door huishoudensverdunning en speelt ook in Waadhoeke. Mensen worden steeds ouder en vormen dus langer een huishouden en jongere huishoudens zijn ook steeds vaker alleenstaand. Binnen Nederland nemen de verschillen toe: steden en plekken met voorzieningen groeien per saldo, in kleinere dorpen en aan de randen van het land loopt het aantal huishoudens terug, vooral na ca. 2035, als sterfte de belangrijkste dalingsfactor achter wordt.

Meer mensen verlaten de stad, al in gang gezet vóór de coronapandemie. Dat huishoudens per saldo de grote steden verlaten, komt volgens onderzoek van de Rabobank niet door corona, maar doordat de huizenprijzen daar explosief stijgen. Mensen oriënteren zich op het gebied eromheen, waar de prijzen lager liggen. Er is sinds het begin van de coronapandemie geen versnelling van de uitstroom te zien en bovendien gaan de meeste verhuizers alsnog in een andere stad wonen. Dat betekent niet dat de vraag in meer landelijke gebieden terugloopt. Er ontstaan namelijk 'domino-effecten' als gevolg van plek of prijs (bijvoorbeeld: van stad naar groot dorp en van groot dorp naar klein dorp, of: steeds meer noordwaarts, omdat woningen daar nog betaalbaar zijn, zoals in Waadhoeke).

Iets meer thuiswerken na corona, maar bijna nooit volledig. Uit recent onderzoek van het CBP en I&O Ipsos blijkt dat werkenden na corona gemiddeld één dag thuis blijven werken (voorheen: een halve). Er zijn wel grote verschillen tussen sectoren: overheden, dienstverlening en de cultuursector zullen vaker thuiswerken dan meer plaatsgebonden beroepen zoals de zorg. Bijna niemand werkt volledig thuis en daarom zullen de reisafstand tot het werk en de bereikbaarheid van de woonplaats van belang blijven bij het kiezen van een woonplaats. De functie van een woning verandert hierdoor ook: een huis doet steeds minder vaak dienst als alleen woning, maar steeds vaker als woonplek, werkplek en plek om te verblijven ineen.

'Olievlek' vanuit de Randstad spreidt zich over het land. De 'olievlek' van stijgende transactieprijzen maakt twee bewegingen (zie ook pagina 22): vanuit de Randstad steeds verder landinwaarts en met sprongen richting grote steden om vanuit daar een overdruk op omliggende gemeenten te veroorzaken. Vaak zien we dat deze sprongen in kleine stappen plaatsvinden: een gezin uit de Randstad kan met veel overwaarde een ruime woning in een grotere kern in het noorden of oosten kopen. De lokale woningzoekende komt er daar niet meer tussen en zoekt naar een woning in de directe omgeving, vaak in dorpen. Zo ontstaan domino-effecten. Starters komen zonder een extra pot geld in de vorm van een verkocht huis op de woningmarkt, waardoor ze er moeilijk tussen komen.

2.2 TRENDS OP DE WONINGMARKT ALGEMEEN

Duurzaam wonen. De afgelopen jaren zijn stevige doelen vastgesteld, Europees en landelijk, en dit sijpelt door naar lokaal beleid en plannen in de wijken. Strategieën op hoofdlijnen worden vertaald naar concrete plannen in de komende jaren. Dat gaat over woningen (energie, materiaal) maar zeker ook over de woonomgeving (klimaatadaptatie, mobiliteit, circulair en biobased bouwen). Er zijn proeftuinen en experimenten en er is een grote slag te maken met relatief simpele verduurzamingsmaatregelen. Corporaties investeren al veel, maar particulieren blijven gemiddeld fors achter in het verduurzamen. Daar ligt voor de komende jaren de grootste opgave.

Flexibel wonen als oplossing voor spoedzoekers. Volgens onderzoeksbureau Platform31 heeft minstens 10% van de woningzoekenden snel betaalbare woonruimte nodig. Denk aan recent afgestudeerden, gescheiden mensen, statushouders en mensen die uitstromen uit de ggz. Steeds meer gemeenten experimenteren met nieuwe, flexibele woonoplossingen, zoals tijdelijke woningen of het verbouwen van leegstaand vastgoed tot woonruimte of kamers. Spoedzoekers met weinig inkomen en een beperkt netwerk lijken het moeilijkst woonruimte te kunnen vinden en komen vaak bij particuliere verhuurders terecht. In Waadhoeke wonen arbeidsmigranten ook in panden die kamergewijs verhuurd worden. De gemeente onderzoekt momenteel wat het effect van een verbod op kamergewijze verhuur is en wat voor alternatieven dan noodzakelijk zijn.

Lage middeninkomens vallen vaker tussen wal en schip. Een steeds groter deel van de woningzoekenden verdient te weinig om in de huidige markt een koopwoning te financieren, maar verdient te veel of staat te kort ingeschreven om in aanmerking te komen voor corporatiehuur. Anderen willen simpelweg niet kopen. Voor deze groep is de middenhuur het enige alternatief om toe te treden of door te stromen op de woningmarkt. Tegelijk zien we dat het aanbod aan middenhuur in veel gemeenten relatief beperkt is. In Waadhoeke is de particuliere huur een kleine 10% van de voorraad. Belangrijk om te beseffen: de meesten zoeken eigenlijk een koophuis en zien particuliere huur / middenhuur als enige uitwijkoptie.

Corporaties richten zich vooral op lage inkomens. Corporaties mogen 7,5% van de vrijkomende woningen vrij toewijzen, dus ook aan mensen met een inkomen boven de inkomensgrens voor sociale huur. Lokaal bestaat de mogelijkheid om de vrije toewijzingsruimte te verruimen naar 15% als corporaties, huurdersorganisaties en gemeenten daar afspraken over hebben gemaakt. Daar wordt nog beperkt gebruik van gemaakt, ondanks dat daar sinds kort wettelijk gezien minder belemmeringen voor zijn, om zo het gat 'tussen wal en schip' meer te dichten. Ook de Nationale Woon- en Bouwagenda gaat hierop in.

Meer kwetsbare groepen in de sociale huur. Corporaties huisvesten steeds vaker alleenstaanden, ouderen met een klein pensioen en eenoudergezinnen. Er wonen steeds minder mensen met inkomen uit werk en juist steeds meer mensen met een uitkering in een corporatiewoning. Er is een groter aandeel met een laag inkomen, lagere opleiding en/of psychiatrische/psychische problemen, wat zorgt voor een toenemende kwetsbaarheid. Vaak clusteren deze groepen zich in buurten met goedkope woningen waar de leefbaarheid al onder druk staat.

2.2 TRENDS OP DE WONINGMARKT ALGEMEEN

Betaalbaarheid steeds meer onder druk. Steeds meer huishoudens komen financieel in de knel, o.a. doordat prijzen voor energie steeds hoger worden. Zij houden steeds vaker 'aan het eind van hun inkomen een stukje maand over'. Dat gold al langer voor huishoudens in slecht geïsoleerde sociale huurwoningen, maar nieuw is dat nu ook andere groepen geraakt worden, zelfs middeninkomens. Daar komen inflatie en de 'reguliere' stijging van huurprijzen en heffingen bij. De urgentie om te verduurzamen neemt daardoor des te sneller toe. In juni 2022, net na de piek van de energiecrisis, schatten het Nibud en energiebedrijven dat één op de drie huishoudens financieel in de problemen kwam door de hoge energieprijzen.

Migratie heeft groeiende invloed op woonvraag. In de periode 2019-2024 groeide de Nederlandse bevolking met 661.000 inwoners. Hiervan was 97% het gevolg van internationale migratie. Vooral in 2022 kwamen er veel migranten binnen, vooral door een piek in Oekraïense vluchtelingen. Hoewel een deel van de migranten later terugkeert naar het land waar ze vandaan komen, zorgt de instroom voor meer vraag naar woningen, bovenop het tekort dat al bestaat door behoefte van Nederlandse huishoudens. Dit heeft vooral consequenties voor de beschikbaarheid van sociale huurwoningen.

2.2 TRENDS OP DE WONINGMARKT BELEMMERINGEN

Uitspraak rond stikstof zorgt voor extra rem op woningbouw. De Raad van State besloot in november 2022 dat voor álle projecten berekend moet worden hoeveel stikstof er bij de bouw vrijkomt. Grote bouwprojecten kunnen stilgelegd worden als de stikstofuitstoot te hoog is, in het bijzonder dicht bij Natura 2000-gebieden. Vertraging ligt op de loer vanwege de verplichting om een berekening te laten maken. Er is namelijk onvoldoende capaciteit bij bureaus die dat werk doen. Volgens tijdschrift Cobouw kan die vertraging oplopen tot een halfjaar.

Een tekort aan personeel en materiaal vertraagt de bouwopgave. Veel bouwbedrijven, maar ook veel gemeenten hebben een tekort aan personeel. Projecten blijven hierdoor vaker liggen of duren langer. De belangrijkste oorzaak van het personeelstekort is vergrijzing. Er gaan de komende jaren veel mensen met pensioen, terwijl de aanwas van onderop de uitstroom niet compenseert. Het tekort aan personeel speelt meer in vergrijsde gemeenten en sectoren (o.a. overheden). Daarnaast is Nederland koploper deeltijdwerken. Sinds een paar jaar zorgt een tekort aan bouwmateriaal en grondstoffen ook steeds vaker voor vertraging.

Netcongestie vertraagt woningbouw. Het wordt steeds moeilijker om nieuwe woningbouw aan te sluiten op het stroomnet. Er zijn projecten die niet starten doordat er geen zicht is op een stroomaansluiting in de toekomst, maar ook projecten die al wel klaar zijn, maar waarbij de stroomaansluiting nog ontbreekt. Begin 2025 liep die wachttijd op tot wel meer dan twee jaar.

Inspraak en participatie vertraagt het bouwproces. Nieuwbouwopgaven lopen steeds vaker vertraging op als gevolg van inspraak en burgerparticipatie. Omwonenden en andere burgers leggen regelmatig zienswijzen neer bij de Raad van State en tekenen beroep aan tegen plannen. Vaak staat het NIMBY-effect (‘not in my back yard’-effect) hierbij centraal: woningbouw is prima, zolang het maar niet in de directe omgeving is. Gezien de omstandigheden op de woningmarkt is het onwenselijk om het proces met zulke argumenten te vertragen. Enige politieke standvastigheid met betrekking tot de woningbouwopgave is hierin nodig.

Even een dip op de woningmarkt? De ontwikkelingen waar we de afgelopen tijd mee te maken kregen, zorgen vooralsnog voor een beperkte afname in het vertrouwen van consumenten (maar wel met grote verschillen tussen groepen). De koopmarkt lijkt zich bij vlagen iets te ontspannen, maar die trend zet vooralsnog niet door. We zien door het woningtekort namelijk nog steeds een grote vraag naar extra woningen. Komt er toch een dip(je), dan is het zaak om daarop te anticiperen, maar niet meteen te stoppen met programmeren of zelfs te deprogrammeren. Dat voorkomt dat je onvoldoende programma hebt op het moment dat de markt (onverwachts) toch weer aantrekt, zoals we na de economische crisis rond 2010 zagen (en waar het huidige woningtekort nog steeds een erfenis van is).

2.2 TRENDS OP DE WONINGMARKT DOELGROEPEN

Tekort aan woningen raakt starters het hardst. Van alle groepen op de woningmarkt zitten starters op dit moment het meest in de knel. Dat heeft meerdere oorzaken. Belangrijkste zijn het tekort aan huizen en een steeds groter wordende kwalitatieve mismatch, waardoor doorstroming (vooral bij senioren) uitblijft. Meer bouwen van het juiste type is dus één schakel in de oplossing. Een andere bepalende factor is het bedrag dat je kunt lenen voor een woning (leencapaciteit). Die steeg de laatste jaren, en doordat huishoudens meer konden lenen, stegen ook de huizenprijzen. De Nederlandse Bank verwacht dat dit in 2025 doorzet, en dat starters het dus moeilijk blijven houden op de koopmarkt. Daar komt bij dat lonen naar verhouding veel minder hard stijgen dan de huizenprijzen. De kloof wordt voor starters vooralsnog dus steeds groter.

Meer ouderen, weinig doorstroming. Uit verhuisonderzoeken blijkt dat veel ouderen niet verhuizen, ook niet als ze een lichte zorgvraag krijgen. Daardoor komen gezinswoningen niet vrij en blijft de vraag naar die woningen toenemen, ondanks dat het aantal gezinnen afneemt. De honkvastheid van ouderen is deels te verklaren doordat de moderne oudere vitaler en zelfredzamer is, deels doordat ze de noodzaak (nog) niet zien om zorggeschikt te gaan wonen, deels omdat een kleiner alternatief als een stap terug voelt, en deels omdat kwalitatief goed en betaalbaar aanbod vaak ontbreekt. Bovendien is de huidige woonsituatie voor de meeste ouderen goedkoper dan bij verhuizing naar nieuwbouw die ‘op papier’ passender is.

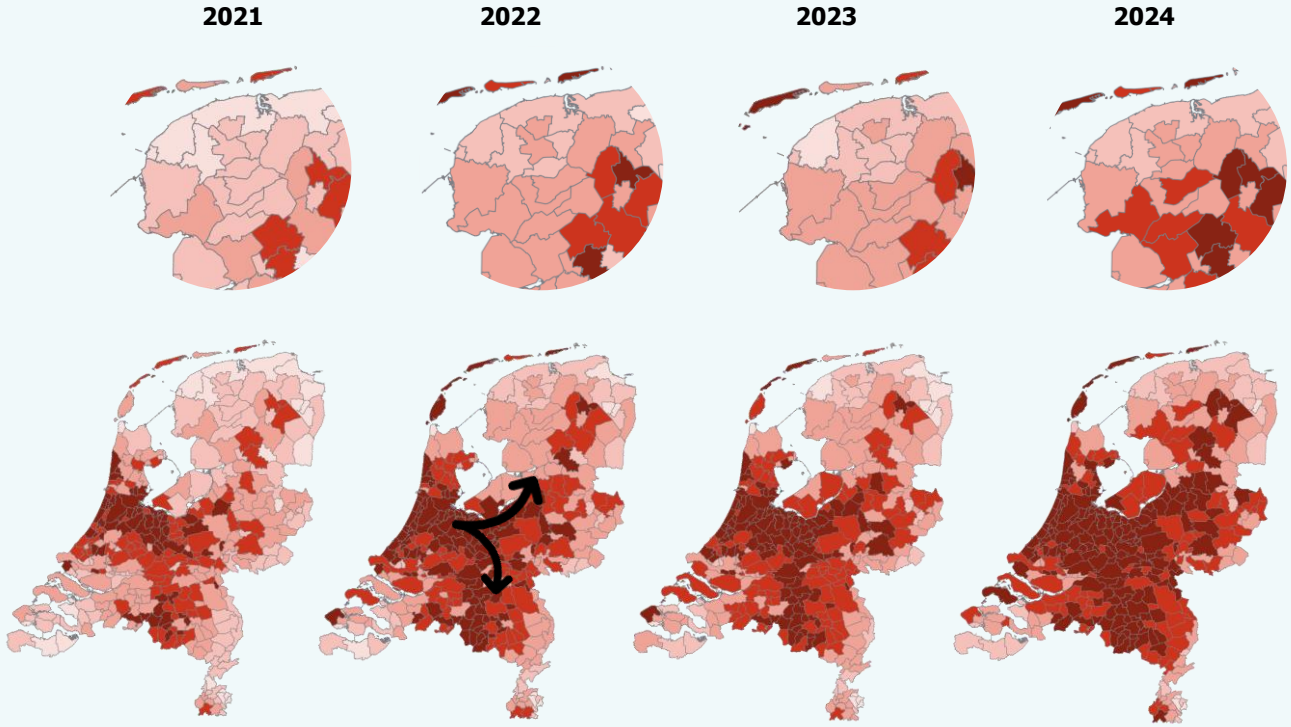
Meer vraag naar (tussen)vormen van levensloopgeschikt wonen. Ouderen die langer zelfstandig wonen, hebben vaak behoefte aan zorg, veiligheid en sociale interactie. Er is behoefte aan een vorm van geclusterd wonen: zelfstandig met zorg op afroep, met mogelijkheden voor ontmoeting en sociaal contact. Op verschillende plekken in het land zijn nieuwe vormen van wonen met zorg bij gekomen. Bij het ontwikkelen van zulke woonvormen is het zaak om oog te hebben voor de tweedeling tussen hogere- en lagere-inkomensgroepen (langer gezond en meer zelfredzaam versus eerder zorgvraag en gericht op veilig wonen).

Transitie wonen en zorg zet door. De meeste traditionele verzorgingshuizen zijn inmiddels verdwenen of van functie veranderd. Tegelijk groeit de groep 75-plussers. Juist vanaf die leeftijd neemt de zorgvraag gemiddeld toe. Zorg ontvangen gebeurt steeds vaker in de eigen woning. Er zijn meer geschikte woningen voor ouderen nodig, met meer variatie, op meer plekken. Waar precies hangt samen met wat mensen verwachten van hun buurt: de woonomgeving, toegang tot professionele zorg, en zeker ook de informele wereld daaromheen van mantelzorg en mienskip tot ontmoeting. Een geschikte woning hoeft niet per se via nieuwbouw toegevoegd te worden; veel huizen zijn ook met aanpassingen geschikt te maken, vooral voor een wat lichtere zorgvraag.

2.2 TRENDS OP DE WONINGMARKT ALGEMEEN

In beeld: 'olievlek' vanuit de Randstad spreidt zich over het land

De kaarten hiernaast laten de gemiddelde transactieprijs zien van bestaande koopwoningen per gemeente tussen 2021 en 2024. Zo ontstaat er een goed beeld hoe de overdruk zich beweegt over de gemeenten. De kaarten zijn gebaseerd op CBS-cijfers.



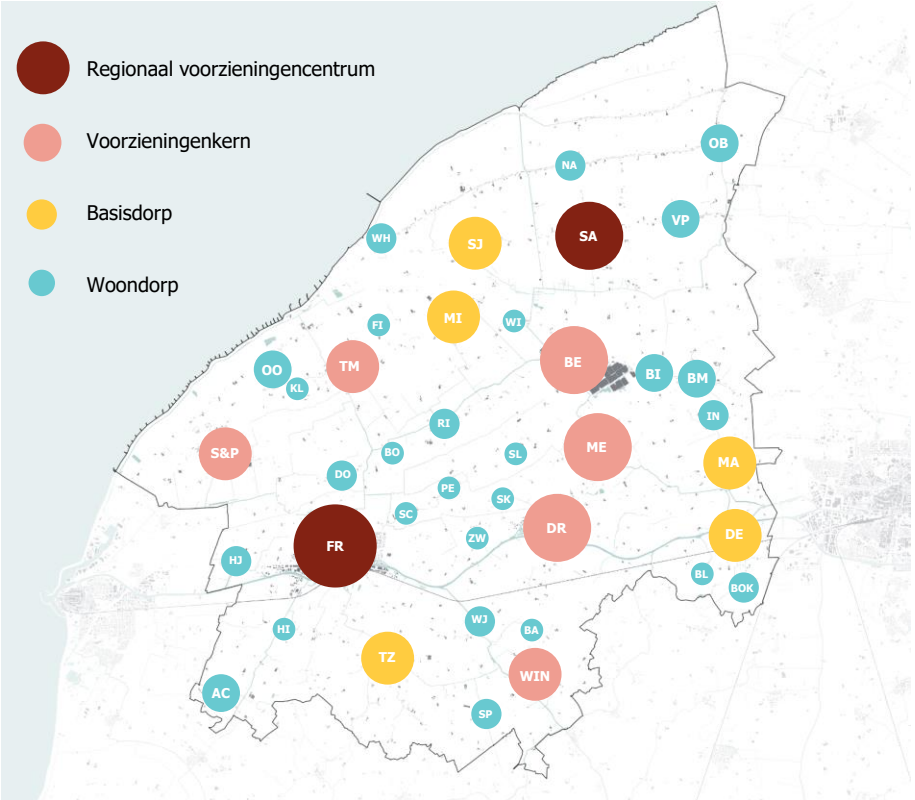
2.3 MARKTPOSITIE VAN KERNEN ONDERLING

Om de marktpositie van kernen onderling te bepalen, kijken we naar factoren die meewegen bij keuzes van woningzoekenden om ergens te gaan wonen. De belangrijkste zijn voorzieningenniveau, ligging ten opzichte van grote kernen en m²-waarden. Als voorbeeld: *per saldo* zien we dat huishoudens vaker naar kernen met voorzieningen trekken. Het gaat om de marktpositie in normale marktsituaties, dus niet met de krapte van nu. Het beeld geldt dus vooral voor de langere termijn.

Voorzieningenniveau

De aanwezigheid van voorzieningen voor (bijna) dagelijks gebruik, zoals een supermarkt, basisschool of huisarts, draagt bij aan de mate waarin woningzoekenden naar een woonplaats kijken. In Waadhoeke herkennen we vier soorten kernen:

- **Regionaal voorzieningencentrum** met een ruim aanbod aan dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen waar ook naburige kernen op leunen (diverse supermarkten, onderwijsvoorzieningen, detailhandel, vermaak).
- **Voorzieningenkernen** met een supermarkt, basisschool of zorg en minimaal 1.000 inwoners, maar die voor niet-dagelijkse voorzieningen zijn aangewezen op regionale centra.
- **Basiskernen** met minimaal 1.000 inwoners waar geen supermarkt aanwezig is, maar soms wel een buurtsuper, bakker of basisschool.
- **Woonkernen** met minder dan 1.000 inwoners waar weinig tot geen voorzieningen zijn, hooguit soms nog een kleine basisschool.



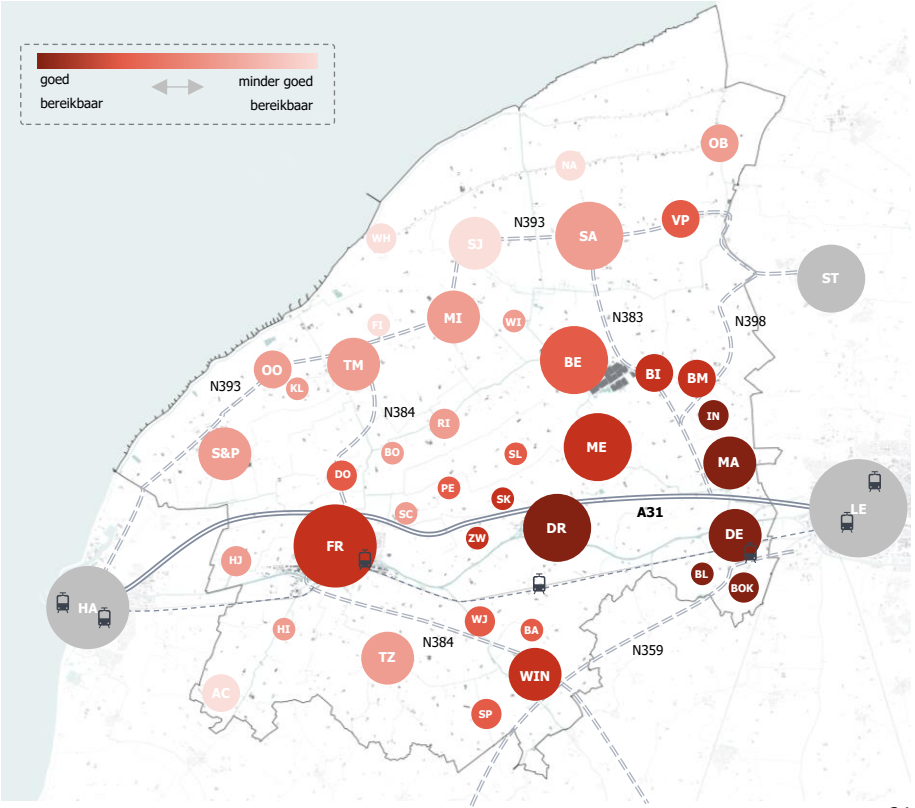
2.3 MARKTPOSITIE VAN KERNEN ONDERLING

Bereikbaarheid en ligging ten opzichte van Leeuwarden

Een andere factor die bepalend is voor vestigingskeuzes is bereikbaarheid. Het gaat daarbij niet alleen om bereikbaarheid per auto, maar ook met het openbaar vervoer, en dan in het bijzonder de trein. We keken hierbij naar het aantal reisminuten om met de auto of het openbaar vervoer in een grote stad als Leeuwarden te komen. De reisafstand met het openbaar vervoer weegt hierin minder zwaar, omdat we weten dat veel kernen in Waadhoeke sterk auto-georiënteerd zijn. Waadhoeke is met de auto ook het best bereikbaar.

We zien een paar bijzonderheden:

- Kernen tussen Leeuwarden en Harlingen zijn goed bereikbaar via de A31 en het spoor. De verbinding met Leeuwarden, Heerenveen, Groningen en - verder weg - de Randstad is daardoor goed.
- Kernen in het noorden van Waadhoeke zijn onderling goed met elkaar verbonden via de N393. Franeker en Leeuwarden zijn vanuit deze kernen wat minder snel bereikbaar.
- N-wegen van St.-Annaparochie en Winsum naar Leeuwarden zorgen ervoor dat deze en aangrenzende kernen goed verbonden zijn met Leeuwarden.
- Kernen helemaal aan de noord- en zuidrand van de gemeente zijn matig bereikbaar. Deze kernen liggen verder af van N-wegen en treinstations.



2.3 MARKTPOSITIE VAN KERNEN ONDERLING

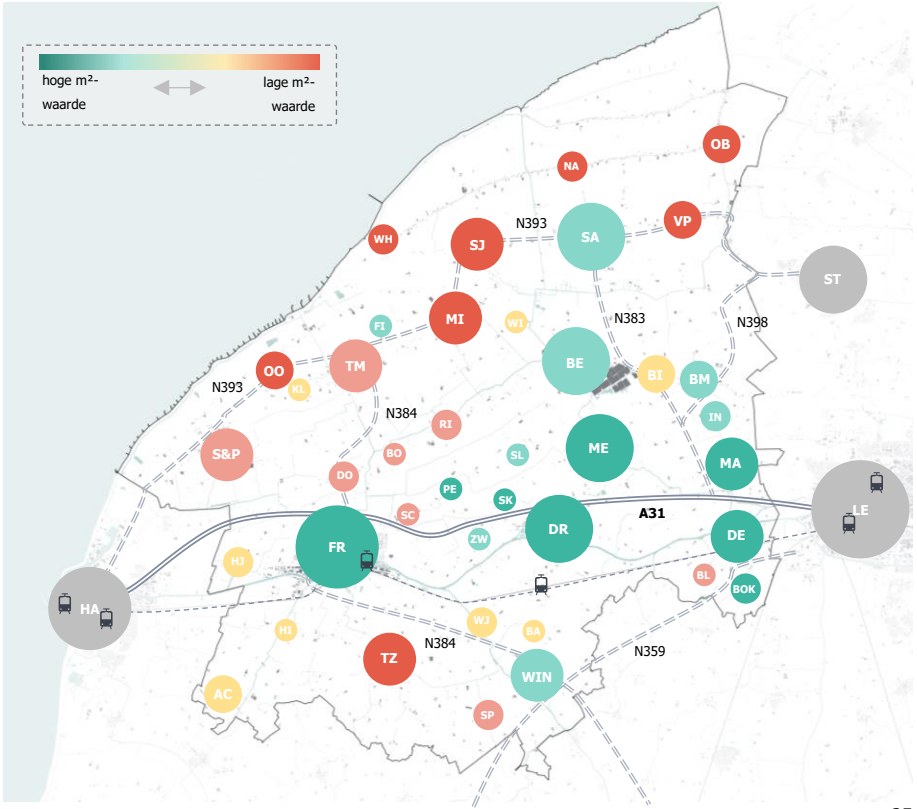
M²-waarden

De m²-waarde van een woning is een resultante van vraag en aanbod op de woningmarkt en is dus een goede graadmeter voor de gewildheid van plekken. Hoe gewilder een plek is, hoe hoger de huizenprijzen, en dat uit zich op termijn in een hogere waarde per vierkante meter woning. Maar omgekeerd geldt ook: plekken met een lage m²-waarde zijn het gevoeligst voor vraaguitval als de markt weer wat ontspant. Rechts staan per kern de gemiddelde m²-waarden van 2024.

De opvallendste punten:

- Dorpen onder de rook van Leeuwarden en langs de A31 en het spoor hebben de hoogste m²-waarden. Bereikbaarheid, afstand tot dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen en overdruk op de woningmarkt in Leeuwarden spelen hier een rol in.
- Voorzieningenkernen zoals St.-Annaparochie, Berltsum en Winsum hebben ook relatief hoge m²-waarden.
- Hoe noordelijker je komt, hoe lager de m²-waarden zijn. Dit komt door een combinatie van factoren, zoals verouderde woningen, een minder goed imago en slechtere bereikbaarheid. Voordat de huizenmarkt aantrok, was hier nog veel leegstand door beperkte vraag, wat leidde tot lage huizenprijzen (en dus ook lagere m²-waarden).

Vergeleken met andere Friese gemeenten is Waadhoeke nog steeds erg betaalbaar.



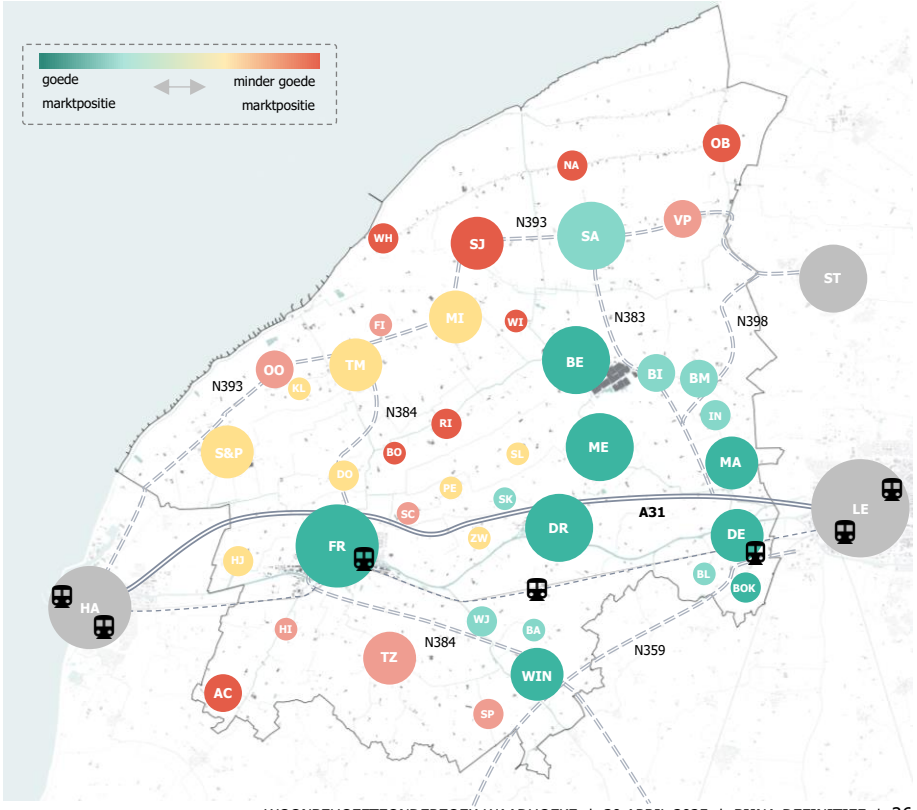
2.3 MARKTPOSITIE VAN KERNEN ONDERLING

Alles bij elkaar opgeteld: marktpositie

De optelsom van voorzieningen, bereikbaarheid en m²-waarde zegt iets over de marktpositie van plekken. Het gaat dan niet alleen om de marktpositie nu, maar vooral op de langere termijn, als de woningmarkt weer wat meer in evenwicht komt. Samengevat:

- In Franeker, in voorzieningenkernen en in basisdorpen dicht bij Leeuwarden is de marktpositie per saldo het sterkst. Dat komt door een combinatie van voorzieningen, goede bereikbaarheid (via A31, spoor) en de nabijheid van Leeuwarden met o.a. veel werkgelegenheid. Deze kernen hebben ook de hoogste m²-waarden.
- Tussen Franeker en Dronryp liggen een aantal woonkernen met een gemiddelde tot sterke marktpositie, vooral door hogere m²-waarden.
- Langs de N393 liggen een aantal basiskernen met een (op termijn) wat zwakkere marktpositie: St.-Jacobiparochie, Minnertsga, Tzummarum en Sexbierum-Pietersbierum. Dat komt vooral door de ligging.
- Woondorpen aan de rand van de gemeente hebben de zwakste marktpositie, en dan in het bijzonder dorpen dicht bij de Waddenzee. De risico's op vraaguitval zijn hier *op termijn* het grootst, zeker als het aantal huishoudens afneemt door sterfte onder de babyboomgeneratie (naar verwachting na 2035).

Verderop in dit woonbehoefteonderzoek gebruiken we de onderlinge marktpositie van kernen om de woonbehoefte op gemeenteniveau te verdelen over alle kernen.



2.3 MARKTPOSITIE VAN KERNEN ONDERLING

Lijst met afkortingen

Op de kaarten op de vorige pagina's gebruikten we afkortingen voor plaatsnamen. Hieronder staat per afkorting welke plaatsnaam erbij hoort.

PLAATSNAAM	AFKORTING
Achlum	AC
Baaium	BA
Berltsum	BE
Bitgum	BI
Bitgummole	BM
Blessum	BL
Boer	BO
Boksum	BOK
Deinum	DE
Dongjum	DO
Dronryp	DR
Firdgum	FI
Franeker	FR
Herbaijum	HJ

PLAATSNAAM	AFKORTING
Hitzum	HI
Ingelum	IN
Klooster Lidlum	KL
Marsum	MA
Menaam	ME
Minnertsga	MI
Nije Altoenae	NA
Oosterbierum	OO
Oudebildtzijl	OB
Peins	PE
Ried	RI
Schalsum	SC
Sexbierum-Pietersbierum	S&P

PLAATSNAAM	AFKORTING
Skingen	SK
Slappeterp	SL
Spannum	SP
St-Annaparochie	SA
St.-Jacobiparochie	SJ
Tzum	TZ
Tzummarum	TM
Vrouwenparochie	VP
Westhoek	WH
Wier	WI
Winsum	WIN
Wjelsryp	WJ
Zweins	ZW

2.4 VERHUISBEWEGINGEN IN- EN UITSTROOM

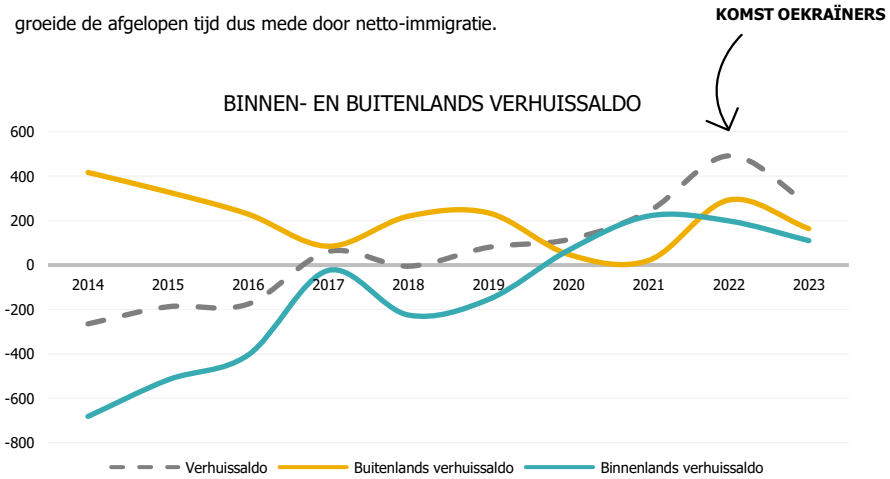
Trendomslag rond 2018: nu netto instroom

De figuur rechts laat drie lijnen zien: in **blauw** het binnenlands verhuissaldo (verhuizingen tussen Waadhoeke en andere Nederlandse gemeenten), in **geel** het buitenlands verhuissaldo (immigratie minus emigratie) en de **grijze** stippellijn laat de resultante van beide lijnen zien: het netto-verhuissaldo in Waadhoeke. De cijfers gaan over de periode 2014-2023.

Tot 2020 was het binnenlands verhuissaldo negatief. De gemeente verloor dus inwoners aan andere gemeenten, bijvoorbeeld doordat ze verhuisden voor werk of studie. Vanaf 2020 sloeg die trend om. We zien dat bij veel plattelandsgemeenten. Aan de ene kant raakten die toen in trek omdat huizenprijzen daar nog relatief laag waren (je kreeg er dus 'veel huis voor je geld'). Aan de andere kant zagen we dat mensen vaker thuiswerkten en dat reisafstand dus minder bepalend werd in de keuze om ergens te gaan wonen.

Waadhoeke groeit mede door buitenlandse instroom

Tot 'coronajaar' 2020 lag het buitenlands verhuissaldo ver boven nul. Dat kwam waarschijnlijk door instroom van arbeidsmigranten die kwamen wonen en werken in Waadhoeke. In 2020 droogde de instroom tijdelijk op, om in 2022 weer omhoog te schieten. Die piek werd veroorzaakt door de komst van Oekraïners. Waadhoeke groeide de afgelopen tijd dus mede door netto-immigratie.



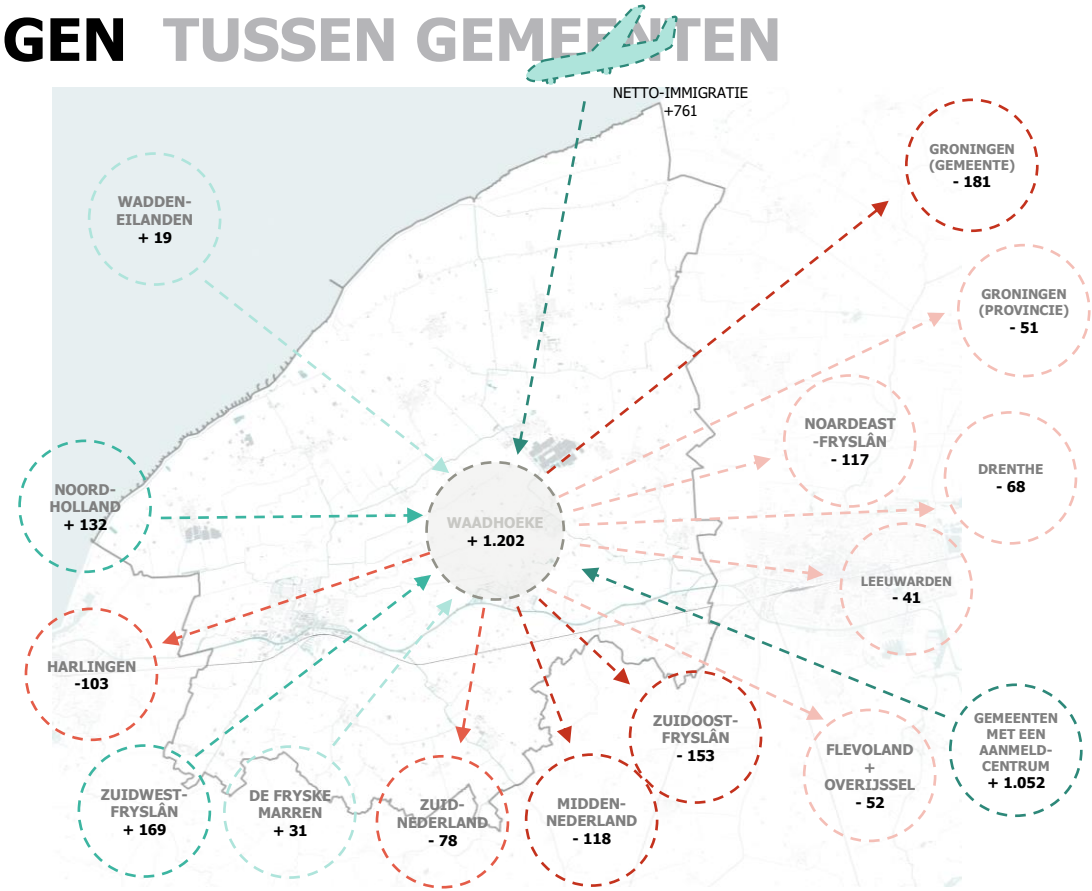
◀ Verhuissaldo in Waadhoeke over de periode 2014-2023, met onderscheid naar binnenlandse en buitenlandse verhuizingen. Bron: CBS (2014-2023).

2.4 VERHUISBEWEGINGEN TUSSEN GEMEENTEN

Omslag van uit- naar instroom sinds corona

De kaart laat zien hoe de verhuisbalans tussen Waadhoeke en omliggende gemeenten, regio's en de rest van het land eruitziet. De cijfers gaan over de periode 2019-2023.

Waadhoeke profiteert vooral van instroom over niet al te grote afstand. Met name de instroom vanuit buurgemeenten ten zuiden van Waadhoeke (voornamelijk Súdwest-Fryslân) is groot. We zien ook instroom vanuit (de kop van) Noord-Holland. Uit gesprekken met makelaars blijkt dat betaalbaarheid daar een grote rol in speelt (zie ook hoofdstuk 7). Waadhoeke verloor per saldo inwoners aan Harlingen, Leeuwarden en Groningen. De uitstroom naar Groningen bestaat vooral uit studenten. Ook aan andere provincies in het land verloor Waadhoeke inwoners. De mate van instroom veranderde door de jaren heen: vóór corona is er sprake van een netto-uitstroom, terwijl we sinds 2021 een omslag naar substantiële en blijvende instroom zien. Pas sinds kort is er ook sprake van een netto-instroom uit Leeuwarden, waarschijnlijk door toenemende krapte in Leeuwarden en het nog relatief betaalbare aanbod in Waadhoeke.



2.4 VERHUISBEWEGINGEN PER LEEFTIJDSGROEP

Groei aantal gezinnen door verhuizingen

De tabel rechts laat zien welke leeftijdsgroepen per saldo naar Waadhoeke toe verhuisden en welke per saldo vertrokken, vergeleken met buurgemeenten en regio's in de buurt. Het gaat om binnenlandse verhuizingen.

Het instroompatroon van Waadhoeke is typisch voor een plattelandsgemeente: jongeren trekken weg naar steden met een universiteit of hogeschool, terwijl andere groepen instromen, vooral in de gezinsleeftijd. We weten niet of zij een binding hebben met de gemeente. Opvallend is wel dat het aantal jonge ouderen per saldo iets afnam. In andere Friese plattelandsgemeenten nam die groep juist toe. We weten niet precies waardoor dit komt, maar denkbare redenen zijn een gebrek aan passende woningen voor deze groep, of dat er überhaupt weinig woningen opgeleverd zijn en dat deze groep daardoor weinig doorstroomde.

Gezinnen verhuisden per saldo juist vaak naar Waadhoeke toe. Belangrijk is om daar in je programma rekening mee te houden.

REGIO/GEMEENTE	KINDEREN TOT 15 JR	JONGEREN 15-25 JR	JONGE GEZINNEN 25-50 JR	OUDERE GEZINNEN 50-65 JR	JONGE OUDEREN 65-85 JR	OUDEREN 85-PLUS	SALDO
WAADHOEKE	**63**	**-145**	**127**	**46**	**-13**	**11**	**88**
Harlingen	38	-59	53	38	46	0	117
Leeuwarden	-28	603	-251	52	32	-41	368
Noordoost-Friesland	174	-266	267	120	19	17	332
Zuidoost-Friesland	260	-467	517	225	88	21	644
Zuidwest-Friesland	120	-503	299	183	47	3	149
Waddeneilanden	9	-42	3	40	0	3	13
Kop van Noord-Holland	149	-178	340	139	23	7	480

▲ Gemiddelde verhuissaldi per leeftijdsgroep over de periode 2019-2023, voor Waadhoeke en omliggende gemeenten en regio's. De kleur van de cel geeft weer hoe groot de gemiddelde netto-toename of -afname was. Alleen binnenlandse verhuizingen. Bron: CBS (2019-2023).

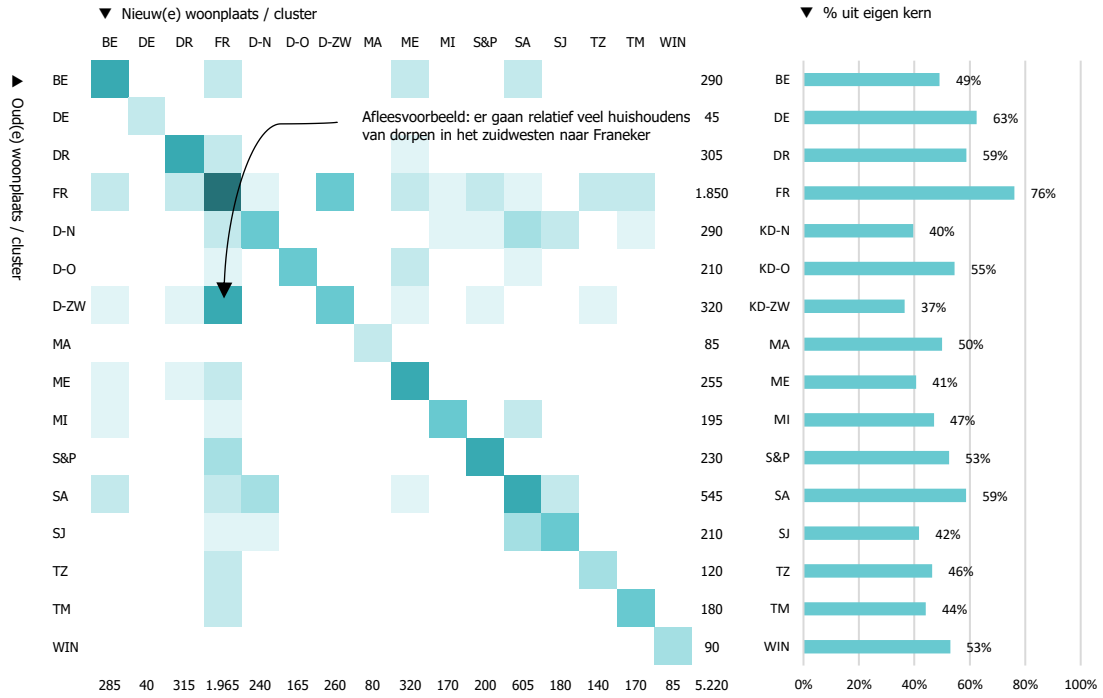
Afleesvoorbeeld: tussen 2019 en 2023 lag het saldo voor 0- tot 15-jarigen voor Waadhoeke op +63. Er kwamen dus 63 kinderen meer wonen dan dat er vertrokken. Bij jongeren tussen 15 en 25 jaar was het saldo met -145 juist negatief. Er vertrokken dus 145 meer jongeren dan dat er kwamen wonen.

2.4 VERHUISBEWEGINGEN BINNEN DE GEMEENTE

Franeker wordt gevonden als voorzieningenkern

De tabel rechts laat zien hoeveel verhuisbewegingen er zijn geweest tussen verschillende kernen en clusters van kernen in de periode 2020-2024. Het gaat dus om verhuizingen binnen de gemeente. Je kunt daaruit ook afleiden hoe groot de binding met een kern is. Helemaal rechts zien we dat Franeker de grootste binding heeft, gevolgd door Deinum, St.-Annaparochie en Dronryp.

Ingezoomd op huishoudenstypen (zie B.1 in de bijlage) valt een aantal dingen op. Zo verhuisden er veel alleenstaanden binnen Marsum en verhuisden er ook relatief veel alleenstaanden van St.-Annaparochie naar Franeker. In Minnertsga zagen we juist dat 42% van alle verhuizingen binnen het dorp aan gezinnen toe te schrijven is. Binnen dorpen in het oosten en zuidwesten verhuizen ook vaak gezinnen. Uit en naar Franeker zijn gezinnen juist minder vertegenwoordigd. Jongvolwassenen verhuisden vaak naar dorpen in het noorden, maar ook vanuit Franeker naar Dronryp, Tzummarum en Sexbierum-Pietersbierum. Er verhuisden veel senioren van Franeker naar Tzum, vanwege de aanwezigheid van zorg.



▲ Sterkte van verhuisstromen tussen kernen en clusters van kernen in de gemeente Waadhoeke, over de periode 2020-2024. Rechts: aandeel dat binnen de eigen kern verhuist (= binding). Bron: BRP-registratie gemeente Waadhoeke (2020-2024), bewerkt door KAW.

Weinig verhuisbewegingen ↔ Veel verhuisbewegingen



3 DEMOGRAFIE EN DOELGROEPEN

3.1 IN HET KORT

Dit hoofdstuk

We gaan in op demografische ontwikkelingen in de gemeente. We kijken naar:

- De samenstelling van inwoners en huishoudens nu en ontwikkelingen in de afgelopen jaren, in de hele gemeente, met onderscheid naar leeftijdsgroepen en typen huishoudens (paragraaf 3.2);
- Een vergelijking met andere regio's in de buurt (paragraaf 3.3);
- De samenstelling van inwoners en huishoudens per kern en de ontwikkeling daarvan in de afgelopen jaren (paragraaf 3.4);
- De verwachte kwantitatieve behoefte tot 2035, met een voorzichtige doorkijk naar de jaren daarna, en een vertaling naar wat dat betekent per kern of cluster van kernen. We doen dat langs verschillende scenario's (paragraaf 3.5);
- De verwachte ontwikkeling van doelgroepen (paragraaf 3.6).

Uitkomsten in het kort

- De afgelopen tien jaar groeide Waadhoeke met 960 huishoudens. Dat zijn zo'n 100 per jaar. Het groeitempo lag ongeveer even hoog als in andere plattelandsgemeenten in Fryslân, zoals Súdwest-Fryslân, De Fryske Marren of Noardeast-Fryslân. Het groeitempo lag wel wat lager dan in Harlingen. We zien een duidelijke omslag van beperkte groei vóór 2019 en veel sterkere groei na 2019. De huizenmarkt trok toen aan, en in combinatie met de realisatie van het woningbouwprogramma uit de woonvisie en overdruk elders zorgde dat ervoor dat Waadhoeke vaker gevonden werd, met name door gezinnen.
- Waadhoeke is relatief sterk vergrijsd, zeker vergeleken met het gemiddelde in heel Fryslân. Dat verklaart mede de sterke groei van het aantal alleenstaanden. Na 2035 neemt het aantal huishoudens van nature af, door sterfte onder babyboomers. Dat is onvermijdelijk. Er is dan dus instroom van buitenaf nodig om het aantal huishoudens op peil te houden. Franeker, Menaam en St.-Annaparochie zijn het sterkst vergrijsd.
- Zeer lokaal was er sprake van bevolkingsdaling. In St.-Jacobiparochie en in de kleine dorpen daalde het inwonertal de afgelopen vijf jaar. In sommige kernen speelde verdunning in de sociale huur een rol.
- Dorpen aan de oostkant van Waadhoeke zijn het meest gezinsrijk. Gemiddeld in de gemeente is een op de drie huishoudens een gezin, maar in kernen als Dronryp, Menaam, Berltsum en vooral Deinum loopt dat richting de 40%. Berltsum is bovendien een heel jong dorp.
- Tot 2035 groeit Waadhoeke naar verwachting met ongeveer 1.100 huishoudens, waarbij het zwaartepunt op de periode 2025-2030 ligt. Franeker kan op de meeste groei rekenen met grofweg 300 tot 400 woningen erbij, maar ook in dorpen als Dronryp, Menaam en St.-Annaparochie is ruimte voor zo'n 100 extra woningen. In andere kernen is de groei weliswaar beperkter, maar ook daar is vaak nog ruimte voor enkele tientallen woningen extra. Kijk samen met de dorpen of en hoe je die vraag wilt invullen. Dit onderzoek helpt om daar keuzes in te maken.

3.2 TERUGBLIK OP GEMEENTENIVEAU

Groei door huishoudensverdunning

De schema's hiernaast laten de ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens in Waadhoeke zien over de periode 2014-2024. Het aantal huishoudens nam toen met +960 toe, wat neerkomt op een gemiddelde groei van zo'n 100 huishoudens per jaar. De groei komt volledig voor rekening van een toenemend aantal kleine huishoudens. Het aantal gezinnen daalde zelfs iets.

We zien overigens wel een duidelijk kantelpunt: in de periode 2014-2019 daalde het inwonertal nog fors met zo'n -130 personen per jaar, terwijl dat in de periode 2019-2024 omklapte naar een groei van ongeveer +140 per jaar. Dat zie je ook terug in de ontwikkeling van het aantal huishoudens. In de jaren 2014-2019 lag die nog op een groei van zo'n +60 per jaar, terwijl die in de jaren 2019-2024 jaarlijks zo'n +140 bedroeg. Binnen de totale groei zien we dat vooral het aantal alleenstaanden snel toenam. Een groot deel hiervan is 65-plus. Waadhoeke vergrijst dus snel. Opvallend is dat het aantal alleenstaanden in 2024 voor het eerst hoger lag dan het aantal gezinnen.

	2014	2019	2024	Δ 2014-2019	Δ 2019-2024	Δ 2014-2024	GEM PER JAAR
0 tot 15 jaar	8.315	7.330	7.045	-985	-285	-1.270	-125
15 tot 25 jaar	5.235	5.340	5.360	105	20	125	15
25 tot 45 jaar	10.590	9.620	9.995	-970	375	-595	-60
45 tot 65 jaar	13.860	13.850	13.320	-5	-530	-535	-55
65 jaar en ouder	8.690	9.895	11.190	1.210	1.295	2.505	250
WAADHOEKE	**46.680**	**46.040**	**46.910**	**-640**	**870**	**230**	**25**

	2014	2019	2024	Δ 2014-2019	Δ 2019-2024	Δ 2014-2024	GEM PER JAAR
alleenstaanden	6.255	6.680	7.250	425	570	995	100
paren	6.560	6.635	6.810	75	170	245	25
gezinnen	7.090	6.855	6.810	-235	-45	-280	-30
WAADHOEKE	**19.910**	**20.175**	**20.870**	**265**	**695**	**960**	**95**

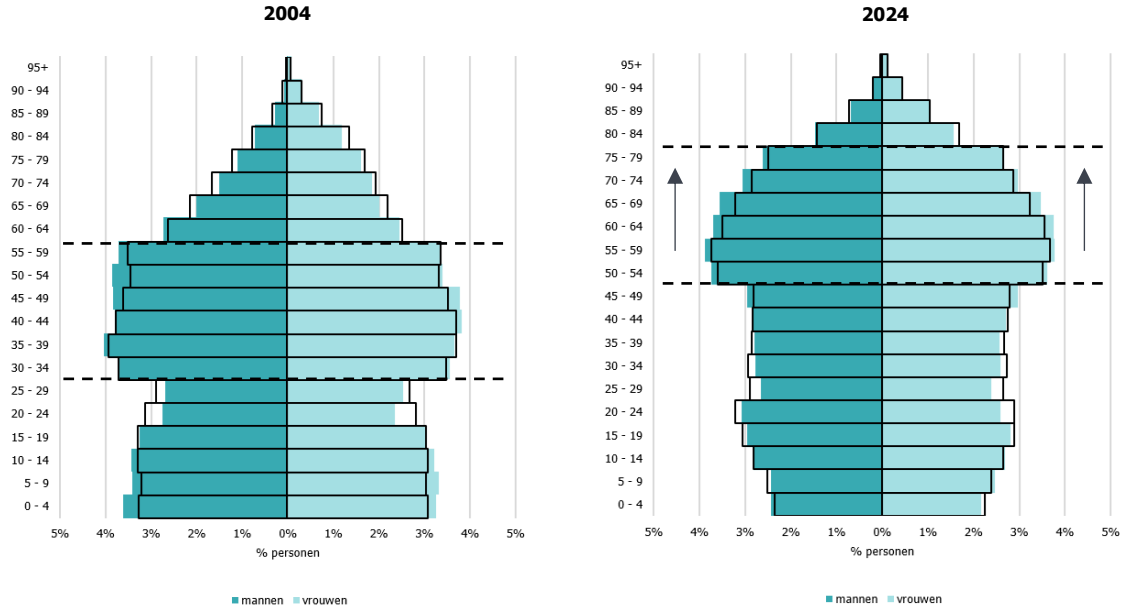
▲ Ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens in Waadhoeke, onderverdeeld naar leeftijdsgroepen en huishoudenstypen, over de periode 2014-2024. Afgerond op 5-tallen waardoor subtotalen kunnen afwijken van het randtotaal. Bron: CBS (2014, 2019, 2024).

Ondanks dat het aantal gezinnen over de jaren 2014-2024 afnam, zien we wel dat de ontwikkeling de laatste jaren minder negatief is. Dat past in de trend dat gezinnen (weer) vaker naar plattelandsgemeenten verhuizen. Dat is gunstig, want gezinnen houden de 'demografische motor' op gang, waardoor dorpen leefbaar blijven en draagvlak onder voorzieningen blijft bestaan.

3.2 TERUGBLIK OP GEMEENTENIVEAU

Waadhoeke is relatief sterk vergrijsd

Rechts staan de bevolkingspiramides voor Waadhoeke voor de jaren 2004 en 2024 (**blauwe** staven), vergeleken met het gemiddelde in heel Fryslân (zwarte contouren). In 2004 vielen veel inwoners van Waadhoeke (toen nog vier aparte gemeenten) in de gezinsleeftijd: een brede 'buik' van de piramide met veel 30- tot 50-jarigen en een brede voet met veel jongeren tot 20 jaar. De groep 30- tot 50-jarigen is nu 20 jaar ouder geworden en woont relatief vaak nog steeds in de gemeente. Zij vormen nu de groep (pre-)senioren. Hun kinderen zijn niet allemaal gebleven. Waadhoeke telt vergeleken met heel Fryslân nu immers relatief weinig 20- tot 40-jarigen. De 'grijze druk' (aantal 65-plussers ten opzichte van 20- tot 65-jarigen) neemt daarmee toe en is relatief fors vergeleken met heel Fryslân. De trend dat Waadhoeke sinds kort weer gezinnen aantrekt en vasthoudt, is dus gunstig. Nieuwe aanwas van onderop houdt de demografische motor op gang en stimuleert verjonging in kernen. Overigens zal het inwonertal het komende decennium wel afnemen als gevolg van sterfte onder babyboomers. Dat gebeurt vrijwel overal en is onvermijdelijk.



▲ Bevolkingspiramides voor Waadhoeke in de jaren 2004 en 2024. Elke staaf geeft aan hoeveel mannen en vrouwen er in elke leeftijdsgroep zitten. De zwarte contouren geven de gemiddelde leeftijdsopbouw van de provincie Fryslân weer. Hoe breder de onderkant van de piramide, hoe meer jongeren er wonen. Andersom geldt: hoe 'boller' de bovenkant, hoe meer (aanstaande) ouderen (deels 'babyboomers') er zijn. De zwarte stippellijnen laten zien hoe Waadhoeke in twintig jaar tijd veranderde van een gezinsgemeente naar een gemeente met veel vijftigers, zestigers en zeventigers. Bron: CBS (2004, 2024).

3.3 VERGELIJKING MET OMLIGGENDE REGIO'S

Opbouw vergelijkbaar met buur-plattelandsgemeenten

In de schema's hiernaast laten we zien hoe de leeftijdsopbouw en huishoudenssamenstelling van Waadhoeke zich verhoudt tot die in omliggende regio's en gemeenten.

Waadhoeke heeft een heel gemiddelde leeftijdsopbouw voor een Friese plattelandsgemeente: relatief veel 45- tot 65-jarigen, een kleiner aandeel jongeren tot 25 jaar en een groter wordende groep 65-plussers, ongeveer in dezelfde verhoudingen als in Zuidwest-, Zuidoost- en Noordoost-Fryslân. De opbouw is wel anders dan in Leeuwarden, met veel 25- tot 45-jarigen. Een deel verhuisde ooit naar Leeuwarden vanwege studie en bleef plakken vanwege de beschikbaarheid van betaalbare, relatief kleine koophuizen. Kijken we naar de huishoudenssamenstelling, dan lijkt Waadhoeke erg op die in Zuidwest-Fryslân. Het verschil met buurgemeenten Harlingen en Leeuwarden is opvallend groot. Daar wonen meer alleenstaanden, passend bij het stadse karakter van die gemeenten.

	0 TOT 15		15 TOT 25		25 TOT 45		45 TOT 65		65 JAAR OF OUDER	
REGIO'S/GEMEENTEN	2014	2024	2014	2024	2014	2024	2014	2024	2014	2024
% VAN BEVOLKING										
Waadhoeke	18%	15%	11%	11%	23%	21%	30%	28%	19%	24%
Harlingen	17%	14%	11%	11%	22%	20%	29%	28%	21%	27%
Leeuwarden	16%	14%	15%	15%	26%	27%	26%	24%	17%	20%
Zuidoost-Fryslân	17%	15%	11%	11%	23%	22%	29%	28%	20%	24%
Zuidwest-Fryslân	18%	15%	11%	11%	22%	21%	29%	28%	20%	25%
Noordoost-Fryslân	18%	16%	11%	12%	23%	22%	28%	27%	19%	23%
Kop van Noord-Holland	17%	14%	11%	11%	23%	22%	30%	28%	19%	24%

	ALLEENSTAANDEN		PAREN		GEZINNEN	
REGIO'S/GEMEENTEN	2014	2024	2014	2024	2014	2024
% VAN HUISHOUDENS						
Waadhoeke	31%	35%	33%	33%	36%	33%
Harlingen	37%	41%	31%	31%	32%	28%
Leeuwarden	45%	49%	27%	26%	28%	26%
Zuidoost-Fryslân	34%	37%	32%	30%	34%	32%
Zuidwest-Fryslân	30%	33%	34%	34%	36%	33%
Noordoost-Fryslân	29%	32%	31%	31%	40%	37%
Kop van Noord-Holland	38%	42%	31%	29%	32%	29%

▲ Leeftijdsopbouw en huishoudenssamenstelling in Waadhoeke vergeleken met die in andere omliggende regio's en gemeenten, en de ontwikkeling daarvan over de periode 2014-2024, in percentages. Bron: CBS (2014, 2024).

3.4 TERUGBLIK PER KERN

De schema's op de volgende pagina laten zien hoe het aantal inwoners en huishoudens zich tussen 2019 en 2024 per kern of per cluster ontwikkelde. We kijken ook naar de ontwikkeling van leeftijdsgroepen (jongeren, ouderen) en huishoudenstypen (alleenstaanden, gezinnen).

Bijna overal groeide het aantal huishoudens

In heel Waadhoeke groeide het aantal huishoudens tussen 2019 en 2024 met +695. Dat is omgerekend +3,4%. Deinum groeide in deze periode het sterkst, met een toename van iets meer dan 10%. De groei is hier terug te voeren op nieuwbouw. Ook Berltsum en Menaam groeiden stevig, met beide bijna 7% in vijf jaar tijd. Alleen in het cluster 'Dorpen in het oosten' daalde het aantal huishoudens. Dat betekent overigens niet dat die dorpen niet gewild zijn. In veel dorpen was jarenlang geen nieuwbouwruimte waardoor ze niet konden groeien, terwijl er soms wel sloop-nieuwbouw plaatsvond waarbij in lagere aantallen terug werd gebouwd.

Vergrijzing is overal zichtbaar

Gemiddeld is 24% van de inwoners in Waadhoeke 65-plusser. In Franeker, St.-Annaparochie, Menaam en Tzummarum ligt dat percentage nog iets hoger. Dat komt mede doordat daar meer (zorg)voorzieningen zijn en meer geschikte woningen voor ouderen staan. Marsum is ook relatief sterk vergrijsd, maar daar nam het aandeel 65-plussers (als enige kern) wel iets af. Meestal gaat een hoog aandeel ouderen samen met een hoog aandeel alleenstaanden. Dat geldt ook voor Franeker en Marsum. In St.-Jacobiparochie wonen ook veel alleenstaanden, maar het aandeel 65-plussers is daar juist laag. Daar wonen dus relatief veel jonge(re) alleenstaanden. In Menaam is het aandeel 65-plussers het hoogst, maar het aandeel alleenstaanden juist laag. Dat betekent dat daar dus relatief veel oudere stellen wonen.

Gezinsrijke dorpen aan de oostkant

In de meeste kernen is ongeveer een derde van de huishoudens een gezin. In Deinum, Berltsum, Dronryp, Menaam en de woondorpen aan de oostkant ligt dat nog iets hoger. Vaak gaat een hoog aandeel gezinnen gepaard met veel jongeren. Dat geldt het sterkst voor Berltsum . Daar is 30% van de inwoners jonger dan 25 jaar. De andere kernen volgen op de voet. Overigens zijn er bijna geen kernen waar het aandeel jongeren écht laag is.

Op kleine schaal liep het inwonertal terug

In St.-Jacobiparochie en in de kleine dorpen was tussen 2019 en 2024 sprake van een lichte bevolkingskrimp. De vergrijzing en de huishoudensverdunning die daaruit voortkomt zijn logische redenen hiervoor. Het aantrekken van nieuwe huishoudens (en dan bij voorkeur gezinnen) kan het tij keren.

3.4 TERUGBLIK PER KERN

	INWONERS				JONGEREN (TOT 25)			OUDEREN (65-PLUS)		
KERN/CLUSTER	2019	2024	Δ '19-'24		2019	2024	Δ '19-'24	2019	2024	Δ '19-'24
Franeker	12.770	13.050	280	2,2%	26%	25%	-75	24%	26%	355
Berltsum	2.525	2.685	160	6,3%	30%	30%	50	17%	19%	85
Deinum	995	1.045	50	5,0%	29%	28%	5	20%	22%	35
Dronryp	3.240	3.305	65	2,0%	28%	27%	-5	21%	23%	75
Marsum	1.045	1.045	0	0,0%	26%	24%	-20	26%	25%	-5
Menaam	2.640	2.825	185	7,0%	27%	27%	40	24%	27%	130
Minnertsga	1.730	1.820	90	5,2%	28%	27%	15	19%	22%	60
Sexbierum-Pietersbierum	1.860	1.880	20	1,1%	28%	28%	0	19%	22%	55
St.-Annaparochie	4.870	4.965	95	2,0%	28%	28%	20	24%	27%	135
St.-Jacobiparochie	1.715	1.695	-20	-1,2%	28%	25%	-55	19%	22%	55
Tzum	1.100	1.115	15	1,4%	28%	28%	5	20%	21%	15
Tzummarum	1.375	1.400	25	1,8%	28%	25%	-25	21%	25%	60
Winsum	1.030	1.065	35	3,4%	29%	28%	0	19%	23%	50
Dorpen in het noorden	3.080	3.045	-35	-1,1%	27%	25%	-75	16%	19%	85
Dorpen in het oosten	2.585	2.495	-90	-3,5%	28%	28%	-35	21%	22%	-5
Dorpen in het zuidwesten	3.485	3.475	-10	-0,3%	28%	25%	-90	19%	22%	105
WAADHOEKE	**46.040**	**46.910**	**870**	**1,9%**	**28%**	**26%**	**-265**	**21%**	**24%**	**1.295**

▲ Ontwikkeling van het inwonertal, het aandeel jongeren (tot 25 jaar) en het aandeel ouderen (65-plus) per kern of cluster, gemeten over de periode 2019-2024. **Blauw** = leeftijdsgroep komt relatief veel voor. Aantallen afgerond op 5-tallen waardoor subtotalen kunnen afwijken van het randtotaal. Bron: CBS (2019, 2024).

	HUISHOUDENS				ALLEENSTAANDEN			GEZINNEN		
KERN/CLUSTER	2019	2024	Δ '19-'24		2019	2024	Δ '19-'24	2019	2024	Δ '19-'24
Franeker	5.830	6.045	215	3,7%	36%	38%	205	31%	30%	-15
Berltsum	1.095	1.170	75	6,8%	32%	33%	35	37%	37%	30
Deinum	395	435	40	10,1%	23%	26%	25	42%	40%	10
Dronryp	1.380	1.430	50	3,6%	28%	31%	55	37%	36%	5
Marsum	495	505	10	2,0%	35%	38%	15	29%	31%	10
Menaam	1.105	1.180	75	6,8%	29%	29%	25	35%	36%	35
Minnertsga	775	820	45	5,8%	34%	33%	5	36%	34%	0
Sexbierum-Pietersbierum	810	850	40	4,9%	33%	37%	50	36%	33%	-10
St.-Annaparochie	2.040	2.085	45	2,2%	36%	37%	30	32%	33%	25
St.-Jacobiparochie	770	800	30	3,9%	34%	38%	40	33%	28%	-35
Tzum	460	475	15	3,3%	32%	36%	25	37%	34%	-10
Tzummarum	615	620	5	0,8%	34%	33%	-5	33%	31%	-5
Winsum	445	450	5	1,1%	31%	26%	-25	35%	33%	-5
Dorpen in het noorden	1.370	1.380	10	0,7%	33%	34%	15	35%	32%	-45
Dorpen in het oosten	1.105	1.085	-20	-1,8%	29%	30%	5	36%	35%	-10
Dorpen in het zuidwesten	1.490	1.535	45	3,0%	30%	32%	45	34%	33%	-5
WAADHOEKE	**20.175**	**20.870**	**695**	**3,4%**	**33%**	**35%**	**570**	**34%**	**33%**	**-45**

▲ Ontwikkeling van het aantal huishoudens en het aandeel alleenstaanden en gezinnen per kern of cluster, gemeten over de periode 2019-2024. **Blauw** = type huishouden komt relatief veel voor. Aantallen afgerond op 5-tallen waardoor subtotalen kunnen afwijken van het randtotaal. Bron: CBS (2019, 2024).

3.5 VERWACHTE BEHOEFTE

Hoe groot is de extra woningbehoefte?

Waadhoeke staat de komende tijd voor een grote opgave om extra woningen toe te voegen, via nieuwbouw of door transformatie van bestaand vastgoed. Zeker gelet op wat in het verleden in Waadhoeke gebruikelijk was, is de opgave fors te noemen. Er is vraag naar extra woningen door groei van binnenuit, bijvoorbeeld door starters, maar ook door meer instroom van buitenaf, vaak als gevolg van overdruk op de woningmarkt in andere gemeenten, zoals Leeuwarden.

Waadhoeke streeft ernaar zo vraaggericht mogelijk te programmeren. Het is dan belangrijk om te weten hoeveel extra woningen er nodig zijn. We berekenden dat langs een aantal scenario's, waarin we het bestaande woningtekort van 255 al meenamen (zie ook de pagina hierna):

- Provinciale prognoses uit 2024 en 2023;
- Nieuwste Primos-prognose uit 2024;
- Langjarige trends over 2021-2024, 2019-2024 en 2014-2024

De landelijke Primos-prognose is een trendprognose met natuurlijke ontwikkeling en migratie als belangrijkste bouwstenen. Natuurlijke ontwikkeling (resultaat van vorming en ontbinding van huishoudens, zoals starten, overlijden, samenwonen, scheiden) is doorgaans goed te voorspellen. Migratie is veel minder goed te voorspellen en hangt o.a. af van beschikbaar woningaanbod. De provinciale prognoses zijn varianten op de Primos, waarbij beter wordt gekeken naar verhuizingen, die vaak over korte afstanden plaatsvinden. De provinciale prognoses zijn dus beter op de lokale situatie afgestemd. Dat is ook te zien in de figuur op de volgende pagina: Primos verwacht in Waadhoeke vrijwel geen groei meer. Gelet op de huidige marktontwikkelingen vinden we dat niet realistisch. De provinciale prognoses verwachten beide nog wel groei. Omdat de prognose uit 2024 behoorlijk verschilt van die uit 2023 nemen we ze allebei mee in onze overwegingen.

We maakten ook drie scenario's gebaseerd op feitelijke huishoudensgroei in de afgelopen jaren. De trend over de afgelopen tien jaar komt vanzelfsprekend lager uit dan over de afgelopen drie of vijf jaar. De krapte op de huizenmarkt nam in Waadhoeke immers pas vanaf 2020 merkbaar toe. Leegstand loste toen steeds vaker op, en in combinatie met nieuwbouw leidde dat tot een sterkere huishoudensgroei.

WERKGETAL: 1.100 WONINGEN ERBIJ TOT 2035
We kozen er uiteindelijk voor om het gemiddelde van de twee provinciale prognoses en de 10-jaarstrend als 'werkgetal' te nemen. Hiermee zoeken we zo veel mogelijk de balans tussen de grote vraag naar woningen die er nu is en de wat stabielere langjarige trend die past bij een plattelandsgemeente als Waadhoeke. De verwachte netto-groei komt uit op **+1.100 woningen tot 2035**.

* Vlak voordat we dit woonbehoefteonderzoek afrondden, kwam de nieuwe provinciale prognose uit. De uitkomsten daarvan zijn niet meer meegenomen in dit onderzoek. Een grove berekening laat zien dat de verwachte behoefte dan ongeveer 100 huishoudens (en dus woningen) hoger uitkomt.

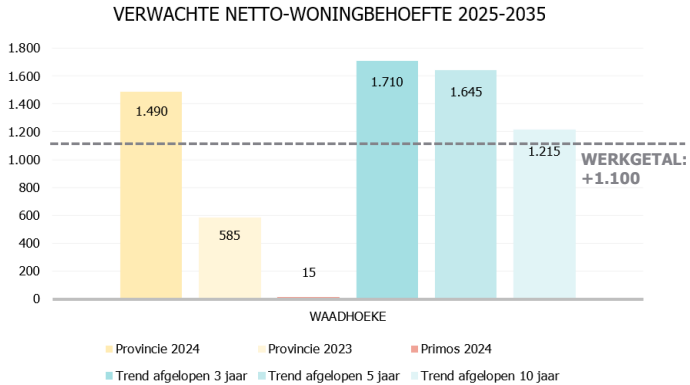
3.5 VERWACHTE BEHOEFTE

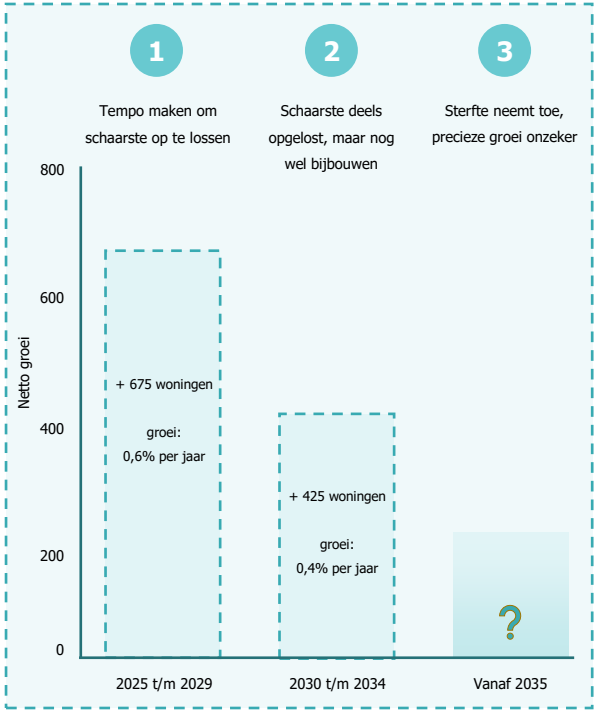
Verwachting: 1.100 woningen erbij tot 2035

In de figuur hieronder staan alle scenario's in één overzicht. Opvallend is dat de verschillen groot zijn, niet alleen tussen scenario's, maar ook in de tijd, zoals bij beide provinciale prognoses. Het is daarom belangrijk om jaarlijks te monitoren hoe de vraag zich ontwikkelt en zo nodig je plannen daarop bij te sturen. Gemeenten en corporaties in Waadhoeke doen dat al met de jaarlijkse update van hun woningmarktthermometer.

Zwaartepunt in de eerstkomende jaren

Rechts laten we zien hoe de totale vraag van +1.100 woningen zich over de jaren verdeelt. Het zwaartepunt ligt in de periode tot 2030, met een jaarlijkse groei van zo'n 135 woningen, oftewel 0,6%. Daarna zwakt de groei wat af, tot 85 woningen oftewel 0,4% groei per jaar. Wat daarna gebeurt, is nu nog onzeker. De provinciale prognose verwacht nog een lichte groei, maar die richt zich waarschijnlijk alleen nog op grote kernen, terwijl in de dorpen vraaguitval als gevolg van sterfte toeneemt.





3.5 VERWACHTE BEHOEFTE

Vertaling naar kernen

Rechts verdelen we de verwachte behoefte van 1.100 extra woningen tot 2035 over alle kernen en clusters in Waadhoeke. We houden rekening met:

- de marktpositie van kernen onderling: sommige kernen zijn op de lange termijn gewilder dan andere, door een combinatie van voorzieningen, bereikbaarheid en ligging, wat zich uit in hogere marktwaardes (zie ook de analyses in paragraaf 2.3);
- gesprekken met stakeholders;
- lokale bijzonderheden zoals leeftijdsopbouw.

Het midden van alle bandbreedtes telt op tot de totale behoefte van 1.100 extra woningen in heel Waadhoeke. Ons advies is om het programma in elk dorp te richten op het midden van de bandbreedte. Je kunt ervoor kiezen om in sommige kernen de bovenkant van de bandbreedte op te zoeken, maar dat betekent dat je in andere kernen meer richting de onderkant moet programmeren. Zoek je overal de bovenkant op, dan staat daar tegenover dat er extra instroom van buiten de gemeente voor nodig is.

KERN/CLUSTER	NETTO-BEHOEFTE TOT 2035		% VAN TOTALE GROEI
	LAAG	HOOG	
FRANEKER	305	415	33%
BERLTSUM	55*	75*	6%
DEINUM	45	65	5%
DRONRYP	110	150	12%
MARSUM	10**	15**	1%
MENAAM	70	100	8%
MINNERTSGA	15	25	2%
SEXBIERUM-PIETERSBIERUM	45	60	5%
ST.-ANNAPAROCHIE	100	135	11%
ST.-JACOBIPAROCHIE	15	25	2%
TZUM	25	35	3%
TZUMMARUM	20	30	2%
WINSUM	45	65	5%
DORPEN IN HET NOORDEN	15	25	2%
DORPEN IN HET OOSTEN	30	40	3%
DORPEN IN HET ZUIDWESTEN	15	25	2%
	1.100		

◀ Verwachte netto-woningbehoefte per kern over de periode 2025 tot 2035. Gebaseerd op de behoefteraming zoals uitgewerkt op pagina 39-40 van dit woonbehoefteonderzoek. Aantallen afgerond op 5-tallen waardoor subtotalen kunnen afwijken van het randtotaal.

* We zagen in de Maptionnaire-enquête (zie hoofdstuk 6) dat Berltsum erg gewild is als woonplek voor starters. Een kleine plus bovenop deze bandbreedte is daarom denkbaar, mits het gaat om sociale huur of goedkope of betaalbare koop, of mits woningen in dat segment met nieuwbouw vrijgespeeld worden.

** In Marsum zien we wel een behoefte, maar door de nabijheid van vliegbasis Leeuwarden zijn er veel planologische restricties waardoor bouwen in Marsum bijna onmogelijk is. We laten in dit rapport wel zien wat de behoefte is die we meten.

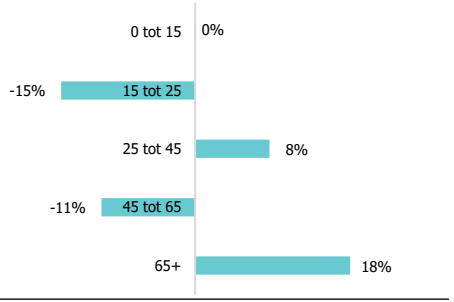
3.6 ONTWIKKELING VAN DOELGROEPEN

Sterke toename aantal alleenstaande senioren

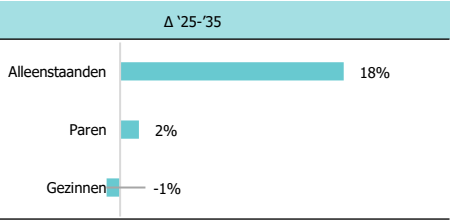
De tabel rechts laat zien hoe het aantal inwoners naar leeftijd en het aantal huishoudens naar type zich de komende tien jaar naar verwachting ontwikkelt volgens de demografische prognose van de provincie Fryslân.

Duidelijk is dat het aantal senioren sterk toeneemt door vergrijzing. Dat leidt logischerwijs ook tot een stijging van het aantal alleenstaanden. Als een van de twee leden van het huishouden verhuist naar een verzorgingshuis of komt te overlijden, dan verandert het huishouden van een twee- in een eenpersoonshuishouden. Ook gezinnen vergrijzen. Hoe ouder gezinnen gemiddeld genomen worden, hoe vaker kinderen uit huis zijn en een gezin een paar wordt. De daling van gezinnen als gevolg van de vergrijzing wordt grotendeels opgevangen door nieuwe instroom van gezinnen van buitenaf.

LEEFTIJDSGROEPEN	2025	2035	Δ '25-'35
0 tot 15	6.925	6.920	0%
15 tot 25	5.285	4.475	-15%
25 tot 45	10.170	11.030	8%
45 tot 65	13.130	11.725	-11%
65+	11.420	13.440	18%



HUISHOUDENSTYPE	2025	2035	Δ '25-'35
Alleenstaanden	7.480	8.815	18%
Paren	6.785	6.885	2%
Gezinnen	6.785	6.710	-1%



▲ Verwachte ontwikkeling van leeftijdsgroepen en huishoudenstypen in de gemeente Waadhoeke, over de periode 2025 tot 2035, volgens de bevolkings- en huishoudensprognose van de provincie Fryslân. **Lichtblauw** = substantiële groei, **lichtgeel** = substantiële daling. Bron: Dashboard prognose bevolking en huishoudens provincie Fryslân (2025).



4 BESTAANDE VOORRAAD

4.1 IN HET KORT

Dit hoofdstuk

We staan stil bij de bestaande voorraad in Waadhoeke. Dat doen we langs een aantal thema's:

- Samenstelling van de voorraad, o.a. uitgesplitst naar eigendom, type en kwaliteiten (paragraaf 4.2);
- Waarde en waardeontwikkeling van plekken en producten (paragraaf 4.3);
- Kwaliteit van bestaande woningen en opgaven voor verduurzaming. En in het verlengde daarvan: welke woningen zijn daardoor op termijn het meest kwetsbaar (paragraaf 4.4)?
- Betaalbaarheid van wonen in het algemeen, en specifiek ingezoomd op risico's op energiearmoede (paragraaf 4.5);
- Investeringskracht (paragraaf 4.6);
- Aanpasbaarheid van woningen (paragraaf 4.7).

Uitkomsten in het kort

- Verduurzaming van bestaande woningen wordt steeds belangrijker, vanuit financieel oogpunt (lagere energielast, minder risico op energiearmoede), maar ook omdat een goed energielabel steeds belangrijker wordt bij verkoop. Juist in de particuliere voorraad is nog een flinke slag te maken. In heel Waadhoeke staan bijna 6.000 koop- en particuliere huurwoningen die bovengemiddeld veel gas verbruiken. Ze staan verspreid over alle kernen, maar in St.-Anna- en St.-Jacobiparochie, in Tzummarum en in Menaam staan relatief de meeste. Ook langs de Bildtdijken staan veel. Kijk hoe je eigenaren van deze woningen kunt helpen om keuzes te maken in verduurzaming. Denk aan energiecoaches of actief informeren over wat er kan.
- Corporaties hebben al flink verduurzaamd. Bij hen is de opgave een stuk beperkter. Er zijn nog ongeveer 325 woningen met een E-, F- of G-label. Naar verhouding staan de meeste in Franeker, Tzum en in de kleine dorpen. Deze woningen moeten uiterlijk in 2028 verduurzaamd zijn. Er staan ook nog bijna 400 sociale huurwoningen met een D-label. Huurders zijn daar soms een groot deel van hun inkomen aan energie kwijt. Dat speelt het sterkst in Franeker, Minnertsga en Tzum, waar relatief veel lage-inkomensgroepen wonen die ondanks lage woonlasten toch een hoge woonquote hebben.
- De woningwaardes (op basis van WOZ) stegen in Waadhoeke in zes jaar tijd met 55%. Dat is fors. De grootste stijging zien we in het noorden, langs de Bildtdijken, waar waarden soms zelfs verdubbelden. Dat is het gevolg van toenemende vraag.
- Onze inschatting is dat zo'n 60% van de totale voorraad aan te passen is voor mensen met een lichte zorgvraag. Dat zijn ruim 11.000 woningen, verspreid over de gemeente. Het gaat om een grove schatting zonder rekening te houden met precieze eigenschappen van een woning. Veel huizen zijn dus geschikt te maken. Dat neemt de opgave voor meer passende (nultreden)woningen voor ouderen niet weg. Er is namelijk ook nog steeds een kwalitatieve vraag.

4.2 SAMENSTELLING VAN DE VOORRAAD

Meeste corporatiehuur in St.-Annaparochie

In het schema rechts laten we per kern of cluster zien hoe de woningvoorraad in Waadhoeke is samengesteld naar eigendom. Gemiddeld bestaat twee derde uit koopwoningen, maar in Deinum en in de woondorpen is dat bijna 80%. In St.-Annaparochie staan naar verhouding de minste koopwoningen (57%), gevolgd door Sexbierum-Pietersbierum (60%) en Franeker (63%).

De sociale huursector vormt bijna een kwart van de totale voorraad in Waadhoeke. In St.-Annaparochie staan naar verhouding de meeste sociale huurwoningen (37%), in Deinum, Dronryp en de woondorpen de minste (zo'n 15%).

De particuliere huurvoorraad is opgeteld 8% van het totaal. Omdat we de huurprijzen niet kennen, weten we niet of het om middenhuurwoningen gaat of om woningen die in het sociale huursegment vallen. De meeste woningen staan in Franeker, Dronryp en Marsum. Opvallend is dat in veel van deze kernen de inkomensniveau ook wat hoger liggen.

	KOOP		CORPORATIE		PARTICULIERE HUUR		ONBEKEND	
KERN/CLUSTER	AANTAL	%	AANTAL	%	AANTAL	%	AANTAL	TOTAAL
Franeker	3.820	63%	1.610	26%	655	11%	365	6.450
Berltsum	790	70%	265	23%	75	7%	35	1.170
Deinum	345	79%	65	15%	25	6%	5	435
Dronryp	1.025	73%	235	17%	150	11%	100	1.505
Marsum	320	67%	105	22%	55	11%	15	500
Menaam	795	70%	270	24%	75	7%	125	1.265
Minnertsga	530	69%	195	25%	45	6%	35	800
Sexbierum-Pietersbierum	490	60%	265	33%	60	7%	25	845
St.-Annaparochie	1.195	57%	785	37%	115	5%	160	2.250
St.-Jacobiparochie	515	68%	190	25%	50	7%	50	805
Tzum	305	67%	120	26%	30	7%	70	525
Tzummarum	415	67%	150	24%	55	9%	45	660
Winsum	310	69%	105	23%	35	8%	35	485
Dorpen in het noorden	1.030	77%	205	15%	100	7%	90	1.425
Dorpen in het oosten	830	79%	150	14%	70	7%	45	1.100
Dorpen in het zuidwesten	1.100	77%	235	16%	100	7%	110	1.550
WAADHOEKE	**13.810**	**68%**	**4.950**	**24%**	**1.695**	**8%**	**1.310**	**21.770**

▲ Samenstelling van de woningvoorraad naar eigendom, in aantallen en relatief, onderverdeeld naar kernen of clusters. **Blauw** = eigendomsvorm komt substantieel meer voor dan gemiddeld. Aantallen afgerond op 5-tallen waardoor subtotalen kunnen afwijken van het randtotaal. Bron: VHE-bestanden corporaties (2024), WOZ-registratie Waadhoeke (2024).

N.B.: Onder woningen verstaan we alle panden die volgens de BAG een woonbestemming hebben. De optelsom van alle woningen komt echter hoger uit dan het aantal huishoudens. We adviseren om in discussies over de woningbehoefte altijd te rekenen met de netto-behoefte zoals in hoofdstuk 3 genoemd en niet te kijken naar het huidige aantal woningen.

4.2 SAMENSTELLING VAN DE VOORRAAD

In woondorpen vooral veel vrijstaand

In het schema rechts staat per kern of cluster hoe de woningvoorraad is samengesteld naar type, onderverdeeld in koop, corporatiehuur en particuliere huur.

In alle kernen, met uitzondering van Menaam, is vrijstaand wonen dominant. In woondorpen en kleinere basisdorpen is dat zelfs ongeveer de helft van de voorraad. In Menaam, Dronryp, Deinum en Winsum staan ook relatief veel tweekappers. Er staan juist relatief weinig rij-koopwoningen in de gemeente. De meeste staan in Franeker. Van alle producten zijn deze vaak het meest betaalbaar, net als koopappartementen, maar die komen hier nauwelijks voor.

In de sociale huursector is de eengezins-rijwoning het dominante type. Huurappartementen zien we vooral terug in kernen met zorgvoorzieningen. In veel kernen staan weinig grondgebonden nultredenwoningen, terwijl hier de komende jaren wel behoefte aan is. Het aandeel particuliere huur is in veel kernen laag. Alleen in Menaam, Franeker en Marsum zien we substantiële percentages.

	KOOP						CORPORATIEHUUR				PARTICULIERE HUUR			
KERN/CLUSTER	AANTAL	RIJ	2^1	VRIJ	APP	GGB 0-TR	AANTAL	EGZ	APP	GGB 0-TR	AANTAL	EGZ	APP	GGB 0-TR
Franeker	3.820	21%	19%	20%	2%	0%	1.610	14%	11%	2%	655	7%	4%	0%
Berltsum	790	7%	22%	40%	0%	0%	265	20%	2%	2%	75	5%	1%	0%
Deinum	345	3%	33%	43%	0%	0%	65	12%	0%	3%	25	5%	0%	0%
Dronryp	1.025	6%	30%	34%	2%	0%	235	13%	3%	0%	150	6%	4%	0%
Marsum	320	7%	26%	33%	0%	0%	105	18%	0%	4%	55	12%	0%	0%
Menaam	795	3%	36%	31%	0%	0%	270	18%	5%	1%	75	6%	1%	0%
Minnertsga	530	11%	15%	42%	0%	1%	195	20%	2%	4%	45	6%	0%	0%
Sexbierum en Pietersbierum	490	9%	16%	35%	0%	0%	265	22%	5%	5%	60	7%	1%	0%
St.-Annaparochie	1.195	6%	18%	32%	1%	0%	785	23%	11%	4%	115	4%	1%	0%
St.-Jacobiparochie	515	9%	12%	47%	0%	0%	190	19%	1%	5%	50	6%	0%	0%
Tzum	305	8%	24%	35%	0%	0%	120	17%	5%	4%	30	6%	0%	0%
Tzummarum	415	9%	16%	42%	0%	0%	150	16%	5%	3%	55	8%	0%	0%
Winsum	310	5%	29%	34%	0%	0%	105	20%	0%	4%	35	8%	0%	0%
Dorpen in het noorden	1.030	7%	14%	56%	0%	0%	205	14%	0%	1%	110	7%	1%	0%
Dorpen in het oosten	830	4%	25%	49%	0%	0%	150	13%	0%	1%	70	7%	0%	0%
Dorpen in het zuidwesten	1.100	8%	16%	52%	0%	0%	235	14%	0%	3%	100	7%	0%	0%
WAADHOEKE	**13.810**	**11%**	**21%**	**35%**	**1%**	**0%**	**4.950**	**16%**	**6%**	**2%**	**1.695**	**6%**	**2%**	**0%**

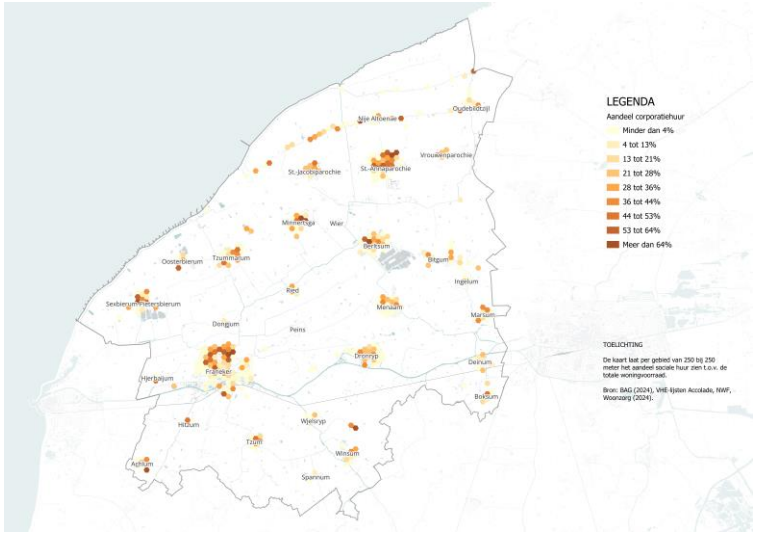
▲ Samenstelling van de woningvoorraad naar eigendom en type, onderverdeeld naar kernen. **Blauw** = type komt substantieel meer voor dan gemiddeld. De percentages tellen horizontaal op tot 100%. De aantallen zijn exclusief woningen waarvan het eigendom onbekend is. Aantallen afgerond op 5-tallen waardoor subtotalen kunnen afwijken van het randtotaal. Bron: VHE-bestanden corporaties (2024), WOZ-registratie Waadhoeke (2024).

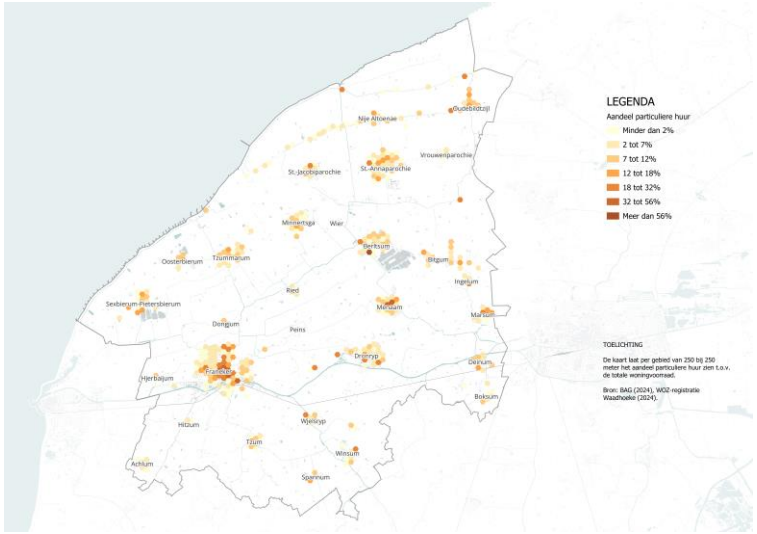
N.B.: Er bestaat geen overzicht van hoeveel grondgebonden nultredenwoningen er in de koop- of particuliere huurvoorraad staan. We maakten daarom een inschatting op basis van 'soortobjectcodes' uit de WOZ-registratie van de gemeente. Bij bungalows en woningen specifiek voor bejaarden zijn we ervan uitgegaan dat die nultreden zijn. Het daadwerkelijke aantal grondgebonden nultredenwoningen ligt waarschijnlijk hoger.

4.2 SAMENSTELLING VAN DE VOORRAAD

Particuliere huur meer verspreid dan corporatiehuur

Op de twee kaarten hieronder laten we zien hoe het aanbod aan corporatiehuur- en particuliere huurwoningen is verdeeld over de gemeente, en vooral ook: binnen kernen. Opvallend is dat de particuliere huurvoorraad heel erg verspreid is over de gemeente, terwijl corporatiehuur zich vaak concentreert op plekken. Soms gaat het om clusters van meer dan 50% corporatiehuur in één gebied. We zien dat bijvoorbeeld in Franeker-Noord, St.-Annaparochie en Minnertsga. Bij de particuliere huur zien we nauwelijks concentraties, behalve in het centrum van Franeker. Soms komen beide vormen van huur relatief veel voor, zoals in Franeker-Noord en aan de noordkant van St.-Annaparochie.





4.2 SAMENSTELLING VAN DE VOORRAAD

Veel vooroorlogse bouw in particuliere sector

Het schema hieronder laat per type woning en per kern of cluster het gemiddelde bouwjaar en de gemiddelde oppervlakte van woningen zien. Opvallend is de sterk verouderde koop- en particuliere huurvoorraad. In veel kernen is het merendeel van de voorraad vooroorlogs. De sociale huurvoorraad is nieuwer, zeker bij grondgebonden nultredenwoningen. Qua woonoppervlak zijn de verschillen beperkt. Opvallend is wel dat het verschil in grootte tussen rijwoningen en tweekappers relatief beperkt is.

	GEMIDDELD BOUWJAAR											GEMIDDELDE OPPERVLAKTE										
			KOOP			CORPORATIEHUUR			PARTICULIERE HUUR					KOOP			CORPORATIEHUUR			VRIJE HUUR		
KERN/CLUSTER	RIJ	2^1	VRIJ	APP	GGB 0-TR	EGZ	APP	GGB 0-TR	EGZ	APP	GGB 0-TR	RIJ	2^1	VRIJ	APP	GGB 0-TR	EGZ	APP	GGB 0-TR	EGZ	APP	GGB 0-TR
Franeker	1964	1975	1955	1963	1975	1967	1981	1984	1946	1918		125	135	195	115	175	100	70	100	120	100	
Berltsum	1950	1971	1944			1964	2009	2015	1938	1941		125	130	180			90	90	105	140	80	
Deinum	1973	1969	1959			1978		2001	1938			120	130	205			95		110	135		
Dronryp	1919	1976	1953	2003		1963	2005	2003	1920	1964		125	135	205	120		95	75	100	135	65	
Marsum	1925	1948	1920			1971		1972	1824			115	115	205			95		75	115		
Menaam	1897	1977	1949			1970	1980	2014	1943	1963		135	135	195			90	60	120	140	70	
Minnertsga	1961	1970	1942		1976	1977	2003	1997	1959			110	130	195		175	95	95	100	165		
Sexbierum-Pietersbierum	1957	1969	1947			1976	1998	1998	1938	1922		105	130	200			95	85	110	135	90	
St.-Annaparochie	1972	1981	1960	1998		1969	1995	1990	1957	1951		130	135	190	125		100	75	95	200	125	
St.-Jacobiparochie	1953	1955	1931			1963	2006	1974	1924			105	110	195			90	100	95	175		
Tzum	1968	1972	1945			1965	2000	2003	1950			110	130	215			90	70	120	195		
Tzummarum	1962	1960	1946			1966	1976	2012	1930			105	120	185			95	65	130	165		
Winsum	1923	1977	1968			1969		2017	1976			120	125	200			100		110	130		
Dorpen in het noorden	1945	1955	1934			1968		1991	1942	1939		125	120	190			90		105	160	95	
Dorpen in het oosten	1913	1963	1932			1970		2004	1937			155	130	190			90		105	140		
Dorpen in het zuidwesten	1947	1948	1941			1964		1997	1942			125	125	205			90		110	185		
WAADHOEKE	**1957**	**1970**	**1946**	**1973**	**1978**	**1968**	**1987**	**1993**	**1937**	**1930**	**1949**	**120**	**130**	**195**	**115**	**175**	**95**	**75**	**105**	**145**	**95**	**130**

▲ Gemiddeld bouwjaar en gemiddelde oppervlakte per product en per kern of cluster. Bij bouwjaar: **donkerblauw** = na 2005, **lichtblauw** = na 1990, **lichtgeel** = voor 1960, **donkergeel** = voor 1945. Bij oppervlakte: **blauw** = oppervlakte is relatief groot. Oppervlaktes afgerond op 5-tallen. Bron: BAG (2024), WOZ-registratie Waadhoeke (2024), VHE-bestanden corporaties (2024).

4.3 M²-WAARDE EN WAARDEONTWIKKELING

Nultreden en appartementen hoge WOZ-waarde

Een woning van een gewild type op een gewilde plek is doorgaans meer waard dan een woning waarvoor het omgekeerde geldt. De m²-waarde van een woning is dan ook een goede graadmeter voor de marktpositie ervan en wordt door de jaren heen gevormd op basis van vraag en aanbod. We berekenen de m²-waarde door de WOZ-waarde van een woning te delen door de gebruiksoppervlakte ervan. Hieronder staat per product en per kern of cluster wat de gemiddelde m²-waarde is.

Koopwoningen in het noorden zijn over de hele linie het goedkoopst. In voorzieningenkernen in het midden van de gemeente en in Deinum liggen de waarden juist vrij hoog. In de sociale huur is het beeld vergelijkbaar, met vooral bij nultredenwoningen en appartementen hoge m²-waarden.

	KOOP						CORPORATIEHUUR				PARTICULIERE HUUR			
KERN/CLUSTER	GEM	RIJ	2^1	VRIJ	APP	GGB 0-TR	GEM	EGZ	APP	GGB 0-TR	GEM	EGZ	APP	GGB 0-TR
Franeker	€ 1.985	€ 1.820	€ 2.015	€ 2.100	€ 2.295	€ 2.140	€ 1.810	€ 1.765	€ 1.880	€ 1.765	€ 1.740	€ 1.860	€ 1.555	
Berltsum	€ 1.935	€ 1.845	€ 1.875	€ 1.975			€ 1.765	€ 1.705	€ 2.285	€ 2.150	€ 1.740	€ 1.680	€ 2.175	
Deinum	€ 2.070	€ 2.025	€ 1.875	€ 1.990			€ 1.935	€ 1.900		€ 1.825	€ 1.740	€ 1.990		
Dronryp	€ 1.920	€ 1.855	€ 2.040	€ 2.095	€ 2.645		€ 1.900	€ 1.880	€ 2.165	€ 1.925	€ 1.830	€ 1.915	€ 1.500	
Marsum	€ 1.925	€ 1.745	€ 2.005	€ 2.005			€ 1.780	€ 1.830		€ 2.095	€ 1.775	€ 1.750		
Menaam	€ 1.700	€ 1.730	€ 1.905	€ 1.955			€ 1.625	€ 1.915	€ 1.645	€ 1.835	€ 1.440	€ 1.930	€ 1.620	
Minnertsga	€ 1.765	€ 1.565	€ 1.810	€ 1.790		€ 2.000	€ 1.660	€ 1.615	€ 1.845	€ 1.795	€ 1.565	€ 1.575		
Sexbierum-Pietersbierum	€ 1.760	€ 1.620	€ 1.750	€ 1.800			€ 1.735	€ 1.710	€ 1.930	€ 1.685	€ 1.735	€ 1.820	€ 1.070	
St.-Annaparochie	€ 1.800	€ 1.715	€ 1.925	€ 1.970	€ 2.275		€ 1.720	€ 1.715	€ 1.845	€ 1.830	€ 1.505	€ 1.810	€ 1.275	
St.-Jacobiparochie	€ 1.975	€ 1.580	€ 1.765	€ 1.705			€ 1.880	€ 1.630	€ 1.905	€ 1.520	€ 1.735	€ 1.440		
Tzum	€ 1.730	€ 1.490	€ 1.775	€ 1.750			€ 1.770	€ 1.680	€ 2.015	€ 1.845	€ 1.545	€ 1.575		
Tzummarum	€ 1.895	€ 1.720	€ 1.790	€ 1.820			€ 1.695	€ 1.725	€ 1.645	€ 1.840	€ 1.930	€ 1.535		
Winsum	€ 1.945	€ 1.585	€ 1.935	€ 1.910			€ 1.885	€ 1.665		€ 2.050	€ 1.990	€ 1.930		
Dorpen in het noorden	€ 1.695	€ 1.545	€ 1.800	€ 1.685			€ 1.660	€ 1.660		€ 1.655	€ 1.550	€ 1.575	€ 1.350	
Dorpen in het oosten	€ 1.885	€ 1.645	€ 1.805	€ 1.945			€ 1.795	€ 1.785		€ 1.940	€ 1.755	€ 1.770		
Dorpen in het zuidwesten	€ 1.840	€ 1.590	€ 1.760	€ 1.905			€ 1.705	€ 1.700		€ 1.715	€ 1.655	€ 1.660		
WAADHOEKE	**€ 1.900**	**€ 1.755**	**€ 1.915**	**€ 1.925**	**€ 2.300**	**€ 2.025**	**€ 1.780**	**€ 1.740**	**€ 1.875**	**€ 1.795**	**€ 1.715**	**€ 1.770**	**€ 1.525**	**€ 2.120**

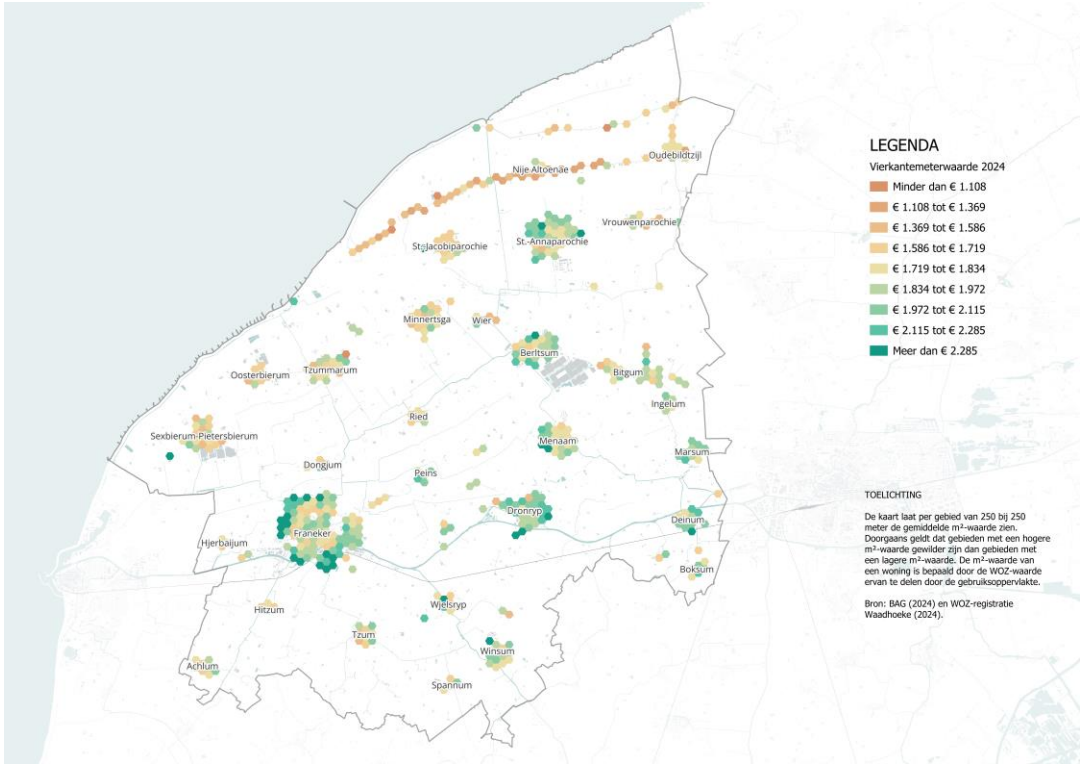
◀ Gemiddelde m²-waarde van woningen in Waadhoeke, per product en per kern of cluster. De laagste combinaties zijn **geel** gemarkeerd, de hoogste combinaties **groen**. Bron: BAG, WOZ-registratie Waadhoeke (2024, peiljaar 2023).

4.3 M²-WAARDE EN WAARDEONTWIKKELING

Hoogste waarden centraal in de gemeente

De kaart rechts laat per gebied van 250 bij 250 meter de gemiddelde m²-waarde van woningen zien. Het gaat om de totale voorraad, dus zowel corporatiebezit als particulier bezit. De cijfers gaan over 2024.

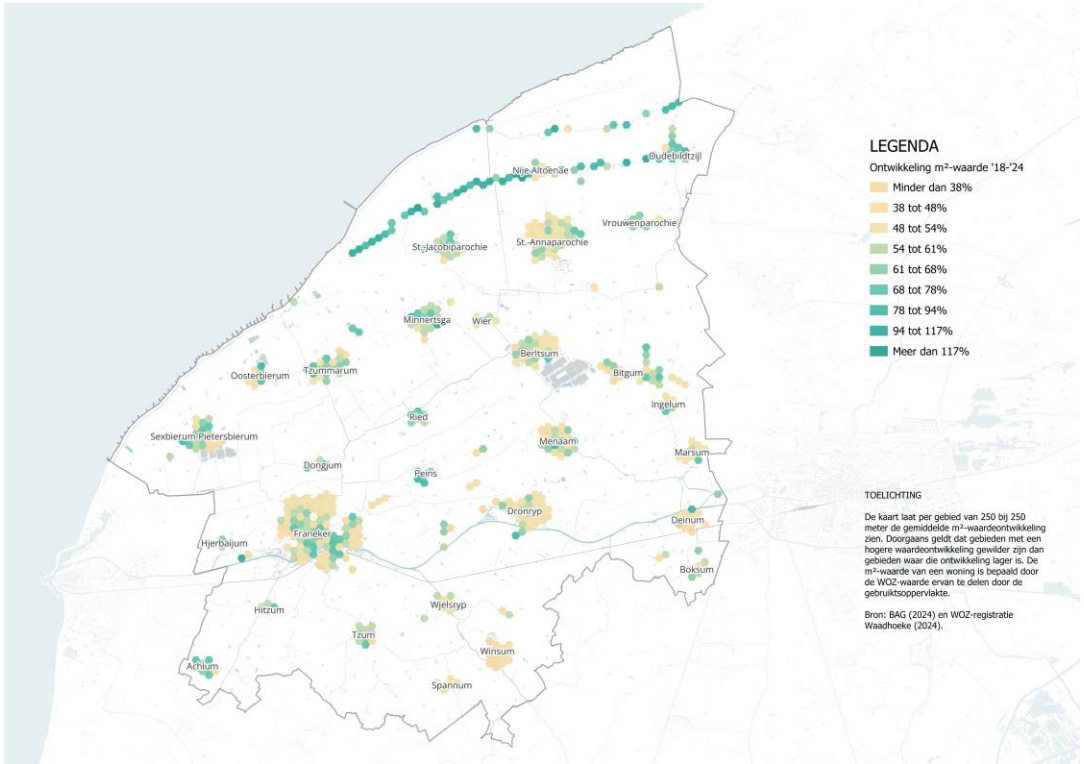
In grotere kernen met voorzieningen in het midden van de gemeente liggen de m²-waarden het hoogst, zeker aan de randen, waar de nieuwste woningen staan. De combinatie van kwalitatief nieuw bezit, ligging en bereikbaarheid spelen hier een rol. Kernen met een station scoren bijvoorbeeld bovengemiddeld goed. Het 'Leeuwarden-effect' is ook terug te zien: kleine kernen aan de oostkant van de gemeente, zonder noemenswaardige voorzieningen maar in de luwte van Leeuwarden, kleuren ook groen. De laagste waarden zien we langs de Waddenkust. Daar staan ook relatief veel oude, kwalitatief minder goede woningen, wat zich dus uit in lagere m²-waarden.



4.3 M²-WAARDE EN WAARDEONTWIKKELING

Soms waardeverdubbeling in dorpen in het noorden
De kaart rechts laat per gebied van 250 bij 250 meter de ontwikkeling van m²-waarden zien, gemeten over de periode 2018-2024.

Overal in de gemeente zijn de m²-waarden de afgelopen zes jaar toegenomen. In kernen die tot voor kort nog met ontspanning op de woningmarkt te maken hadden zien we de grootste inhaalslag. Denk bijvoorbeeld aan de Bildtdijken. De vraag is daar snel toegenomen, door een combinatie van betaalbaar aanbod, karakteristieke (kleine) woningen in een rustige omgeving, het corona-effect en - misschien wel het belangrijkste effect - krapte op de huizenmarkt. Ter illustratie: de m²-waarden zijn hier soms in zes jaar tijd meer dan verdubbeld. Desondanks liggen waarden hier nog steeds lager dan in andere kernen in Waadhoeke. Populaire plekken stegen minder snel, omdat mensen bereid zijn uit te wijken naar betaalbare kernen. We zien geen duidelijke waardestijging in kernen dicht bij Leeuwarden.



4.4 WONINGKWALITEIT

Grootste verbeterslag nodig in particuliere voorraad

Dat in een gespannen woningmarkt vrijwel alle woningen gewild zijn, betekent niet dat er geen opgave ligt. Het is ook voor de lange termijn belangrijk dat woningen gewild zijn en blijven. Investeer je te weinig in de bestaande (vooral particuliere) voorraad, dan loop je het risico dat er op termijn vraaguitval ontstaat. Dat wordt vooral merkbaar als de vraag als gevolg van sterfte onder babyboomers af gaat nemen. Dat wordt naar verwachting na 2035 steeds vaker merkbaar. Het risico op vraaguitval is het grootst bij woningen die de komende jaren *niet* op de markt komen.



▲ Verhoging van verkoopprijs na één of meer labelsprongen. * = labelsprong weggelaten omdat die in de praktijk minder realistisch is. Bron: NOS & NVM / Brainbay.

We zien namelijk dat verkoop van een woning vaak juist aanleiding is om te verbouwen, verduurzamen of verbeteren. Door de hoge energieprijzen wordt de energetische kwaliteit van huizen steeds belangrijker in de keuze voor een woning (zie de figuur rechts). Denk daarom als gemeente na over instrumenten die particulieren helpen om in hun woning te investeren.

Om hoeveel woningen gaat het?

Rechts staat per kern of cluster bij hoeveel woningen verduurzaming nodig of wenselijk is. Bij corporatiebezit gaat het om woningen met energielabel E, F of G die uiterlijk in 2028 verduurzaamd moeten zijn. Dat zijn er 325 in heel Waadhoeke. Ter referentie hebben we ook huizen met een D-label opgenomen. Daar zijn investeringen op termijn ook wenselijk. Zeker als het om grote huizen gaat, ligt energiearmoede op de loer. De energierekening is dan vaak alsnog fors. In de particuliere sector hebben we huizen met een hoog relatief gasverbruik als onzuinig aangemerkt. Op de volgende pagina's zien we waar zulke woningen staan.

	CORPORATIE				PARTICULIER	
	LABEL E OF SLECHTER		LABEL D OF SLECHTER		HOOG RELATIEF GASVERBRUIK	
KERN/CLUSTER	AANTAL	%	AANTAL	%	AANTAL	%
Franeker	130	8%	290	18%	1.615	36%
Berltsum	5	1%	15	5%	295	22%
Deinum	5	6%	10	14%	105	9%
Dronryp	<5	1%	10	3%	395	41%
Marsum	<5	1%	5	5%	220	26%
Menaam	5	1%	65	23%	278	49%
Minnertsga	10	4%	15	7%	195	34%
Sexbierum-Pietersbierum	0	0%	15	6%	250	45%
St.-Annaparochie	60	8%	115	15%	355	76%
St.-Jacobiparochie	20	10%	30	15%	275	72%
Tzum	10	9%	10	9%	100	30%
Tzummarum	5	3%	10	8%	240	70%
Winsum	5	6%	25	22%	140	39%
Dorpen in het noorden	25	13%	35	16%	535	47%
Dorpen in het oosten	15	9%	25	17%	365	40%
Dorpen in het zuidwesten	35	14%	45	19%	500	42%
WAADHOEKE	**325**	**7%**	**710**	**14%**	**5.860**	**38%**

▲ Aantal corporatiewoningen en particuliere woningen waarbij verduurzamen nodig is. Bij corporatiewoningen: label E of slechter = onvoldoende (ter referentie hebben we ook label D of slechter opgenomen). Bij particulier bezit: bovengemiddeld relatief gasverbruik bij woningen van voor 1992 = verbetering nodig. **Blauw** = hoog aandeel. Aantallen afgerond op 5-tallen. Bron: BAG (2024), WOZ-registratie Waadhoeke (2024), CBS (via netbeheerders) (2024).

4.4 WONINGKWALITEIT





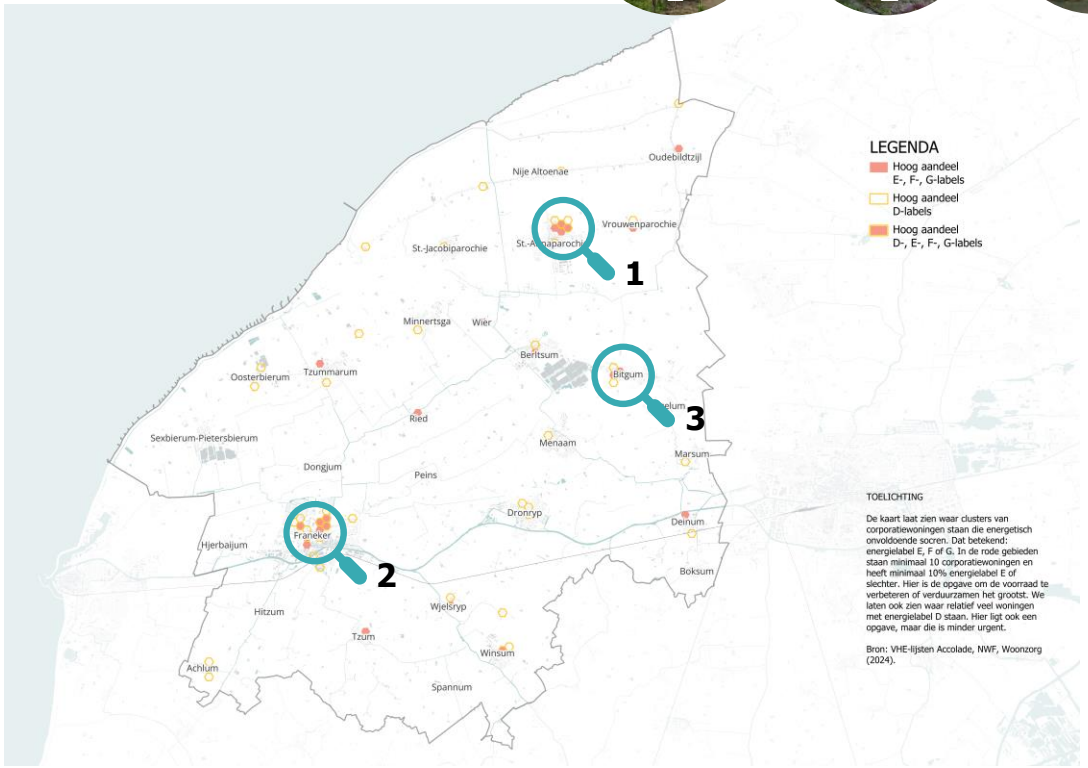


Waar moeten corporaties woningen verbeteren?

De kaart rechts laat zien waar clusters met corporatiewoningen met een matig tot slecht energielabel staan. In heel Waadhoeke ging het eind 2024 om 325 corporatiewoningen met een E-, F- of G-label en nog eens 385 met een D-label. Een deel ervan staat al op de planning om verbeterd en/of verduurzaamd te worden. De foto's geven een beeld van het soort woningen waar het om gaat. De cijfers corresponderen met de locaties op de kaart.

Vaak gaat het om voor- of vroeg-naoorlogse rijen en tweekappers. Plekken waar de verbeteropgave het urgentst is:

- Franeker: Professorenbuurt (deel dat afgelopen tijd nog niet gerenoveerd is) en It Stiselplak
- St.-Annaparochie: omgeving Steven Huygenstraat, Gideon Boekenoogenstraat
- Dorpen in het noorden: Oudebildtzijl, Vrouwenparochie
- Dorpen in het oosten: Bitgum, Bitgummole
- Dorpen in het zuidwesten: o.a. Lytse Buorren en Tillewei in Wjelsryp, Nieuweweg in Ried, Dorpsstraat in Peins, U.P. Draismastraat in Achlum



4.4 WONINGKWALITEIT



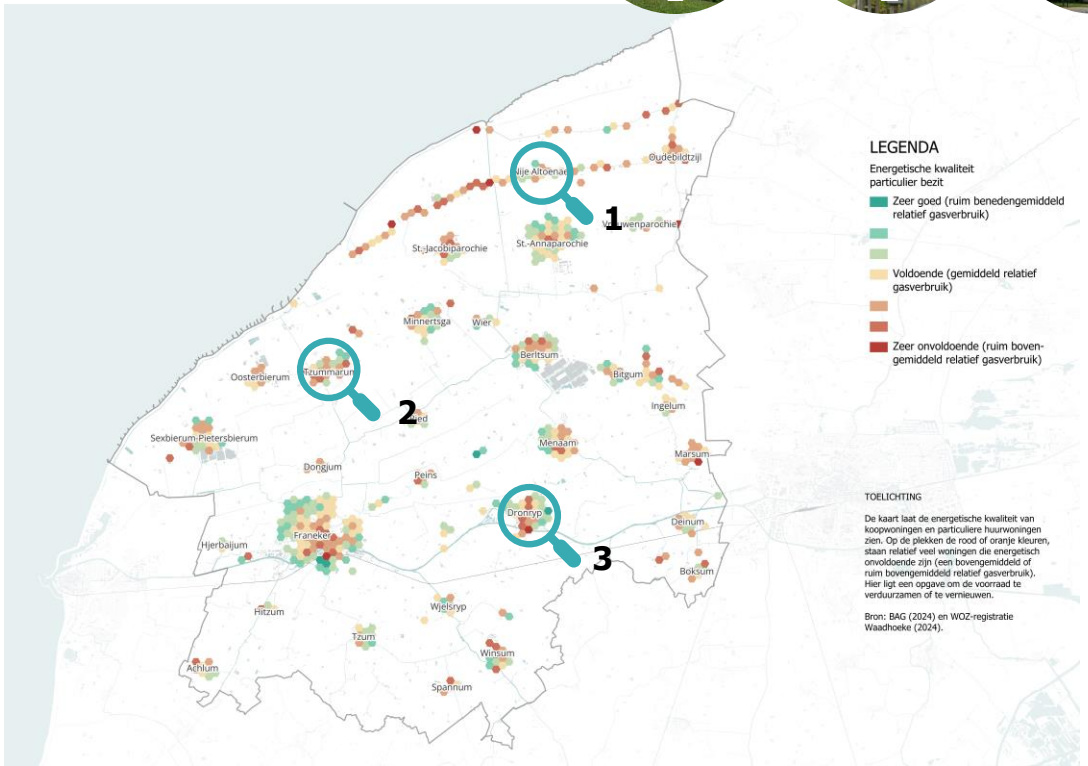




Waar zit de opgave in de particuliere sector?

De kaart rechts laat de energetische kwaliteit van particuliere woningen zien (gemeten in aantal kuub gas per kuub woning, dus relatief). Om te bepalen welke huizen bovengemiddeld veel gas verbruiken (zie ook het schema op pagina 52) keken we naar woningen die gebouwd zijn vóór 1992, omdat eisen met betrekking tot isolatie vanaf dat jaar in het Bouwbesluit zijn vastgelegd. Gasverbruik is meer dan stroomgebruik een goede indicator voor de energetische kwaliteit van particuliere woningen, die vaak nog geen vastgesteld energielabel hebben.

De kaart laat direct zien dat de opgave in de particuliere voorraad vele malen groter en veel verspreider is dan bij het corporatiebezit. De opgave is het grootst langs de Bildtdijken, waar ondermaatse duurzaamheid vaak samengaat met slecht onderhoud. In andere kernen zijn de opgaven vaak het grootst in de dorpskern, met vaak oude woningen waar verduurzamen lastig is. Denk aan Dronryp of Berltsum. Andere plekken die eruit springen, zijn het centrum van Franeker en jaren 70-buurten verspreid over de gemeente, met woningen waar met relatief kleine ingrepen vaak grote stappen te maken zijn.

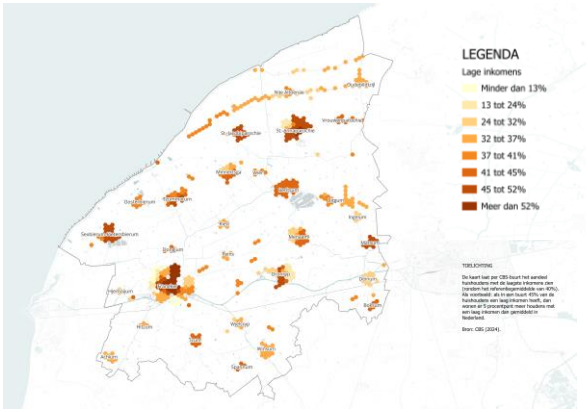


4.5 BETAALBAARHEID INKOMENSVERDELING

Laagste inkomens in Franeker en St.-Annaparochie

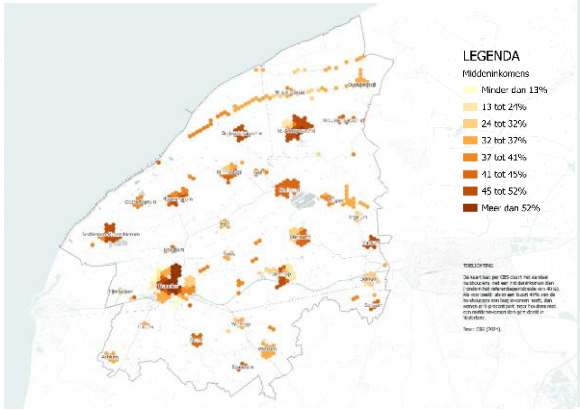
De kaartjes hieronder laten zien waar relatief veel lagere-, midden- en hogere-inkomensgroepen wonen. De gegevens gaan over 2023, het meest recente jaar waarover het CBS inkomenscijfers heeft gepubliceerd. Het CBS kijkt naar de 40% laagste inkomens en 20% hoogste inkomens. Als voorbeeld: op plekken waar de groep laagste inkomens 45% is, is die groep dus relatief groot. In Waadhoeke zien we de meeste lage inkomens in delen van Franeker, in St.-Annaparochie en in dorpen in het noorden. In Franeker en St.-Annaparochie valt dat samen met een hoog aandeel sociale huur. Het is dan ook logisch dat daar meer lage inkomens wonen. Middeninkomens zien we in de hele gemeente terug, behalve in Sexbierum. De hoogste inkomens wonen vooral in voorzieningenkernen in het midden van de gemeente. Goede bereikbaarheid en nieuwbouw maakt deze plekken populair bij forensen die vaak tot de hogere inkomensgroep behoren.

▼ Lage inkomens (40% als grens)



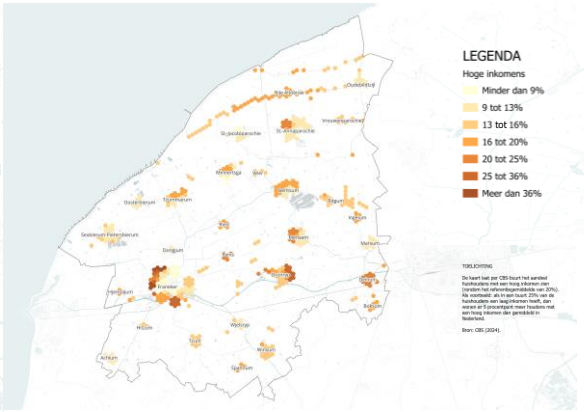
Vooral delen van Franeker, St.-Annaparochie, Marsum, dorpen in het noorden

▼ Middeninkomens (40% als grens)



Verspreid over de gemeente, behalve in Sexbierum

▼ Hoge inkomens (20% als grens)



Vooral in Franeker, Dronryp en Deinum

4.5 BETAALBAARHEID SOCIALE HUUR

Betaalbaarste voorraad aan de gemeenteranden

Het schema rechts laat per kern of cluster zien wat de streefhuur van corporatiewoningen is (dus de huurprijs na mutatie) en wat de gemiddelde streefhuur is per type woning. Bijna de helft van de corporatievoorraad valt in het segment 'betaalbaar laag' met een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens. In Winsum is dat zelfs 81%. Ongeveer een kwart van de voorraad heeft een prijs tot de tweede aftoppingsgrens. In Tzum, Sexbierum-Pietersbierum en St.-Jacobiparochie ligt dat aandeel nog wat hoger. Er is weinig goedkope huur tot de kwaliteitskortingsgrens, waarbij jongeren voorrang krijgen: zo'n 6%. In St.-Annaparochie en Franeker is dat iets meer, wat past bij het karakter van beide kernen. In de dorpen in het noorden staan ook relatief veel goedkope sociale huurwoningen. Alleen in Winsum en Tzum staan naar verhouding veel niet-DAEB-woningen.

De gemiddelde streefhuur ligt in Waadhoeke op € 621. Bij appartementen ligt die een stuk lager dan bij grondgebonden nultredenwoningen. Tzum is een kern met relatief hoge streefhuren.

		STREEFHUUR CORPORATIEWONINGEN					GEMIDDELDE STREEFHUUR PER TYPE		
KERN/CLUSTER	AANTAL	GOEDKOOP < € 477,20	BETAALBAAR LAAG < € 682,96	BETAALBAAR HOOG < € 731,93	DUUR < € 900,07	VRIJE HUUR (NIET-DAEB) > € 900,07	EGZ	APP	GGB 0-TR
Franeker	1.610	8%	50%	18%	21%	3%	€ 635	€ 570	€ 620
Berltsum	265	3%	54%	21%	22%	0%	€ 620	€ 625	€ 665
Deinum	65	2%	39%	23%	36%	0%	€ 635		€ 665
Dronryp	235	4%	36%	27%	32%	0%	€ 660	€ 560	€ 650
Marsum	105	2%	43%	29%	26%	0%	€ 650		€ 535
Menaam	270	2%	45%	20%	33%	0%	€ 635		€ 670
Minnertsga	195	2%	51%	31%	15%	1%	€ 645	€ 580	€ 630
Sexbierum-Pietersbierum	265	4%	37%	36%	23%	0%	€ 650	€ 565	€ 675
St.-Annaparochie	785	11%	43%	21%	24%	1%	€ 645	€ 540	€ 660
St.-Jacobiparochie	190	2%	46%	35%	17%	1%	€ 640	€ 620	€ 610
Tzum	120	8%	33%	48%	6%	5%	€ 610	€ 650	€ 705
Tzummarum	150	7%	54%	22%	17%	0%	€ 630	€ 480	€ 720
Winsum	105	2%	81%	7%	5%	6%	€ 610		€ 650
Dorpen in het noorden	205	10%	52%	24%	14%	0%	€ 600		€ 685
Dorpen in het oosten	150	5%	49%	22%	22%	2%	€ 615		€ 700
Dorpen in het zuidwesten	235	3%	54%	22%	20%	1%	€ 615		€ 670
WAADHOEKE	**4.950**	**6%**	**48%**	**23%**	**21%**	**2%**	**€ 635**	**€ 565**	**€ 650**

▲ Samenstelling van het corporatiebezit naar streefhuur en de gemiddelde streefhuur per woningtype, onderverdeeld naar kernen en clusters. **Blauw** = prijsklasse komt relatief veel voor c.q. streefhuur is relatief hoog. Streefhuur = huurprijs die na mutatie aan nieuwe huurders wordt gevraagd. Aantallen afgerond op 5-tallen waardoor subtotalen kunnen afwijken van het randtotaal. Bron: VHE-bestanden corporaties (2024).

4.5 BETAALBAARHEID SOCIALE HUUR

Bij mutatie ligt huurprijs gemiddeld € 50 hoger

In het schema rechts staat per kern of cluster hoe groot het verschil is tussen de huidige huurprijs en de streefhuur van corporatiewoningen. Dat is de prijs die corporaties na mutatie aan nieuwe huurders vragen.

Het verschil tussen de huidige huur en streefhuur is het grootst bij eengezinswoningen. Stel dat elke huurder die een eengezinswoning huurt nu zou verhuizen, dan betalen de nieuwe huurders gemiddeld € 60 per maand meer voor dezelfde woning. Bij appartementen en grondgebonden nultredenwoningen is dat verschil kleiner: een stijging van respectievelijk € 25 en € 40.

Belangrijk om te realiseren: corporaties mogen wettelijk veel meer huur vragen dan ze nu doen. In Waadhoeke ligt de maximale huur (het bedrag dat corporaties op basis van het puntensysteem mogen vragen) € 335 hoger dan de streefhuur. Zonder aftoppen lag de streefhuur dus veel hoger. Dat laat zien dat huurders dus meer kwaliteit krijgen dan waar ze voor betalen.

Per kern zijn er uiteraard verschillen. In Franeker is het verschil tussen de huidige huur en streefhuur het grootst. Dat geldt voor alle woningtypen. Bij appartementen is het verschil in het algemeen het kleinst, met soms zelfs een daling van de huur na mutatie. In St.-Annaparochie en Tzummarum is het verschil gemiddeld genomen het kleinst.

Opvallend is dat het verschil tussen wat corporaties vragen en wat ze *mogen* vragen overal ongeveer even groot is. Er wordt dus overal ongeveer evenveel 'afgetopt'. Het gemiddelde streefhuurpercentage ligt in Waadhoeke op 65%. Dat is lager (en dus gunstiger) dan in veel andere gebieden, waar vaak een streefhuurpercentage van 70% gehanteerd wordt.

KERN/CLUSTER	VERSCHIL STREEFHUUR T.O.V. ACTUELE HUUR				VERSCHIL STREEFHUUR T.O.V. MAX. HUUR
	EGZ	APP	GGB 0-TR	GEM.	
Franeker	€ 80	€ 40	€ 65	€ 65	€ 290
Berltsum	€ 45	€ 0	€ 30	€ 40	€ 360
Deinum	€ 50		€ 30	€ 45	€ 370
Dronryp	€ 55	€ 10	€ 30	€ 45	€ 365
Marsum	€ 60		€ 15	€ 50	€ 360
Menaam	€ 40		€ 10	€ 40	€ 365
Minnertsga	€ 55	€ 5	€ 20	€ 45	€ 355
Sexbierum-Pietersbierum	€ 55	€ 5	€ 50	€ 50	€ 365
St.-Annaparochie	€ 50	€ 5	€ 30	€ 35	€ 355
St.-Jacobiparochie	€ 60	€ 10	€ 45	€ 55	€ 355
Tzum	€ 40	€ 10	€ 60	€ 40	€ 325
Tzummarum	€ 50	-€ 5	€ 45	€ 35	€ 340
Winsum	€ 55		€ 0	€ 45	€ 345
Dorpen in het noorden	€ 45		€ 45	€ 45	€ 340
Dorpen in het oosten	€ 55		€ 70	€ 55	€ 355
Dorpen in het zuidwesten	€ 55		€ 35	€ 55	€ 355
WAADHOEKE	**€ 60**	**€ 25**	**€ 40**	**€ 50**	**€ 335**

▲ Verschil tussen de huidige huurprijs en streefhuur (nieuwe huurprijs na mutatie) van corporatiewoningen, per kern of cluster, en ter vergelijking ook het verschil tussen streefhuur en maximale huur (wat corporaties op basis van het WWS mogen vragen). In **rood** en **groen** de grootste afwijkingen van het gemiddelde. Afgerond op 5-tallen. Bron: VHE-bestanden corporaties (2024).

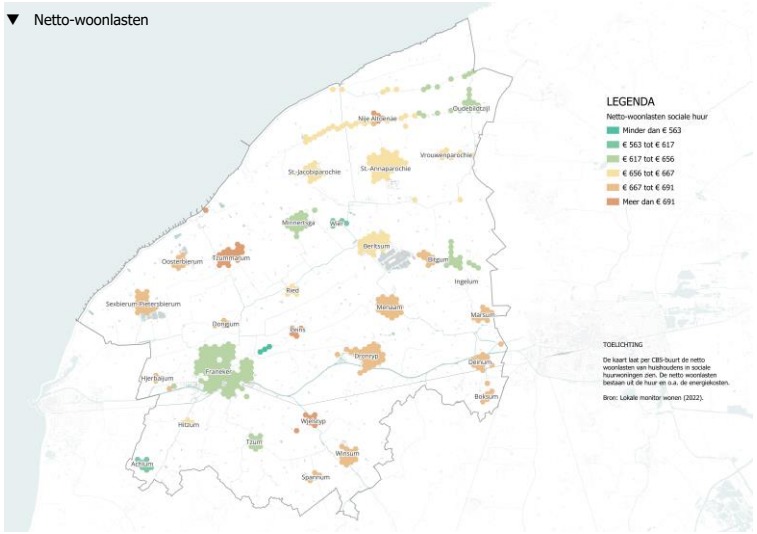
4.5 BETAALBAARHEID SOCIALE HUUR

Hoogste woonlasten centraal in Waadhoeke

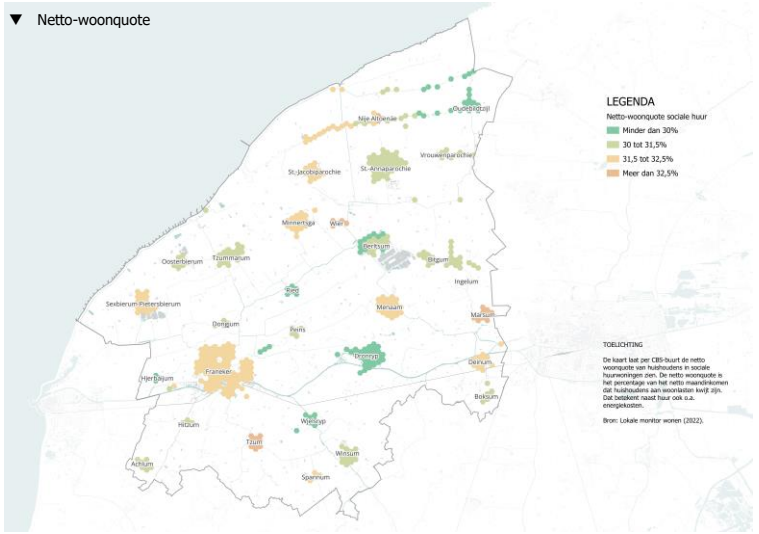
De betaalbaarheid van sociale huur is bepaald door te kijken naar de netto-woonlasten en de netto-woonquote. Beide komen uit de Lokale Monitor Wonen. De netto-woonlasten geven in absolute zin het bedrag weer dat een huurder van een sociale huurwoning maandelijks kwijt is aan huur- en energielasten en andere heffingen. De netto-huurquote laat zien wat het aandeel woonlasten is ten opzichte van het netto-huishoudinkomen per maand.

De woonlasten zijn het hoogst in Nij Altoenae en in de zone Sexbierum-Pietersbierum tot aan Marsum en Deinum. De laagste woonlasten zien we in Achlum en Wier.

▼ Netto-woonlasten



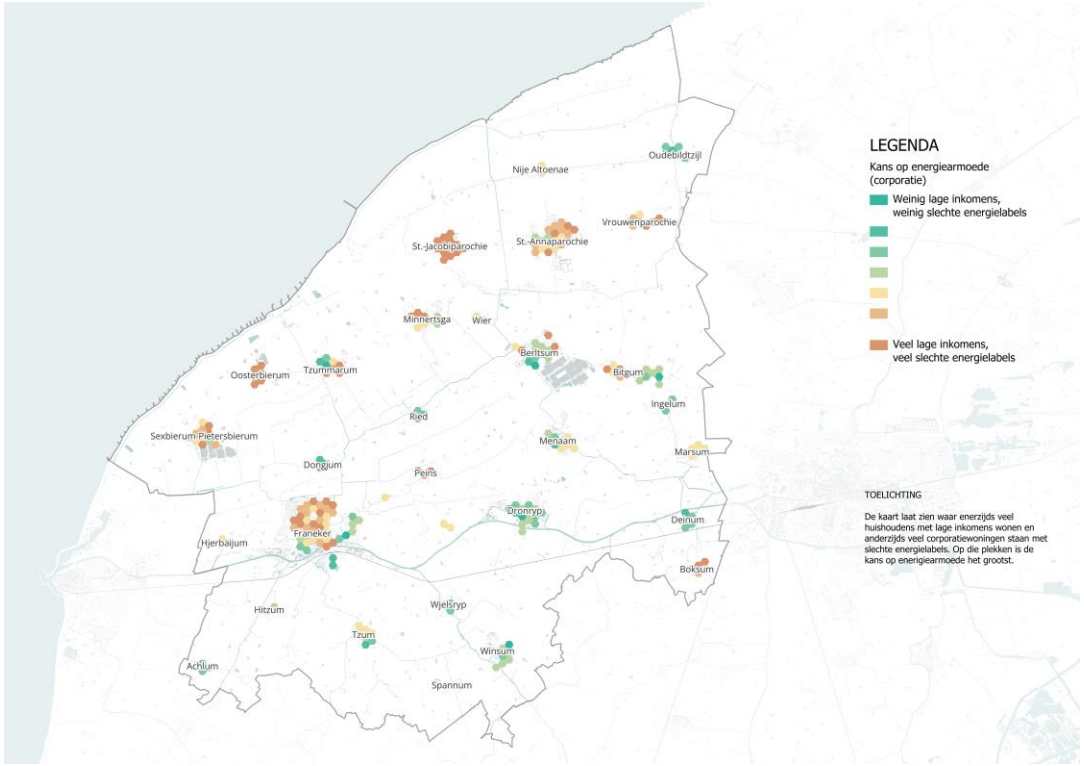
▼ Netto-woonquote



4.5 BETAALBAARHEID SOCIALE HUUR

Kans op energiearmoede grootst in Franeker en noordrand
De energierekening bepaalt in steeds hogere mate hoeveel geld een huishouden overhoudt om van te leven. De kaart rechts laat zien waar relatief veel energie-onzuinige sociale huurwoningen staan en waar óók veel lage-inkomensgroepen wonen. Daar is de kans op energiearmoede het grootst (oftewel: daar ben je een te groot deel van je maandinkomen kwijt zijn aan energielasten) en is de urgentie om te verduurzamen het hoogst.

De grootste risico's zien we in Franeker en St.-Annaparochie, in dorpen in het noorden en in Boksum. Dat is niet verrassend: we zagen eerder dat veel huishoudens daar een laag inkomen hebben en dat er veel ouder bezit staat met een slechtere energetische kwaliteit, en soms zelfs nog E-, F- of G-labels. Verduurzamen is hier dus een eis vanuit de wet, maar het helpt ook om meer financiële ruimte te geven in huishoudensboekjes van huurders. Het advies is om dat hier zo snel mogelijk te doen.



4.5 BETAALBAARHEID KOOP

Duurste koopaanbod in Dronryp

Het schema hieronder laat per kern zien hoeveel koopwoningen waard zijn en wat de gemiddelde WOZ-waarde per type woning is. In de dorpen in het noorden is de koopvoorraad het betaalbaarst. Daar is ongeveer een derde minder dan € 200.000 waard. Dronryp is juist het duurst. Daar is 80% van alle koophuizen duurder dan € 250.000. Opnieuw zien we hogere waardes centraal in de gemeente. Rijwoningen zijn daar vaak meer dan € 200.000 waard, terwijl dat in het noorden soms maar € 160.000 is.

		WOZ-WAARDE KOOPWONINGEN							GEMIDDELDE WOZ-WAARDE PER TYPE				
KERN/CLUSTER	AANTAL	< € 150.000	€ 150.000 - € 175.000	€ 175.000 - € 200.000	€ 200.000 - € 250.000	€ 250.000 - € 300.000	€ 300.000 - € 400.000	> € 400.000	RIJ	2^1	VRIJ	APP	GGB 0-TR
Franeker	3.820	2%	4%	11%	29%	18%	18%	17%	€ 222.000	€ 273.000	€ 390.000	€ 246.000	€ 353.000
Berltsum	790	4%	5%	6%	24%	21%	24%	16%	€ 227.000	€ 240.000	€ 343.000		
Deinum	345	2%	3%	3%	27%	21%	25%	20%	€ 224.000	€ 243.000	€ 367.000		
Dronryp	1.025	2%	1%	4%	14%	28%	28%	24%	€ 206.000	€ 274.000	€ 396.000	€ 318.000	
Marsum	320	3%	5%	10%	31%	14%	23%	12%	€ 194.000	€ 224.000	€ 340.000		
Menaam	795	1%	1%	4%	26%	27%	26%	14%	€ 212.000	€ 255.000	€ 360.000		
Minnertsga	530	4%	10%	8%	25%	21%	23%	10%	€ 169.000	€ 223.000	€ 314.000		€ 347.000
Sexbierum-Pietersbierum	490	8%	11%	12%	24%	13%	22%	11%	€ 168.000	€ 216.000	€ 317.000		
St.-Annaparochie	1.195	3%	3%	7%	20%	23%	26%	17%	€ 213.000	€ 253.000	€ 345.000	€ 281.000	
St.-Jacobiparochie	515	11%	13%	13%	21%	14%	20%	8%	€ 163.000	€ 191.000	€ 283.000		
Tzum	305	7%	12%	9%	21%	18%	19%	13%	€ 160.000	€ 222.000	€ 334.000		
Tzummarum	415	6%	10%	15%	20%	15%	25%	8%	€ 176.000	€ 212.000	€ 307.000		
Winsum	310	2%	6%	11%	23%	22%	22%	14%	€ 186.000	€ 229.000	€ 347.000		
Dorpen in het noorden	1.030	9%	8%	13%	23%	19%	19%	9%	€ 185.000	€ 203.000	€ 283.000		
Dorpen in het oosten	830	3%	3%	8%	27%	18%	23%	17%	€ 199.000	€ 225.000	€ 341.000		
Dorpen in het zuidwesten	1.100	4%	7%	10%	17%	17%	25%	19%	€ 183.000	€ 207.000	€ 350.000		
WAADHOEKE	**13.810**	**4%**	**5%**	**9%**	**24%**	**20%**	**22%**	**16%**	**€ 208.000**	**€ 247.000**	**€ 344.000**	**€ 257.000**	**€ 341.000**

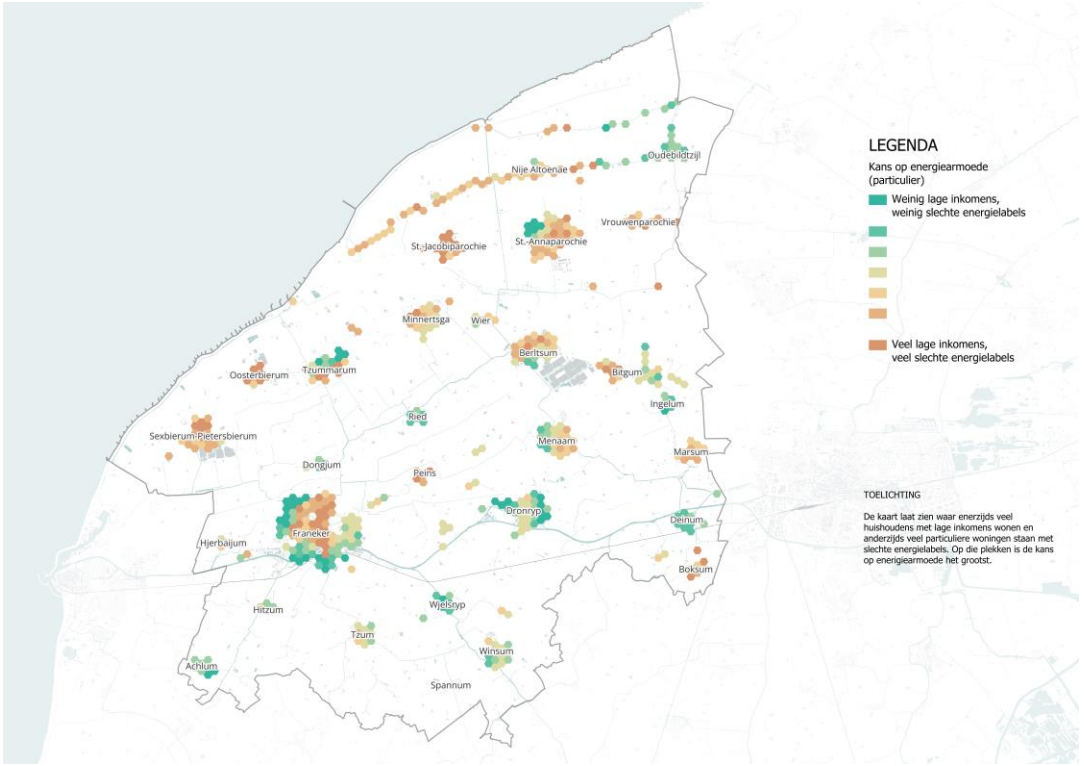
▲ Samenstelling van de koopvoorraad naar WOZ-waarde en de gemiddelde WOZ-waarde per woningtype, onderverdeeld naar kernen of clusters. **Blauw** = waardeklasse komt relatief veel voor c.q. waarde is relatief hoog. Aantallen afgerond op 5-tallen en WOZ-waarden op 1.000-tallen. Subtotalen kunnen daardoor afwijken van het randtotaal. Bron: WOZ-registratie Waadhoeke (2024).

4.5 BETAALBAARHEID KOOP

Laagste risico's in zuiden en langs randen van kernen
De kaart rechts laat zien waar relatief veel energie-onzuinige particuliere woningen staan en waar óók veel lage-inkomensgroepen wonen. Daar is het risico op energiearmoede het grootst. Het beeld is vergelijkbaar met dat in de sociale huur. In delen van Franeker en in dorpen in het noorden en midden van de gemeente valt lage energetische kwaliteit het vaakst samen met lagere inkomens. Oudebildtzijl is een uitzondering.

Toch zien we op andere plekken ook risico's, maar dan op kleinere schaal. Denk aan Boksum, Berltsum, Marsum en delen van Bitgum en Menaam. Denk als gemeente na over hoe je huishoudens kunt stimuleren om te verduurzamen. Huishoudens informeren over subsidies kan een eerste stap zijn.

Er zijn ook plekken waar risico's op energiearmoede laag zijn. Vaak zijn dat nieuwbouwwijken of buurten aan de rand van dorpen. In het zuiden van de gemeente vallen de risico's ook mee. Uiteraard zijn ze op individueel niveau ook wel te vinden op plekken die rood kleuren, maar wel in mindere mate.



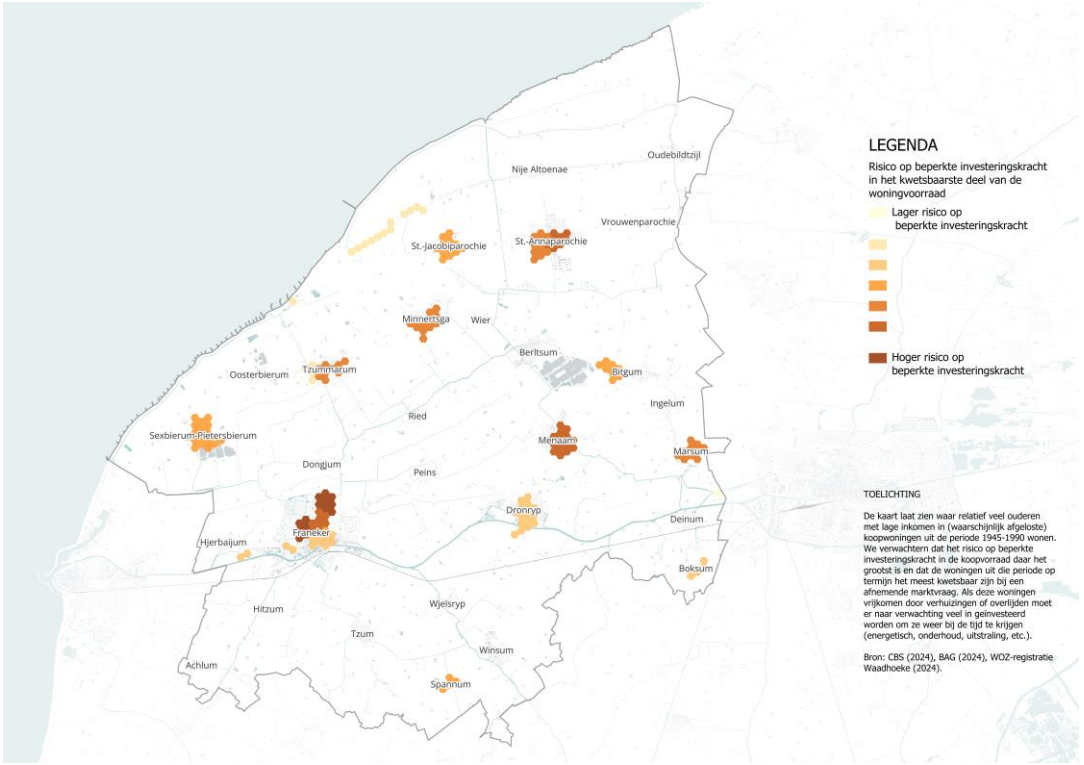
4.6 INVESTERINGSKRACHT

Hamburgerrak in Franeker hoogste risico

Grote investeringen in koopwoningen worden vaak gedaan als de woning verkocht is en nieuwe bewoners in het huis komen wonen. Daarmee verbetert de marktpositie van een woning. Op plekken waar veel ouderen in afgeloste koopwoningen wonen, is de kans dat er weinig in woningen is geïnvesteerd groter, helemaal als zij relatief weinig verdienen en relatief weinig vermogen hebben.

We brachten in beeld in welke buurten het risico op een beperkte investeringskracht in de koopvoorraad het grootst is, en waar woningen op termijn dus mogelijk kwetsbaarder zijn. Uitgangspunten waren: hoog aandeel 65-plussers, hoog aandeel lage inkomens, hoog aandeel koopwoningen en hoog aandeel bouwperiode 1945-1990.

Er is een hoog risico op beperkte investeringskracht in Franeker, met name in de wijk Hamburgerrak, gevolgd door St.-Annaparochie, Menaam en in mindere mate Marsum, Minnertsga en Tzummerum. We zagen eerder al dat dit vergrijsde plaatsen zijn.



4.7 AANPASBAARHEID

Welke woningen zijn in potentie aanpasbaar?

Door de vergrijzing neemt de vraag naar woningen die geschikt zijn voor mensen met een zorgvraag de komende jaren toe. Veel bestaande woningen zijn met kleine aanpassingen geschikt te maken voor ouderen, vooral bij een lichte zorgvraag. Denk aan het plaatsen van een traplift of verwijderen van drempels. We schatten hierna in om hoeveel woningen het gaat. We maken daarbij onderscheid tussen drie soorten bewoners voor wie zulke aanpassingen nodig zijn:

1. mensen die slecht ter been zijn, maar niet of nauwelijks gebruikmaken van hulpmiddelen;
2. mensen die gebruikmaken van een rollator;
3. mensen in een rolstoel.

Voor de eerste twee groepen is het verbeteren van de *toegankelijkheid* van de woning voldoende om langer zelfstandig te blijven wonen. Bij de laatste groep is ook een goede *doorgankelijkheid* belangrijk. Daar zijn grotere ingrepen voor nodig die ook om aanpassingen in het casco vragen (bredere deuren, ruimere plattegronden, etc.). We richten ons hier alleen op verbeteringen die met kleine aanpassingen (tot ca. € 10.000) te realiseren zijn. In de schema's hieronder staat per bouwperiode en grootte van de woning hoe groot de kans is dat een woning aanpasbaar is, volgens de Doorzonscan van Aedes Actiz.

CORPORATIE	< 250 M³	250 - 300 M³	> 300 M³
< 1965	0%	5%	5%
1965-1980	15%	25%	25%
1980-2003	40%	40%	75%
> 2003	100%	100%	100%

KOOP/PART.	< 300 M³	300 - 350 M³	> 350 M³
< 1965	15%	20%	30%
1965-1980	15%	60%	90%
1980-2003	70%	70%	90%
> 2003	100%	100%	100%

▲ Inschatting van de aanpasbaarheid van woningen voor corporatie- en particulier bezit. N.B.: Bezoek aan woningen zelf moet uitwijzen of de inschatting klopt. We kijken hier alleen naar kenmerken vanuit de BAG. We weten niet of bewoners zelf al aanpassingen gedaan hebben en of potentieel geschikte woningen bewoond worden door mensen die zorgbehoevend worden. Het is dus een theoretische inschatting. Gebaseerd op de Doorzonscan van Aedes Actiz (met o.a. aannames over beukmaten en plattegronden per bouwperiode), aangevuld en bewerkt door KAW (2019).

Bijna helft corporatiebezit geschikt (te maken)

Onze inschatting is dat 47% van de corporatiehuur en particuliere huur en 59% van de koopvoorraad in Waadhoeke geschikt is of geschikt te maken is. Opgeteld gaat het om ruim 11.000 woningen. Het is een theoretisch getal. We weten niet of die woningen vrijkomen op het moment dat een zorgbehoevende die nodig heeft. Het zegt ook niks over de kwaliteit van de woning. Los hiervan blijft er ook een kwalitatieve opgave naar nieuwe geschikte woningen, bijvoorbeeld in een geclusterde woonvorm. Die realiseer je niet met kleine aanpassingen.

	AL GESCHIKT		NAAR VERWACHTING GESCHIKT TE MAKEN	
EIGENDOM	AANTAL	%	AANTAL	%
Corporatiehuur	1.310	28%	900	19%
- Accolade	505	36%	250	17%
- Wonen NWF	700	22%	650	20%
Particuliere huur	40	2%	850	45%
Koop	50	0,3%	8.050	59%
WAADHOEKE	**1.400**	**7%**	**9.800**	**52%**

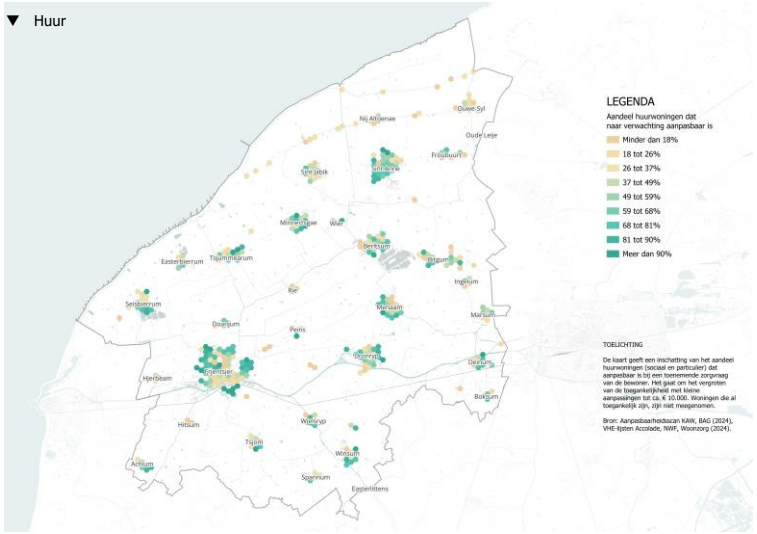
▲ Aandeel woningen dat al geschikt is of naar verwachting geschikt te maken is, onderverdeeld naar eigendom. Onder 'al geschikt' verstaan we nultredenwoningen van corporaties of bijvoorbeeld bungalows in de particuliere sector. Bron: aanpasbaarheidsscan KAW (2019), VHE-bestanden corporaties (2024), WOZ-registratie Waadhoeke (2024).

4.7 AANPASBAARHEID

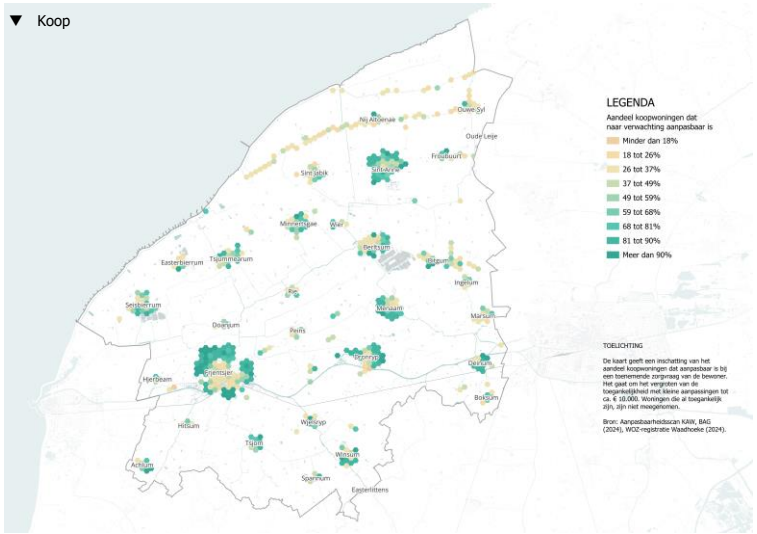
Vooral nieuwere buurten beter aanpasbaar

De kaartjes hieronder geven een inschatting van hoe aanpasbaar bestaande huur- en koopwoningen zijn (voor uitleg over de methodiek: zie vorige pagina). We zien drie soorten plekken waar de kans op aanpasbaarheid het kleinst is: in en rond het centrum van Franeker, in oude dorpskernen en langs de Bildtdijken. Daar staan het vaakst oudere woningen met kleine plattegronden. In het centrum van Franeker gaat het soms ook om gestapelde bouw zonder lift. Woningen aan de randen van kernen zijn vaak beter aanpasbaar: die zijn nieuwer met ook ruimere plattegronden. Het gaat om een theoretische inschatting. In de praktijk moet blijken hoe aanpasbaar ze echt zijn.

▼ Huur



▼ Koop





5 VRAAGDRUK OP DE HUUR- EN KOOPMARKT

5.1 IN HET KORT

Dit hoofdstuk

We gaan in dit hoofdstuk in op signalen die iets zeggen over de vraagdruk op de huur- en koopmarkt. Dat doen we aan de hand van de volgende cijfers:

- Cijfers over de druk op de sociale huurmarkt die jaarlijks samengevat worden door Planbureau Fryslân, zoals inschrijfduur, reactiegraad, mutatiegraad en slaagkans (paragraaf 5.2);
- Marktcijfers over de koopmarkt, zoals transactieprijs en de 'krapte-indicator' van de NVM (paragraaf 5.3).

Uitkomsten in het kort

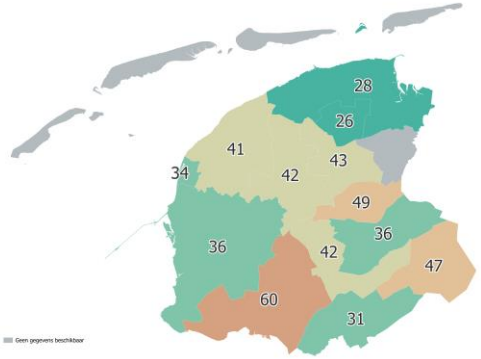
- De krapte op de sociale huurmarkt is de laatste jaren zichtbaar toegenomen. De inschrijfduur van woningzoekenden steeg, er kwamen minder woningen vrij en de slaagkansen van alle groepen verslechterden. Er werd ook meer op huizen gereageerd. Reguliere gezins-rijwoningen zijn het populairst. De druk op de sociale huurmarkt is in Waadhoeke net wat groter dan in andere gemeenten in de buurt.
- Per leeftijd zijn er verschillen: 55-plussers hebben de hoogste slaagkansen en hoeven minder vaak te reageren voordat ze een woning krijgen toegewezen. Zij staan vaak al lang ingeschreven en reageren vaak op specifieke producten waar er naar verhouding veel van zijn. Corporaties herkennen dat beeld ook in de dagelijkse praktijk (zie ook hoofdstuk 7.3). De grootste krapte zien we bij 55-minners. Opvallend is de groep 23 tot 35 jaar: zij reageren het vaakst, meestal op producten die ook veel beschikbaar komen en zijn doorgaans weinig kieskeurig, waardoor hun slaagkansen relatief gunstig uitkomen.
- De koopmarkt in Waadhoeke is al minstens vijf jaar een 'verkopersmarkt'. Er is beperkt keuze, de verkoopprijzen zijn hoog, er wordt veel overboden en woningen zijn snel verkocht. Tweekappers zijn het populairst. Rijwoningen zijn nog relatief betaalbaar, maar daar zien we juist wel de meeste overbiedingen. Betaalbaar wonen komt dus steeds meer onder druk te staan.
- Na jaren van enorme krapte lijkt de markt in Waadhoeke zich de laatste kwartalen iets te ontspannen. Dat zien we overigens nog niet terug in de verkoopprijzen. Die stijgen nog steeds. De laatste jaren zagen we vaker schommelingen die niet leidden tot daadwerkelijk meer (betaalbaar) aanbod. De kans is dus groot dat het om een tijdelijk dipje gaat. Des te belangrijker is het om continu een vinger aan de pols te houden hoe de vraag zich ontwikkelt.

5.2 SOCIALE HUUR DRUKMATEN

Toenemende vraagdruk in de sociale huur

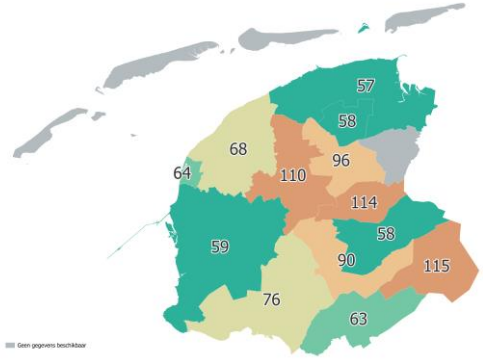
Het Planbureau Fryslân publiceert sinds 2021 elk jaar cijfers over de vraagdruk op de sociale huurmarkt in Fryslân. De kaartjes rechts laten de gemiddelde inschrijfduur van actief woningzoekenden en het gemiddeld aantal reacties voor de meeste Friese gemeenten zien. Daaronder staat specifiek voor Waadhoeke hoe de ontwikkeling sinds 2018 eruitzag.

De cijfers zijn duidelijk: sinds 2018 is de sociale huurmarkt in Waadhoeke aanzienlijk krapper geworden. In 2018 lag de gemiddelde inschrijfduur van actief zoekenden nog op ruim een jaar. In 2023 liep dat op naar bijna drieënhalf jaar. Het aantal reacties op een woning verdrievoudigde in diezelfde periode. De concurrentie is dus flink toegenomen. De gemiddelde inschrijfduur in Waadhoeke komt overeen met het Fries gemiddelde en is vergelijkbaar met andere buurgemeenten rondom Leeuwarden. Vooral 'normale' gezinswoningen zijn populair. De inschrijfduur is daarbij het hoogst en er wordt het vaakst op gereageerd.



ONTWIKKELING GEMIDDELDE INSCHRIJFDUUR					
2018	2019	2020	2021	2022	2023
15	17	26	32	37	41

▲ Gemiddelde inschrijfduur in gemeenten in Fryslân in 2023. Daaronder: de ontwikkeling ervan in Waadhoeke tussen 2018 en 2023. Bron: Planbureau Fryslân (2024).



ONTWIKKELING GEMIDDELD AANTAL REACTIES					
2018	2019	2020	2021	2022	2023
23	29	45	56	64	68

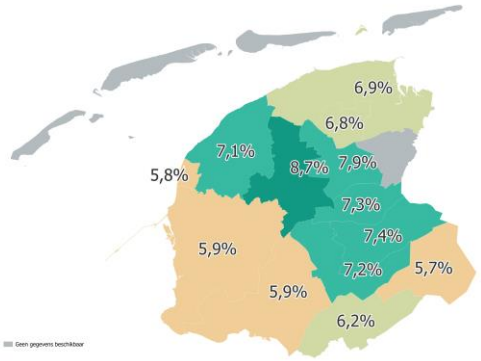
▲ Gemiddeld aantal reacties op een woning in gemeenten in Fryslân in 2023. Daaronder: de ontwikkeling ervan in Waadhoeke tussen 2018 en 2023. Bron: Planbureau Fryslân (2024).

5.2 SOCIALE HUUR DRUKMATEN

Lagere slaagkansen door beperkte doorstroming

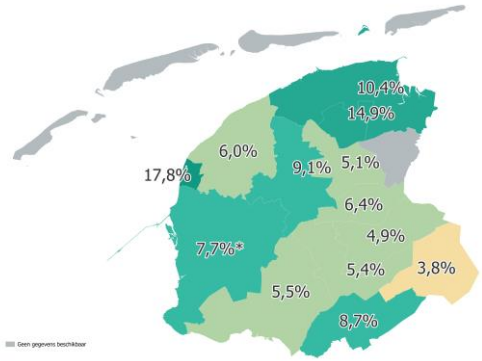
Naast de inschrijfduur en het aantal reacties zeggen de mutatiegraad en slaagkans ook iets over de druk op de sociale huurmarkt. De mutatiegraad is het percentage woningen in de bestaande voorraad dat elk jaar beschikbaar komt. De slaagkans is het aantal verhuringen ten opzichte van het aantal woningzoekenden die reageerden op een woning. Hoe hoger de slaagkans, hoe meer woningzoekenden een woning kregen toegewezen.

In Waadhoeke komen al sinds 2019 steeds minder woningen beschikbaar. Aan de ene kant komt dat doordat de koopmarkt minder bereikbaar wordt voor huishoudens met een lager inkomen. Voorheen kon een deel van de doelgroep voor sociale huur terecht in de koopvoorraad, omdat die in Waadhoeke relatief betaalbaar was. Dat lukt nu niet meer, waardoor het aantal woningzoekenden bij corporaties toeneemt en slaagkansen dalen. Er is ook veel vraag aan de 'onderkant' van de markt bij starters. Zij kunnen niet starten door een gebrek aan woningen, waardoor de lijst met wachtenden alleen maar groeit.



ONTWIKKELING GEMIDDELDE MUTATIEGRAAD					
2018	2019	2020	2021	2022	2023
9,2%	10%	9,3%	8,3%	7,5%	7,1%

▲ Gemiddelde mutatiegraad in gemeenten in Fryslân in 2023. Daaronder: de ontwikkeling ervan in Waadhoeke tussen 2018 en 2023. Bron: Planbureau Fryslân (2024).



ONTWIKKELING GEMIDDELDE SLAAGKANS					
2018	2019	2020	2021	2022	2023
16,4%	14,1%	7,1%	7,1%	6,5%	6,0%

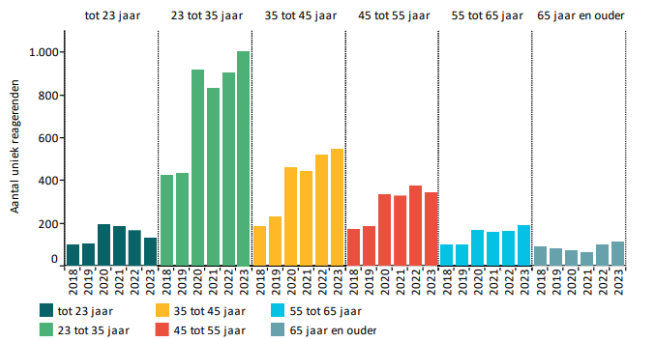
▲ Gemiddelde slaagkans in gemeenten in Fryslân in 2023. Daaronder: de ontwikkeling ervan in Waadhoeke tussen 2018 en 2023. Bron: Planbureau Fryslân (2024).

In Waadhoeke liggen mutatiegraad en slaagkans beide onder het Fries gemiddelde, wat erop wijst dat Waadhoeke populair is bij woningzoekenden.

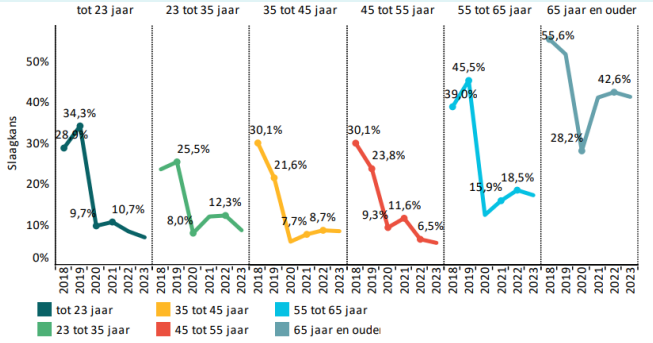
5.2 SOCIALE HUUR DRUKMATEN

Groep jongeren die actief zoekt sterk toegenomen
De bovenste figuur rechts laat zien hoe het aantal zoekenden zich sinds 2018 per leeftijdsgroep ontwikkelt in Waadhoeke. De onderste figuur laat hun slaagkansen zien.

Bij alle leeftijdsgroepen is het aantal woningzoekenden in de sociale huur toegenomen. Bijna de helft van alle zoekenden is jonger dan 35 jaar. Parallel zien we dat slaagkansen voor alle leeftijdsgroepen afnemen. Woningzoekenden ouder dan 55 jaar hebben de hoogste slaagkansen. Dat komt waarschijnlijk doordat zij vaak al lang ingeschreven staan en omdat zij vaak reageren op specifiek aanbod, zoals grondgebonden nultredenwoningen. Woningzoekenden jonger dan 55 jaar hebben lagere slaagkansen, variërend tussen de 5 en 9% in 2023. Dat is ongunstiger dan het Fries gemiddelde. Dat de slaagkansen van 23- tot 35-jarigen nog relatief gunstig zijn, komt waarschijnlijk doordat producten die voor hen interessant naar verhouding het vaakst vrijkomen (goedkoop, gestapeld). Daarnaast reageren zij relatief vaak en zijn ze minder kieskeurig.



▲ Aantal unieke reacties naar leeftijd, Waadhoeke, 2018-2023. Bron: Planbureau Fryslân (2024).



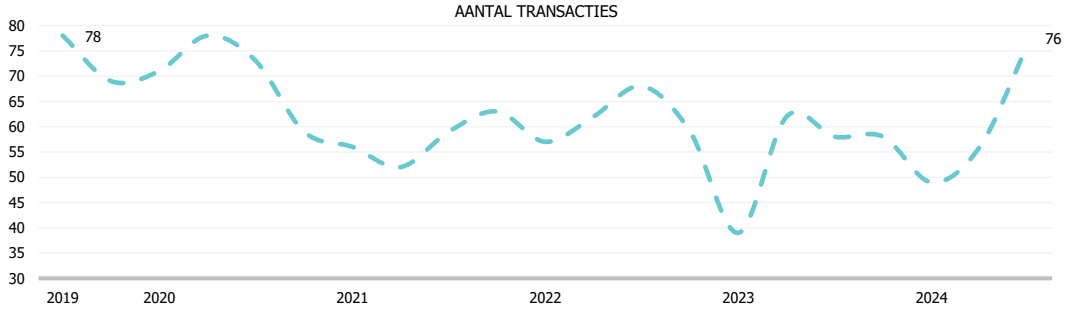
▲ Slaagkans naar leeftijd, Waadhoeke, 2018-2023. Bron: Planbureau Fryslân (2024).

5.3 KOOP MARKTCIJFERS

Woningzoekende heeft weinig keuze

De figuren rechts laten zien hoe het aantal transacties en het aantal woningen waaruit een koper kon kiezen zich ontwikkelde (de 'krapte-indicator'). Als de krapte-indicator onder de 5 ligt, is er sprake van een verkopersmarkt. Ligt het getal tussen de 5 en 10, dan is er sprake van een evenwichtige woningmarkt.

Ondanks dat de koopmarkt nog steeds erg krap is, is er wel iets meer ontspanning zichtbaar dan afgelopen jaren. Het aantal transacties zien we sinds 2024 weer wat toenemen, tot ongeveer op het niveau van 2019. We zien tegelijk dat het schommelt; in 2023 was er nog een enorme dip (lees: piek in de vraag) te zien, met nog maar een kwart van de transacties uit 2019-2020. De krapte-indicator nam ook iets toe, maar ligt nog steeds ruim onder de 5. Dat betekent dat er al vijf jaar op rij sprake is van een krappe huizenmarkt en dat kopers weinig keuzemogelijkheden hebben. De meeste keus is er bij vrijstaand wonen. Dat product komt ook het vaakst voor in Waadhoeke, en is gemiddeld duurder dan andere woningtypen.



▲ Ontwikkeling van het aantal verkochte woningen in Waadhoeke, over de periode Q3 2019 t/m Q3 2024. Bron: NVM (2024).

WONINGTYPE	2020	2023	VERSCHIL
Tussenwoning	35	29	-17%
Hoekwoning	28	19	-32%
2-onder-1-kap	83	74	-11%
Vrijstaand	128	92	-28%
Appartement	7	3	-57%
GEMIDDELD	**281**	**217**	**-23%**

▲ Ontwikkeling van het aantal verkochte woningen in Waadhoeke, over de periode 2020-2023, uitgesplitst naar woningtype. Bron: NVM (2024).

WONINGTYPE	2020	2023	VERSCHIL
Tussenwoning	1,7	2,5	49%
Hoekwoning	2,8	4,0	45%
2-onder-1-kap	1,5	2,7	76%
Vrijstaand	3,5	5,2	47%
Appartement	1,8	3,0	64%
GEMIDDELD	**2,5**	**3,8**	**48%**

▲ Ontwikkeling van het aantal woningen waaruit een woningzoekende kon kiezen ('de krapte-indicator'), over de periode 2020-2023, uitgesplitst naar woningtype. Bron: NVM (2024).

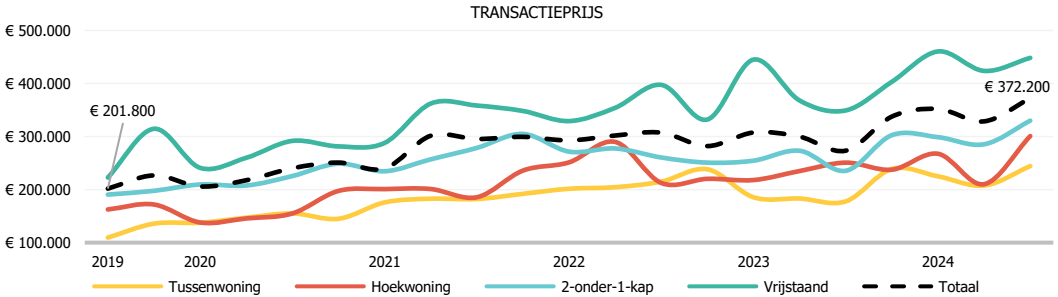
5.3 KOOP MARKTCIJFERS

Minder keuze, dus hogere verkoopprijzen

De figuren rechts laten de ontwikkeling zien van de transactieprijs per type woning en het aandeel woningen dat boven de vraagprijs werd verkocht.

Door de krapte nam het aandeel woningen dat boven de vraagprijs werd verkocht steeds verder toe: in 2020 was dat nog iets meer dan een kwart, in 2023 was dat al ruim een derde. Vooral tweekappers zijn gewild: de helft van alle tweekappers ging boven de vraagprijs weg. In dezelfde periode zien we de gemiddelde transactieprijzen flink toenemen. Die stijging is een direct gevolg van overbieden en een opdrogend aanbod. Betaalbaarheid komt daardoor steeds meer onder druk te staan.

Ondanks toenemende druk en stijgende prijzen zien we dat tussen- en hoekwoningen in Waadhoeke nog relatief betaalbaar zijn. Doorstroming in de bestaande voorraad op gang brengen zorgt dus voor de beste kansen om meer betaalbare koop op de markt te krijgen.



▲ Ontwikkeling van de transactieprijzen per woningtype in Waadhoeke, over de periode Q3 2019 t/m Q3 2024. Bron: NVM (2024).

WONINGTYPE	2020	2023	VERSCHIL
Tussenwoning	€ 146.000	€ 196.000	34%
Hoekwoning	€ 159.000	€ 235.000	48%
2-onder-1-kap	€ 223.000	€ 266.000	19%
Vrijstaand	€ 268.000	€ 391.000	46%
Appartement	-	-	-
Totaal	**€ 229.000**	**€ 305.000**	**33%**

▲ Ontwikkeling van de transactieprijzen in Waadhoeke, over de periode 2020-2023, uitgesplitst naar woningtype. Bron: NVM (2024).

WONINGTYPE	2020	2023	VERSCHIL
Tussenwoning	23%	35%	13%
Hoekwoning	29%	28%	-2%
2-onder-1-kap	42%	49%	6%
Vrijstaand	21%	26%	5%
Appartement	-	-	-
Totaal	**28%**	**35%**	**7%**

▲ Ontwikkeling van het aandeel woningen dat boven de vraagprijs is verkocht in Waadhoeke, over de periode 2020-2023, uitgesplitst naar woningtype. Bron: NVM (2024).



6 UITKOMSTEN VELDWERK

6.1 IN HET KORT

Dit hoofdstuk

We laten hier de uitkomsten van het veldwerk onder jongeren en starters in de leeftijd 18 tot en met 35 jaar zien. We vroegen hen naar hun woon- en verhuiswensen en ervaringen bij het zoeken van een woning. Bijna 600 jongeren en starters vulden de enquête in, wat genoeg is om een goed onderbouwd beeld te geven van hun woonvraag. We gaan in op:

- In het kort: samenstelling van de respons (paragraaf 6.2);
- Woon- en verhuiswensen van starters en doorstromers: waar oriënteren ze zich, wat voor product zoeken ze (paragraaf 6.3)?
- Belemmeringen in hun zoektocht (paragraaf 6.4);
- Dilemma's in hun keuzeproces (paragraaf 6.5).

Alle figuren die we in dit hoofdstuk laten zien, zijn gebaseerd op de enquête. We vermelden daarom niet steeds de bron erbij.

Uitkomsten in het kort

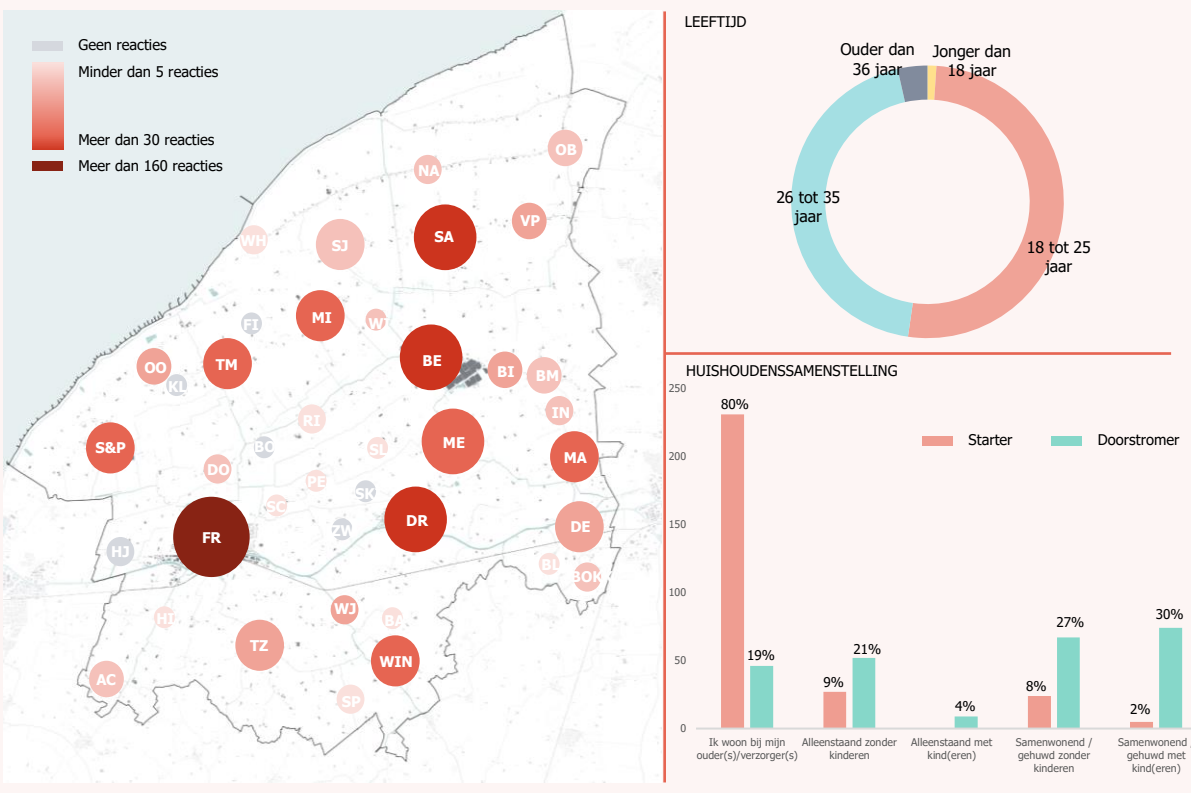
- De verhuisbehoefte onder jongeren in Waadhoeke is groot, maar het lukt lang niet iedereen om ook echt een stap te zetten. De meeste starters en doorstromers willen binnen drie jaar een (volgende) stap op de woningmarkt zetten. Doorstromers hebben iets vaker een urgente verhuiswens (binnen één jaar) dan starters. Hun verhuiswensen zijn erg concreet: de meesten zijn actief op zoek bij een corporatie, makelaar of in hun eigen netwerk. Daarbij zoeken starters vaak een corporatiewoning, terwijl doorstromers vaker een koophuis zoeken.
- Bijna alle jongeren die aangeven nog thuis te wonen, zijn jonger dan 25 jaar. Jongeren die al uit huis zijn, samenwonen of kinderen hebben, zijn bijna altijd 26 jaar of ouder. Dat betekent dat het starters in het algemeen lukt om voor hun 25ste een eerste stap op de woningmarkt te zetten.
- We zien onder jongeren een sterke binding met Waadhoeke. Vrijwel alle jongeren met een verhuiswens beginnen met zoeken binnen de gemeentegrens. Starters zoeken vaak op Franeker, St.-Annaparochie of andere grotere kernen met voorzieningen, vaak aan de oostkant van Waadhoeke. Lukt dat niet, dan is Leeuwarden een uitwijkoptie. Ze wonen het liefst dicht bij vrienden en familie, voorzieningen en werk of studie. Doorstromers zoeken juist veel minder op Franeker en St.-Annaparochie, maar kiezen vaker voor kleinere kernen met voorzieningen. Ze zoeken bovendien vaak in de directe omgeving van waar ze nu al wonen. De provinciehoofdstad staat ook niet op hun alternatievenlijst.
- Doorstromers zoeken vaak wat ruimere koopproducten. Starters kijken vaker naar compactere huurwoningen. Daarbij is de wens van doorstromers vaak realistischer; zij weten beter welk product je met welk budget kunt kopen. Starters zijn daar nog onervarener in.
- Alle groepen ervaren belemmeringen die te linken zijn aan krapte: veel concurrentie, weinig beschikbaar aanbod in gewenst(e) prijs of type of onvoldoende aanbod in de gewenste kern.

6.2 WIE DEDEN ER MEE?

Meeste 25-plussers wonen al op zichzelf

Om meer inzicht te krijgen in woon- en verhuiswensen van jongeren en starters tot en met 35 jaar en hun ervaringen bij het zoeken naar een woning nodigden we hen uit om een vragenlijst in te vullen. We stuurden hen allemaal een flyer met uitnodiging, en ongeveer 600 van hen vulden de vragenlijst in. De figuren rechts laten zien hoe de responsgroep eruitzag. Omdat we geen referentiegroep hebben, zijn de uitkomsten niet gewogen. Het gaat ons puur om te zien waar de knelpunten bij hen zitten.

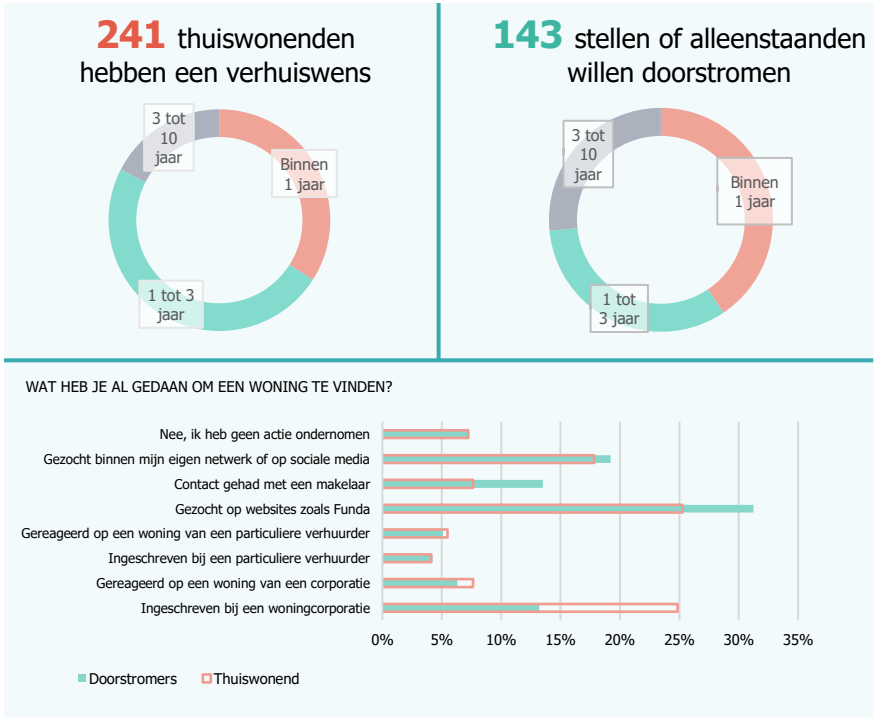
Regionale voorzieningencentra en voorzieningenkernen zijn goed vertegenwoordigd in de respons. Van jongeren die de vragenlijst invulden, komt 30% uit Franeker. Kijken we naar de verdeling van leeftijd, dan zien we dat jongeren tot 25 jaar iets vaker reageerden dan de groep daarboven. De meeste respondenten wonen nog bij hun ouders. Deze groep bestaat (vanzelfsprekend) het vaakst uit jongeren tot 25 jaar. Je zou dus kunnen zeggen dat het veel jongeren lukt om rond hun 25ste wel een woning te vinden.



6.2 WIE DEDEN ER MEE? VERHUISWENSEN

Veel jongeren willen op korte termijn verhuizen
De figuren rechts laten zien op welke termijn jongeren en starters tot en met 35 jaar willen verhuizen en wat ze al gedaan hebben in hun zoektocht naar een (nieuw) huis. We maken in het vervolg onderscheid tussen starters en doorstromers. Starters hebben in de vragenlijst aangegeven dat ze nog bij hun ouders wonen. Zij zijn nog inwonend. Doorstromers hebben al eens een stap op de woningmarkt gemaakt. Een deel van hen huurt, een deel heeft een eigen huis.

Veel jongeren willen op (redelijk) korte termijn verhuizen, binnen drie jaar. Opvallend genoeg geven doorstromers vaker aan een urgente verhuiswens te hebben. Ongeveer 40% van hen wil binnen een jaar verhuizen. De meeste jongeren zijn al actief op zoek. Starters schrijven zich vaker in bij corporaties. Bij doorstromers zien we juist 'koop-acties', zoals zoeken op Funda of contact zoeken met een makelaar. Starters en doorstromers geven beide aan binnen hun eigen netwerk of op sociale media te zoeken.

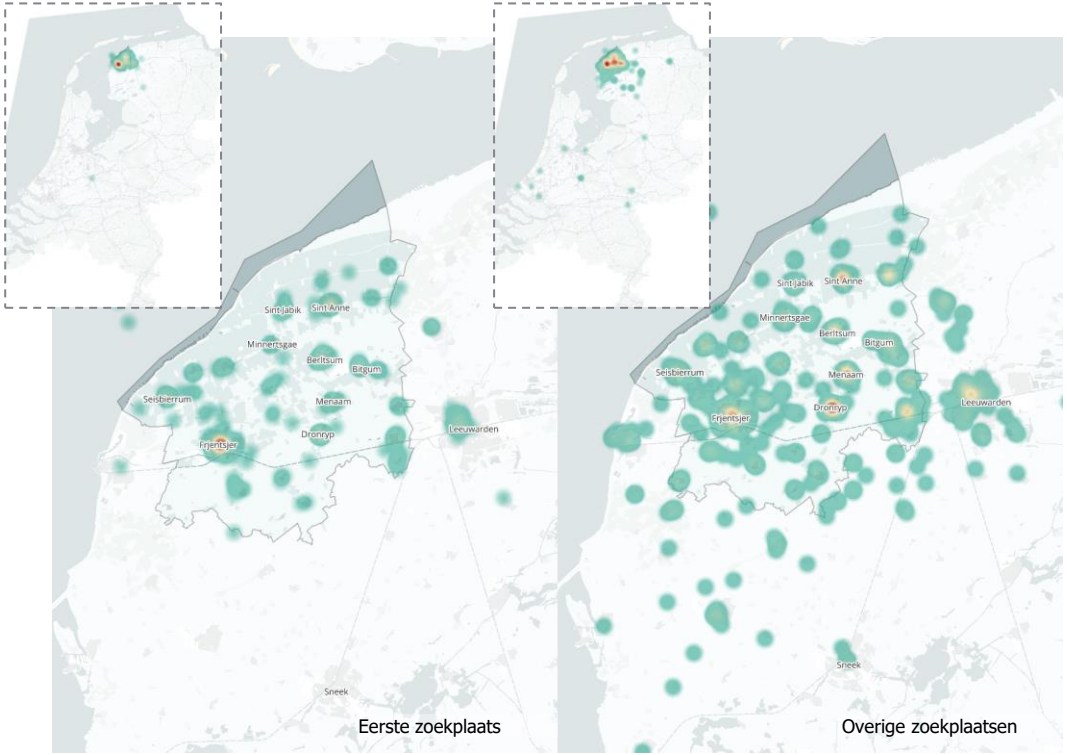


6.3 WOON- EN VERHUISWENS PLEK - STARTERS

Starters blijven het liefst binnen eigen gemeente

De 'hittekaarten' rechts laten het zoekgedrag van starters zien: waar zoeken ze in eerste instantie, en waar zoeken ze nog meer als het in hun voorkeursplaats niet lukt? Starters zoeken eerst bijna altijd binnen hun eigen gemeentegrens. Daarin zie je het sterke gemeenschapsgevoel in Waadhoeke terug, waar makelaars in hun gesprekken aan refereerden. De voorkeur van starters gaat vaak uit naar Franeker, St.-Annaparochie en voorzieningenkernen in het oosten. Ook in tweede instantie zoeken starters vooral lokaal. Vooral Franeker, voorzieningenkernen of kleinere kernen rondom Franeker en Leeuwarden behoren tot de uitwijkopties. Dronryp en Berltsum worden van de voorzieningenkernen bovengemiddeld vaak genoemd als alternatief, vaak door starters uit de nabijgelegen dorpen, maar bij Dronryp ook opvallend vaak door starters uit Franeker. Harlingen behoort amper tot de uitwijkopties.

Voorzieningen spelen een belangrijke rol in de keuze van starters. Die hoeven niet per se in de woonplaats zelf aanwezig te zijn, mits de plaats maar dicht bij een stad ligt.

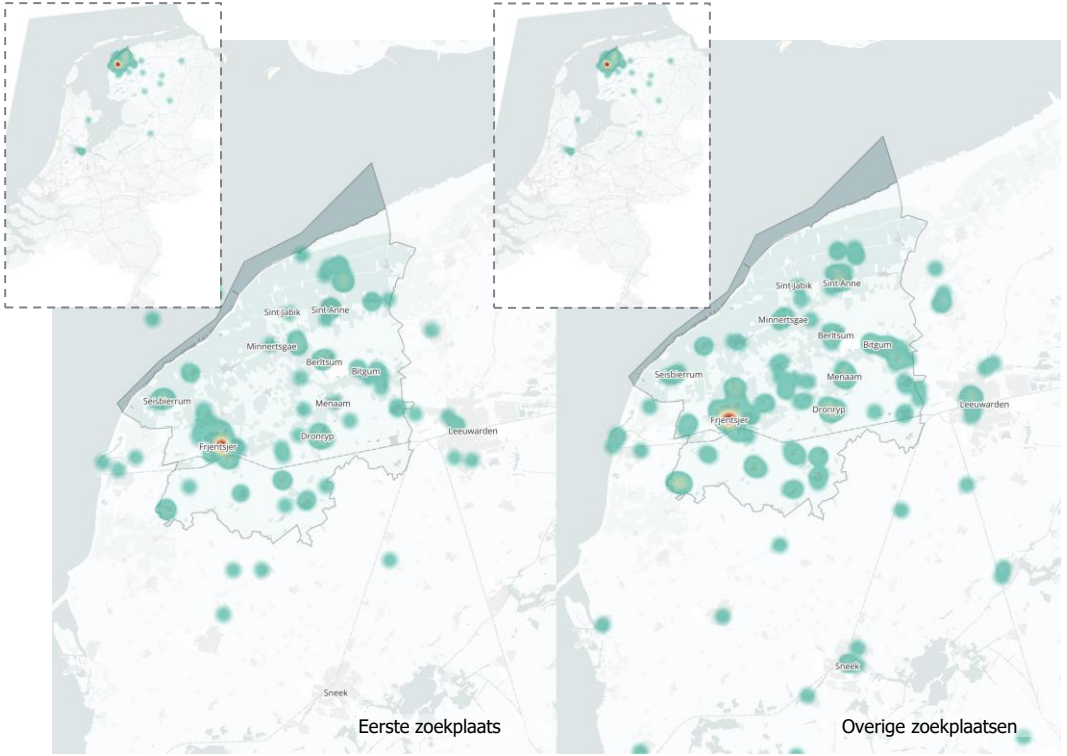


6.3 WOON- EN VERHUISWENS PLEK - DOORSTROMERS

Doorstromers zijn honkvaster dan starters

De hittekaarten van doorstromers laten grotendeels hetzelfde beeld zien als voor starters: Franeker en voorzieningenkernen in het oosten zijn in eerste instantie wederom de gewildste plekken. Er zijn ook verschillen. Doorstromers zoeken hun alternatieven vaak over korte afstand: van Franeker naar Dronryp en van basis- en woonkernen naar voorzieningenkernen. Daarbij geldt dat doorstromers uit o.a. Minnertsga, Oudebildtzijl en Vrouwenparochie vaker op St.-Annaparochie georiënteerd zijn en doorstromers uit o.a. Tzum, Wjelsryp of Oosterbierum op Franeker. Doorstromers zoeken bijna niet naar alternatieven buiten de gemeente. Waar Leeuwarden bij de starters vaak tot de uitwijkopties behoorde, zien we dit beeld niet terug bij doorstromers. Een mogelijke verklaring is dat doorstromers al bewust de keuze hebben gemaakt om niet in een stad te wonen. Ook de binding met het huidige dorp en de omgeving kan een rol spelen.

Tzummarum wordt als enige voorzieningenkern weinig door jongeren genoemd als alternatief. De startersvraag is hier dus vooral lokaal.



6.3 WOON- EN VERHUISWENS PRODUCT - STARTERS

De factsheet op de volgende pagina laat het gewenste product van starters zien, uitgesplitst naar huur en koop. We vroegen hen naar eigendom, prijsklasse, oppervlakte en woningtype. Belangrijk: het gaat puur om wensen, en die wijken vaak af van wat ze daadwerkelijk kunnen.

Kopen vaak als voorkeur, huren als uitwijkoptie

De meeste starters in Waadhoeke kopen het liefst een woning. Tegelijk zien we ook vraag naar huurwoningen. Ongeveer een kwart geeft aan geen voorkeur te hebben voor huur of koop. Uit cijfers en gesprekken blijkt dat starters het liefst kopen, maar dat ze wel bereid zijn om concessies te doen als dat niet lukt. Dat is in veel gevallen ook nodig; het wensbeeld dat veel starters in eerste instantie hebben, is in de huidige markt lastig in te willigen.

Focus op laagste betaalbaarheidsklassen

Kijken we naar de gewenste prijsklasse, dan zien we dat starters vooral zoeken naar betaalbare koopwoningen tot € 250.000 en huurwoningen tot de eerste of tweede aftoppingsgrens. Voor koopwoningen tot € 200.000 is een bruto-jaarinkomen nodig van € 40.000. Bij koopwoningen tot € 250.000 is dat € 52.000 (volgens de Hypotheker, met peildatum 1-1-2025). Het gemiddeld inkomen per inkomensontvanger in Waadhoeke ligt een stuk lager, met een gemiddelde van € 34.000. Alleenstaande starters zonder eigen vermogen zullen gemiddeld genomen dus aangewezen zijn op de sociale huur.

Wat starters wensen is niet haalbaar via nieuwbouw

De meeste starters zoeken bij voorkeur een koopwoning met meer dan 100 m² woonoppervlakte. Bij huurwoningen mag dat iets minder zijn. Leggen we dit naast de gewenste prijsklasse, dan zien we meteen dat hun wensen niet via nieuwbouw in te vullen zijn. Of dat in de bestaande bouw lukt, is ook maar de vraag. De kansen zijn daar wel wat groter. Zet voor koopstarters dus vooral in op vrijspelen van bestaand aanbod.

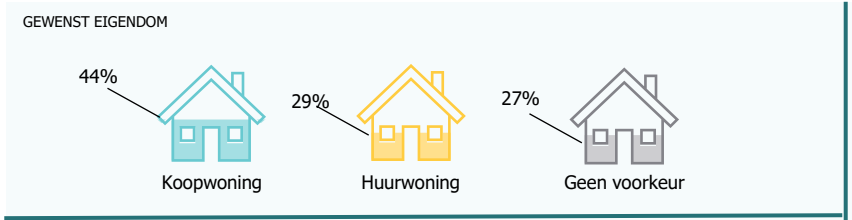
Starterslening al redelijk bekend bij starters

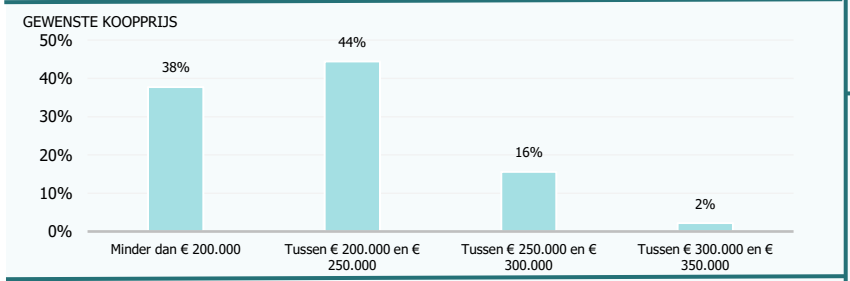
Met een starterslening is het mogelijk om net wat meer te kunnen lenen bij aankoop van een woning. Dit kan voor starters net dat zetje in de rug zijn om een eerste huis te kopen. Sinds 2023 kun je in Waadhoeke een starterslening aanvragen voor koopwoningen tot € 250.000. Uit de vragenlijst blijkt dat de helft van de doorstromers de starterslening kent. Bij starters is dat een derde.

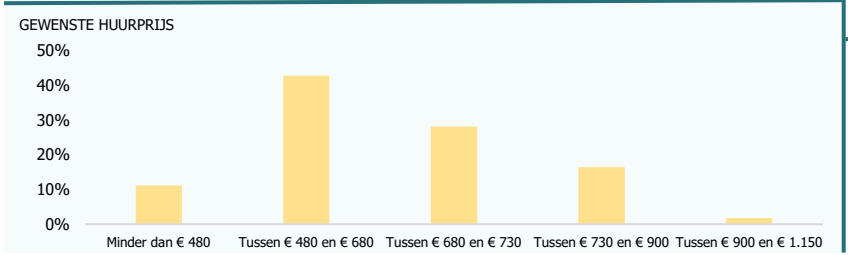
BEN JE BEKEND MET DE STARTERSLENING?

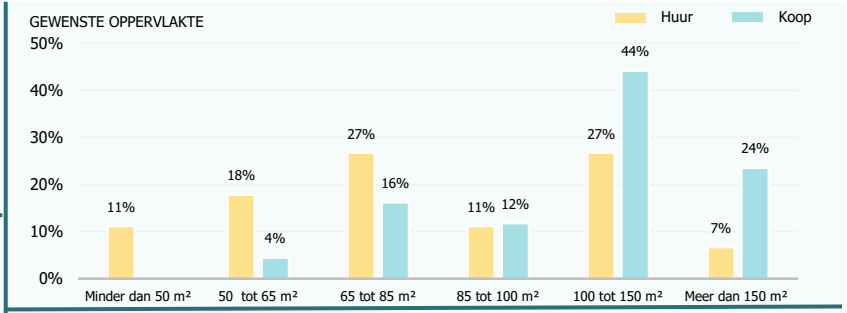


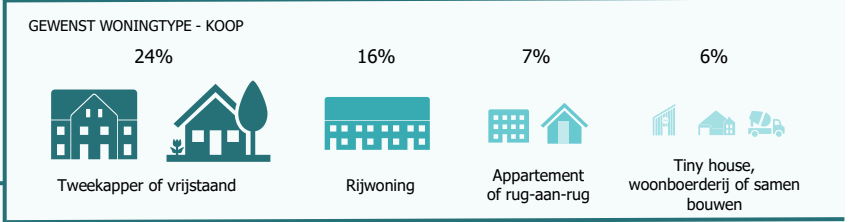
6.3 WOON- EN VERHUISWENS PRODUCT - STARTERS

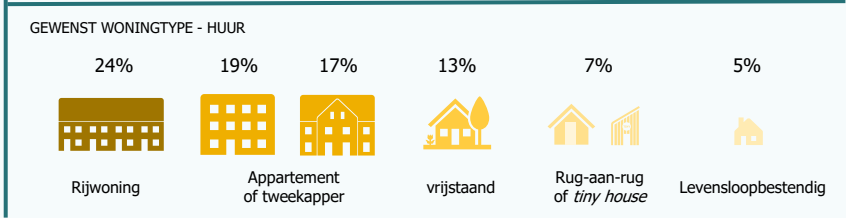












6.3 WOON- EN VERHUISWENS PRODUCT - DOORSTROMERS

De factsheet op de volgende pagina laat het gewenste product van doorstromers zien, uitgesplitst naar huur en koop. We vroegen hen naar eigendom, prijsklasse, oppervlakte en woningtype.

Vaker koop-georiënteerd

Doorstromers zoeken in driekwart van de gevallen een koopwoning. Er is slechts beperkte behoefte aan sociale huurwoningen en een klein deel geeft aan geen voorkeur te hebben. Dat past ook bij het beeld van corporaties, die aangeven dat hun doelgroep steeds vaker uit jongeren of starters en ouderen bestaat. Doorstromers hebben in tegenstelling tot starters vaker een uitgesproken mening over het gewenste eigendom. Ze hoeven waarschijnlijk minder vaak concessies te doen, omdat ze al 'binnen zijn' op de woningmarkt. We vermoeden ook dat doorstromers beter weten wat ze kunnen betalen en wat voor product daarbij past, in vergelijking tot starters.

Doorstromers hebben meer te besteden

We zien dat doorstromers meer te besteden hebben dan starters. Zij zijn vaker samenwonend en ouder dan starters waardoor zij een hoger inkomen hebben of langer hebben kunnen sparen. Ook kunnen ze opgebouwde overwaarde meenemen als ze nu al in een koopwoning wonen. Kijken we naar de huursector, dan zien we - overigens net als bij starters - bijna geen vraag naar middenhuur. Dat ondersteunt het beeld dat middenhuur in Waadhoeke vooral interessant is voor ouderen (zie paragraaf 7.4).

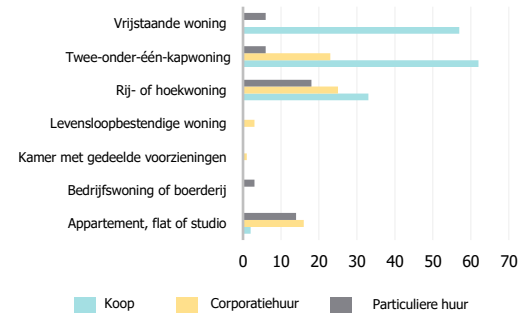
Koop: meer ruimte, huur: compact en betaalbaar

Doorstromers die een koophuis zoeken, zoeken vaak een woning die groter is dan 100 m². Doorstromers naar de huur zoeken juist ook vaak kleiner dan 85 m². Een deel van de wensen van koop-doorstromers kun je realiseren met nieuwbouw, maar ook hier geldt dat je moet inzetten op doorstroming, vooral om grotere woningen voor een schappelijke prijs vrij te spelen.

Vooral producten die huur-doorstromers achterlaten zijn gewild voor starters

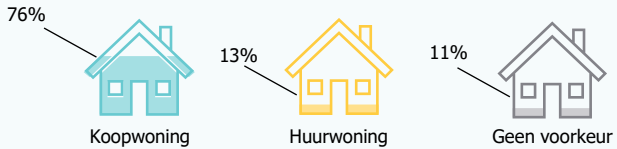
Doorstromers laten vooral koopwoningen achter. Vaak zijn dit rijen, tweekappers of vrijstaande woningen. Dit zijn precies de typologieën die instromers op de koopmarkt zoeken. De vraag is wel of de verkoopprijs past bij het budget van starters. Opknappers kunnen nog wel eens voor een betaalbare prijs op de markt komen, maar gaat het om een goed onderhouden woning, dan leg je daar al gauw meer voor neer, zeker als het om twee-onder-een-kap of vrijstaand gaat. In de huur laten doorstromers vaak rijen achter. Dat type past qua product en prijs wel bij een starter.

WAT LATEN DOORSTROMERS ACHTER?

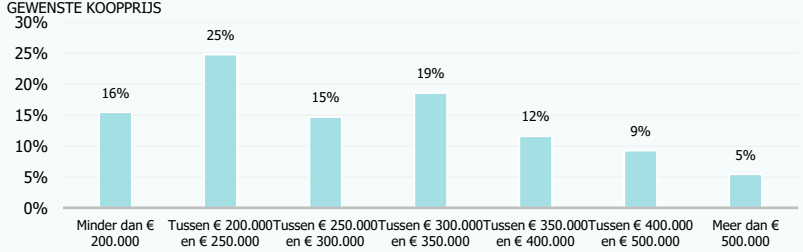


6.3 WOON- EN VERHUISWENS PRODUCT - DOORSTROMERS

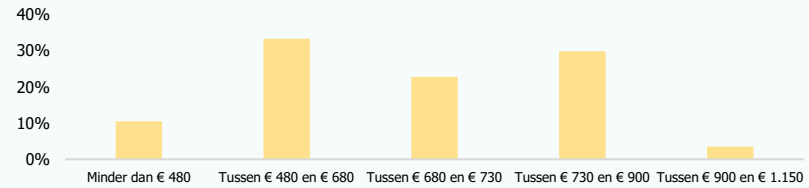
GEWENST EIGENDOM



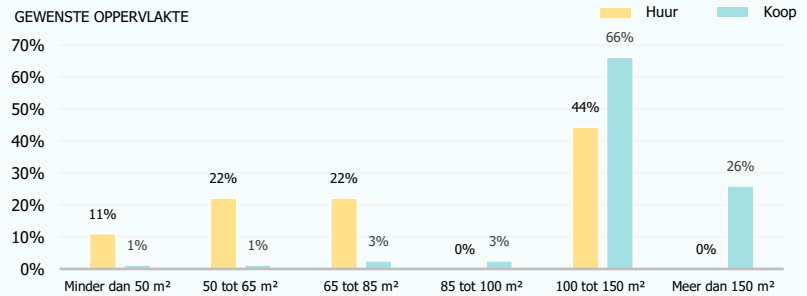
GEWENSTE KOOPPRIJS



GEWENSTE HUURPRIJS



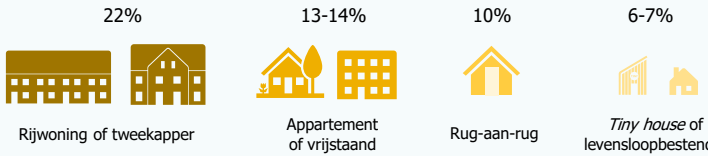
GEWENSTE OPPERVLAKTE



GEWENST WONINGTYPE - KOOP



GEWENST WONINGTYPE - HUUR



6.3 WOON- EN VERHUISWENS WAT IS BELANGRIJK?

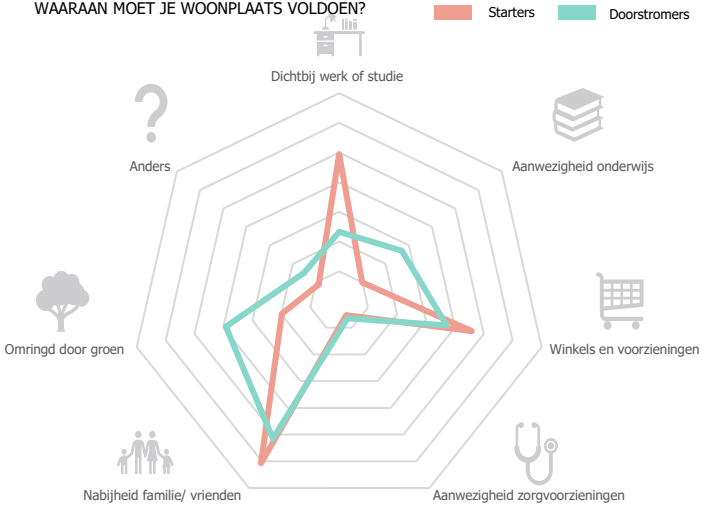
Nabijheid van vrienden en familie belangrijkst

De figuur rechts laat voor starters en doorstromers zien waar hun nieuwe woonplaats aan moet voldoen. Beide groepen vinden nabijheid van vrienden en familie het belangrijkst, gevolgd door nabijheid van winkels en voorzieningen. Starters vinden ook de nabijheid van werk of studie belangrijk. Waarschijnlijk komt dat omdat starters minder vaak een auto hebben en afstanden dus lastiger te overbruggen zijn. Dit verklaart mogelijk ook waarom veel starters Leeuwarden als zoekplaats aangeven.
Doorstromers kijken weer vaker naar de aanwezigheid van groen of onderwijs. Dit kan te maken hebben met dat zij rekening houden met hun (toekomstige) kinderen in het kiezen van een woonplek.

Starters vaakst gebonden aan voorzieningen

We vergeleken voor beide groepen in hoeverre hun zoekplaats verschilt van hun huidige woonplaats. Omgekeerd weet je dan ook hoe groot de binding met hun woonplaats is. We zien dat starters sterk gebonden zijn aan plekken met voorzieningen. In woonkernen is dat juist het minst. Dat strookt ook met het beeld dat we net zagen: de nabijheid van voorzieningen, werk of studie is belangrijk. Doorstromers zijn juist vaak gebonden aan voorzieningenkernen (en dus veel minder aan Franeker of St.-Annaparochie) en woonkernen. Zij verhuisden daar vaak al bewust naartoe en hechten mogelijk veel waarde aan de mienskip in dorpen. Mogelijk speelt de aanwezigheid van een basisschool ook een rol.

WAARAAN MOET JE WOONPLAATS VOLDOEN?



BINDING VAN STARTERS MET HUN HUIDIGE WOONPLEK

Regionaal voorzieningencentrum	85%
Voorzieningenkern	57%
Basiskern	61%
Woonkern	33%

BINDING VAN DOORSTROMERS MET HUN HUIDIGE WOONPLEK

Regionaal voorzieningencentrum	23%
Voorzieningenkern	63%
Basiskern	43%
Woonkern	55%

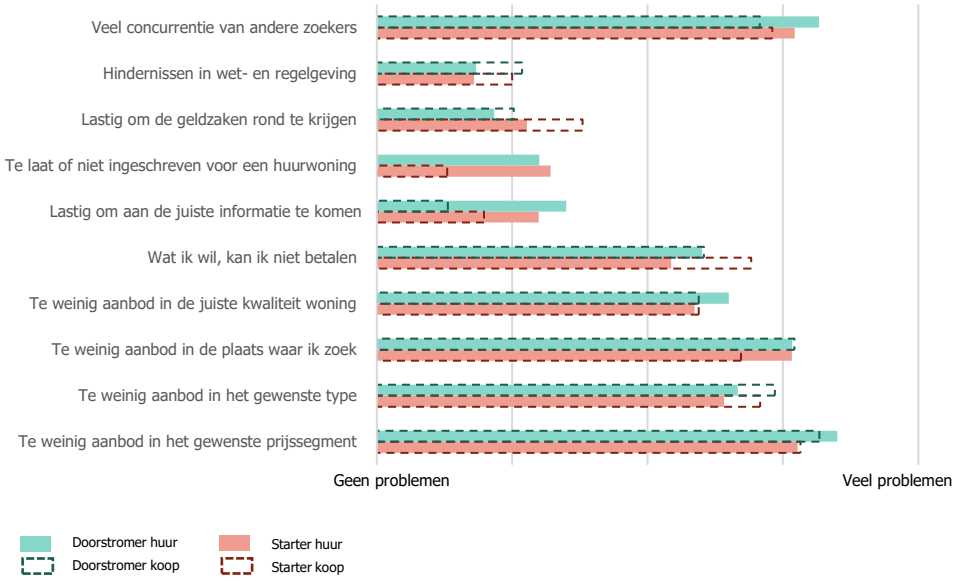
6.4 BELEMMERINGEN

Alle belemmeringen hangen samen met schaarste

De figuur rechts laat zien welke belemmeringen starters en doorstromers ervaren tijdens hun zoektocht naar een nieuwe woning. De vaakst genoemde belemmeringen zijn allemaal gerelateerd aan schaarste. Zo geven jongeren aan dat er te weinig aanbod is in het gewenste prijssegment, van het gewenste type of op de gewenste locatie. Ze geven ook aan dat ze veel concurrentie van andere woningzoekenden ervaren. De verschillen tussen starters en doorstromers en huur en koop zijn minimaal. Deze obstakels ervaart dus bijna iedereen op de (starters)markt wel in zekere mate. Opvallend is dat doorstromers vaker dan starters ervaren dat zij concurreren met anderen of dat het gewenste aanbod ontbreekt. Het is dus belangrijk om ook voor hen de juiste producten te bouwen.

Jongeren laten ons ook weten dat betaalbaar aanbod ontbreekt in zowel koop als sociale huur. Ze geven ook aan dat er veel wordt overboden en dat ze concurrentie ervaren van zoekers van buiten de gemeente. Makelaars herkennen dat beeld ook. Dit maakt het lastig om in eigen dorp iets te vinden, terwijl dat wel vaak de voorkeur heeft.

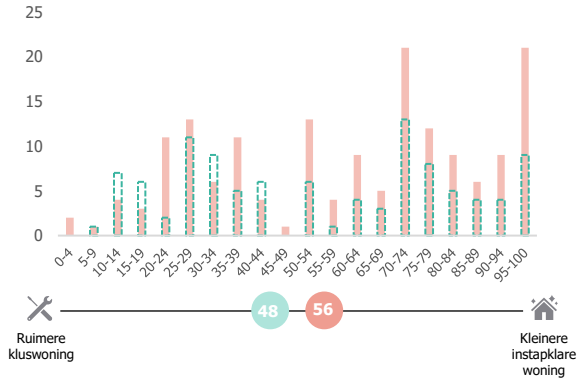
WELKE OBSTAKELS KOMEN STARTERS EN DOORSTROMERS TEGEN TIJDENS HUN ZOEKTOCHT?

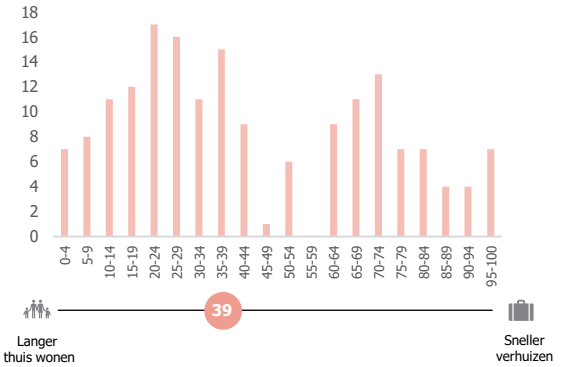


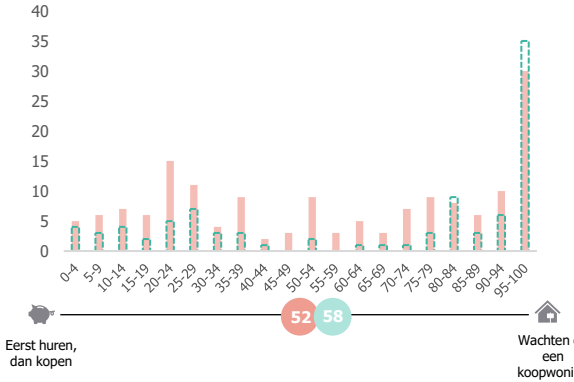
6.5 DILEMMA'S

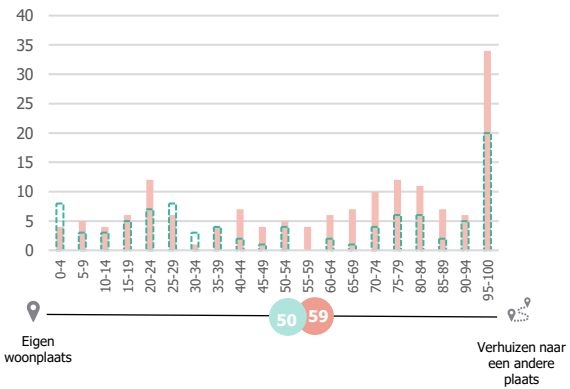
Doorstromers kiezen liefst in één keer het juiste product, bij starters is tussenoplossing ook goed
Om meer inzichtelijk te krijgen in keuzes en afwegingen van jongeren legden we ze een aantal dilemma's voor. De figuren rechts laten zien hoe starters en doorstromers daarop reageren. Jongeren zijn vooral uitgesproken over waar ze willen wonen, de grootte van een huis in relatie tot of die 'woonklaar' is en de bereidheid om te wachten op een koopwoning.

Starters hebben het liefst een instapklare (huur)woning, ongeacht in welke plaats, maar ze wachten ook hun keuze af. Doorstromers wachten liefst op de juiste woning. Ze hebben geen uitgesproken voorkeur over de plek, maar zijn wel meer gebonden aan hun eigen woonplaats vergeleken met starters. Doorstromers lijken ook iets vaker hun handen uit de mouwen willen steken als ze daardoor een ruimere woning kunnen kopen. Dat doorstromers op zoek zijn naar een ruimere woning zagen we al eerder terug bij het gewenste product.









Starters Doorstromers



7 WOONBEHOEFTE EN WENSPROGRAMMA

7.1 IN HET KORT

Dit hoofdstuk

We lieten in hoofdstuk 3 zien hoe groot de komende jaren de verwachte woonbehoefte per kern of cluster is. Hierna vertalen we dat naar een kwalitatief programma voor de sociale huur, middenhuur en koop (paragrafen 7.2 t/m 7.5).

Verspreid over het hoofdstuk staan de belangrijkste conclusies uit de gesprekken met de corporaties, Huurdersbelang Fryslân en makelaars.

Verderop staan schema's met een kwalitatief programma per kern, uitgedrukt in nullen en plussen. Ze zijn bedoeld als houvast bij het maken van plannen. Elke rij (dus horizontaal) geeft aan hoe het programma er in de ideale situatie per kern uitziet. Ter illustratie: heb je in totaal 100 woningen nodig, en de verdeling is rij: ++, appartement: +, grondgebonden nultreden: +, dan is de verdeling dus 50, 25, 25. Verticaal hoef je de verdeling in plussen niet aan te houden, maar ze geven wel een orde van grootte weer: grotere kernen hebben wat meer plussen dan kleine.

Uitkomsten in het kort

- De verwachting is dat er in heel Waadhoeke tot 2035 afgerond 300 tot 400 extra sociale huurwoningen nodig zijn om in de vraag te voorzien. Het gaat om 31% van de netto-opgave. Hiermee laat je het aandeel sociale huur in de gemeente licht stijgen, van 24% nu naar 24 à 25% in 2035. Je zorgt daarmee voor wat 'ontspanning' op de krappe sociale huurmarkt in de regio (zie ook hoofdstuk 5).
- Er is vooral vraag naar compacte grondgebonden woningen die voor meerdere doelgroepen geschikt zijn. Dat betekent dat er nu ouderen in kunnen wonen, maar dat er later eventueel ook een jong gezin in kan. Daarmee bouw je een product dat ook op termijn nog gewild is. In grotere kernen is soms ook vraag naar appartementen voor jong en oud. Soms kan toevoegen ook het resultaat zijn van sloop en nieuwbouw.
- Er is vraag naar afgerond 100 tot 125 woningen in de middenhuur, vaak voor de doelgroep ouderen. Het gaat om moderne, ruime en comfortabele appartementen op gewilde locaties bij voorzieningen. Het is denkbaar om ook mondjesmaat wat toe te voegen in het hogere middenhuursegment om instroom uit andere regio's aan te trekken.
- In de koopsector is behoefte aan een mix van types, met de nadruk op betaalbaar wonen. Het gaat om afgerond 550 tot 750 koopwoningen tot 2035. Omdat bouwen voor starters via nieuwbouw financieel lastig kan zijn, moet je ook inzetten op doorstroming in de bestaande voorraad. Bouw daarom ook voor jonge doorstromers die nu nog in woningen voor starters wonen. Er is ook vraag naar levensloopgeschikte woningen op kleinere kavels in het segment tussen 4 en 4,5 ton, met een oppervlak van 80 tot 100 m². Betaalbaar wonen toevoegen kan ook door bestaand vastgoed een tweede leven te geven.

7.2 WENSPROGRAMMA IN ÉÉN OVERZICHT

Focus op betaalbaar wonen

De conclusie uit de vorige hoofdstukken is helder: de vraag naar betaalbaar wonen is groot. Deels vanuit 'zichtbare' groepen, zoals huishoudens die staan ingeschreven bij corporaties, doorstromers van huur naar koop of koop-starters die actief op zoek zijn. Maar deels ook vanuit een 'verborgen vraag' door thuiswonende jongeren die hun verhuiswens eerst maar uitstellen, omdat passend aanbod ontbreekt.

Hoe groot de vraag naar betaalbaar wonen precies is, berekenden we op basis van het nieuwste Socrates-model uit 2024. Dat model laat zien hoe de totale vraag zich verdeelt over sociale huur, middenhuur en koop, in diverse prijssegmenten. We vertaalden de uitkomsten naar de situatie in Waadhoeke door te corrigeren voor het inkomensniveau en prijsverschillen op de koopmarkt. De huizenprijzen liggen in Waadhoeke namelijk lager dan gemiddeld in Nederland, waardoor iemand met een lager inkomen (in normale marktomstandigheden) sneller een koopwoning kan kopen.

Middenscenario als houvast voor programmering

Het schema hieronder laat zien hoe de prijsverdeling in de totale netto-opgave er tot 2035 in de ideale situatie uitziet. Dat is het gevolg van nieuwbouw, sloop én transformatie. We rekenen hierna met het middenscenario. We laten ook een laag en hoog scenario zien. Het lage scenario gaat uit van een lagere koopkracht en zwakkere economie. Meer huishoudens doen dan een beroep op sociale huur. In het hoge scenario geldt het omgekeerde beeld.

Meer dan twee derde betaalbaar

Het Rijk verplicht gemeenten om erop te sturen dat *op regioniveau* twee derde van het programma in het betaalbare segment valt. Op basis van het Socrates-model voldoet Waadhoeke ruimschoots aan die eis, met zelfs 73% betaalbaar. Specifiek voor middenhuur verwachten we op basis van gesprekken met stakeholders en andere signalen dat het aandeel middenhuur in de praktijk wat lager mag zijn dan uit Socrates blijkt. Zie daarvoor ook paragraaf 7.4.

1.100 ERBIJ TOT 2035	SOCIALE HUUR TOT € 900 PER MAAND	MIDDEN-HUUR € 900 TOT € 1.184 PER MAAND	KOOP	GOEDKOOP TOT € 285K	BETAALBAAR € 285K - € 355K	MIDDELDUUR € 355K - € 610K	DUUR BOVEN € 610K
LAAG	33%	13%	53%	22%	12%	12%	7%
MIDDEN	31%	10%	59%	21%	11%	15%	12%
HOOG	24%	8%	68%	24%	13%	18%	14%

▲ Gewenste verdeling van de totale behoefte van 1.100 woningen (zie paragraaf 3.5) over sociale huur, middenhuur en koop, in diverse prijssegmenten. De grens voor goedkope koop is benaderd met behulp van de enquête onder jongeren en starters. Bron: ABF Socrates (2024), gecorrigeerd voor inkomensverschillen en bereikbaarheid van de koopmarkt.

7.3 SOCIALE HUUR WAT BEPAALT DE VRAAG?

Hoe bepaal je de vraag naar sociale huur?

De vraag naar sociale huur wordt beïnvloed door veel factoren. We hebben te maken met regels, we zien trends en er zijn toekomstige ontwikkelingen. Soms kunnen we die goed voorspellen, maar vaak ook niet, zoals economische conjunctuur en situaties op de wereld.

Regels die de vraag beïnvloeden

Woningcorporaties zijn gebonden aan regelgeving.

- Er is een maximale inkomensgrens voor sociale huur die jaarlijks wordt geïndexeerd en varieert op basis van huishoudensgrootte. In 2025 is die grens € 49.669 voor een- en € 54.847 voor meerpersoonshuishoudens. Corporaties moeten 92,5% van hun bezit toewijzen aan deze groep. Er is de mogelijkheid om 7,5% vrij toe te wijzen en dat kan verhoogd worden naar 15%.
- Daarnaast zijn er regels voor passend toewijzen. Bij ten minste 95% van de woningen die aan huishoudens met een inkomen onder de grens voor passend toewijzen worden toegewezen (die grenzen verschillen per soort huishouden), moet de kale huur onder de aftoppingsgrens liggen (€ 682,96 voor een- en tweepersoons- en € 731,93 voor drie- of meerpersoonshuishoudens).
- Een deel van de huurders woont 'scheef': met een te hoog inkomen in een sociale huurwoning, bijvoorbeeld omdat de huurder meer is gaan verdienen. In 2022 woonde in Waadhoeke 19,7% van de huurders scheef, waarvan 13,6% 'goedkoop' en 6,1% 'duur' scheef woont. Bij goedkope scheefheid woont iemand in een sociale huurwoning, terwijl hij of zij genoeg verdient om in een middenhuur- of koopwoning te wonen. Bij dure scheefheid geldt het omgekeerde.

Andere ontwikkelingen die de vraag beïnvloeden

Er zijn ook veel andere factoren die de vraag naar sociale huurwoningen beïnvloeden. Dat zijn o.a.:

- Economische ontwikkelingen: bij een groeiende koopkracht daalt de afhankelijkheid van sociale huur. Hogere inkomens zorgen voor een kleinere groep die aanspraak maakt op sociale huur.
- Beschikbaarheid: een langdurig tekort aan sociale huur kan ervoor zorgen dat huurders naar buurgemeenten verhuizen waar wél aanbod is.
- Woonmilieuvoorkeuren: we weten dat huishoudens met een laag inkomen bij verhuizing vaker dan gemiddeld kiezen voor een plek met voorzieningen, zoals een supermarkt of school.
- Toegankelijkheid van de koopmarkt: lage rentes of soepele hypotheekvoorwaarden zorgen voor meer vraag naar koopwoningen.
- Extramuralisering van wonen met zorg: hoe sneller dat gebeurt, hoe meer ouderen zelfstandig (blijven) wonen en hoe vaker huurders met ggz-ondersteuning in een reguliere sociale huurwoning wonen.
- De mate waarin beleggershuur een alternatief vormt: hoe goedkoper, hoe groter de concurrentie met de sociale huurmarkt en dus hoe lager de vraag naar sociale huurwoningen.
- Aanbod van alternatieve producten die de vraag naar sociale huur beïnvloeden.

7.3 SOCIALE HUUR VERWACHTE BEHOEFTE

285 tot 390 sociale huurwoningen erbij tot 2035

Het schema rechts laat zien hoe de vraag naar sociale huur zich naar verwachting tot 2035 ontwikkelt. De eis van het Rijk is dat je programma *op regioniveau* voor minimaal 30% uit sociale huur bestaat. De bandbreedte van 285 tot 390 sociale huurwoningen houdt daar rekening mee en komt uit op 31% (voor de berekening: zie paragraaf 7.2). Het aandeel sociale huur binnen de totale voorraad groeit hierdoor iets, naar 24 à 25% (nu: 24%). Dat is ook wenselijk, want de doelgroep voor passend toewijzen ligt in Waadhoeke op 28%. De verhouding tussen doelgroep en aanbod aan sociale huur komt hierdoor dus beter in balans. Helemaal naar 28% toe bewegen is niet nodig, omdat we weten dat een deel van de doelgroep scheefwoont in een koophuis. In sommige kernen is toevoegen maatwerk. Het is belangrijk om daar samen met corporaties en het dorp de precieze behoefte te bepalen.

KERN/CLUSTER	NETTO-BEHOEFTE SOCIALE HUUR TOT 2035	
	LAAG	HOOG
FRANEKER	95	125
BERLTSUM	15	25
DEINUM	15	20
DRONRYP	35	45
MARSUM	tot 10*	tot 10*
MENAAM	20	30
MINNERTSGA	maatwerk	maatwerk
SEXBIERUM-PIETERSBIERUM	15	20
ST.-ANNAPAROCHIE	25	35
ST.-JACOBIPAROCHIE	maatwerk	maatwerk
TZUM	tot 10	tot 10
TZUMMARUM	maatwerk	tot 10
WINSUM	15	20
DORPEN IN HET NOORDEN	maatwerk	maatwerk
DORPEN IN HET OOSTEN	tot 10	tot 10
DORPEN IN HET ZUIDWESTEN	maatwerk	maatwerk
	285	390

▶ Verwachte netto-behoefte aan sociale huurwoningen per kern en per cluster, voor de periode 2025-2035, in een laag en hoog scenario. Voor uitleg over de scenario's: zie paragraaf 7.2. Gebaseerd op analyses eerder in dit woonbehoefteonderzoek. Door afronding kunnen optelverschillen bestaan. Bij maatwerk is in het model gerekend met +5 woningen.

* In Marsum zien we wel een behoefte, maar door de nabijheid van vliegbasis Leeuwarden zijn er veel planologische restricties waardoor bouwen in Marsum bijna onmogelijk is. We laten in dit rapport wel zien wat de behoefte is die we meten.

7.3 SOCIALE HUUR PROGRAMMALEIDRAAD

Vooral vraag naar multi-inzetbare woningen

Rechts laten we zien hoe de kwalitatieve invulling van het programma voor de sociale huur er bij voorkeur uitziet. Het zwaartepunt moet liggen op grondgebonden woningen die multi-inzetbaar zijn voor verschillende doelgroepen: nu vooral om senioren zelfstandig in te laten wonen, maar later ook om andere kleine huishoudens in te huisvesten. In sommige grotere kernen is ook ruimte voor appartementen voor jong en oud. In kleinere kernen ligt stapelen juist minder voor de hand. Daar is wel vraag naar 'reguliere' rijwoningen, vooral in Franeker en in kernen die wat minder vergrijsd zijn, zoals Berltsum, Sexbierum-Pietersbierum en Winsum.

KERN/CLUSTER	KWALITATIEVE BEHOEFTE SOCIALE HUUR TOT 2035		
	RIJ	APPARTEMENT	GGB 0-TREDEN
FRANEKER	++**	++* / **	++**
BERLTSUM	+**	0	+**
DEINUM	+	0	+
DRONRYP	+**	+	+**
MARSUM	0 / +	0	+/++
MENAAM	+	+	++
MINNERTSGA	+	0	+
SEXBIERUM-PIETERSBIERUM	+	0 / +	+
ST.-ANNAPAROCHIE	++	+++*	++ / +++
ST.-JACOBIPAROCHIE	+ / ++**	0	+**
TZUM	+ / ++	0	+
TZUMMARUM	+	0**	+ / ++
WINSUM	+	0	+
DORPEN IN HET NOORDEN	0**	0	0**
DORPEN IN HET OOSTEN	0 / +	0	0
DORPEN IN HET ZUIDWESTEN	0 / +**	0	0**
	115 - 155	50 - 70	120 - 165
		In principe levensloopgeschikt	

* Bouw voor een mix van jong en oud. Dat mogen ook appartementen specifiek voor jongeren of kleine huishoudens zijn.

** Bestaand aanbod is verouderd, dus ook vernieuwen.

► Gewenst kwalitatief programma voor de sociale huurmarkt, uitgesplitst per kern of cluster. Gebaseerd op analyses eerder in dit woonbehoefteonderzoek en trends op basis van woonvoorkeuren. En verder: 0 = vraag en aanbod zijn in balans, + of ++ of +++ = vraag is (veel) groter dan het aanbod. Het programma per kern moet opgeteld uitkomen binnen de bandbreedtes onderaan. Onderkant = scenario 'laag', bovenkant = scenario 'hoog'. Voor verdere uitleg: zie pagina 86.

7.3 SOCIALE HUUR PROGRAMMALEIDRAAD

Kwalitatieve aanwijzingen voor elke kern
Hierna geven we nog een aantal aanwijzingen mee voor het samenstellen van het programma voor de sociale huur. Die gelden in principe voor elke kern.

1. Vergroot het aanbod voor jongeren en starters. Er zijn allerlei signalen die laten zien dat er onvoldoende aanbod is voor starters en jonge doorstromers op de sociale huurmarkt. We zien dat terug in de enquête die jongeren invulden en horen dat in gesprekken met stakeholders. Ook cijfers bevestigen dat: jongeren tot 23 jaar hebben de laagste slaagkansen, en die zijn de laatste tijd bovendien het snelst teruggelopen. Bij 23- tot 35-jarigen zijn de slaagkansen ook lager dan gemiddeld, terwijl die groep zorgt voor bijna de helft van alle reacties op woningen in Fryslân. Bedien hen met nieuwbouw of door woningen in de bestaande voorraad vrij te spelen, bijvoorbeeld door ook te bouwen voor jonge doorstromers. Bij nieuwbouw kun je o.a. denken aan kleine appartementen specifiek voor deze doelgroep.
2. Bouw vooral voor kleine huishoudens. Corporaties in Waadhoeke huisvesten steeds meer alleenstaanden en stellen en steeds minder gezinnen. Hun voorraad is daar nog lang niet altijd op afgestemd. Richt je daarom via nieuwbouw op producten die multi-inzetbaar zijn. Dat betekent: met een plattegrond die past bij meerdere doelgroepen, maar niet aanvoelt als een typische seniorenwoning. Daarmee breng je ook meer balans in de voorraad, die nu grotendeels nog uit ruime gezinswoningen bestaat. In kernen met een duidelijke woonzorgfunctie kun je ook denken aan producten die wél specifiek voor senioren zijn, zoals geclusterd wonen. Aanbod voor kleine huishoudens vergroten kan ook door woningen te splitsen of andere manieren van samenwonen toe te staan.
3. Blijf overal vernieuwen. In sommige buurten staat verouderd corporatiebezit en is vervanging of verbetering nodig. Het is belangrijk om daar ook oog voor te hebben, desnoods in combinatie met verdichting in bestaande buurten in kernen die lang gewild blijven, zoals Franeker. Op andere plekken kan juist het omgekeerde spelen: teruglopende vraag vanuit dorpen zelf en dus de keuze om verdund terug te bouwen. Dat speelt vooral aan de noordkant van de gemeente, langs de Waddenkust. Zie ook de volgende pagina.

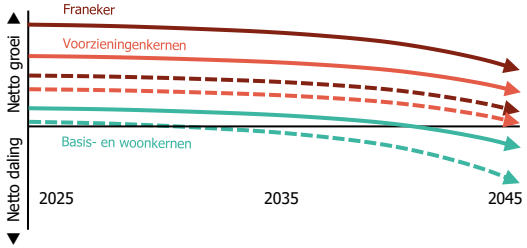


▲ Woningen in Berltsum die voor meerdere doelgroepen geschikt zijn. Foto: Wonen NWF.

7.3 SOCIALE HUUR OMGAAN MET ONZEKERHEDEN

Wat gebeurt er na 2035?

Hoe de vraag naar sociale huur zich op de lange termijn ontwikkelt, is nu nog lastig te zeggen. Het ligt voor de hand dat de vraag na 2035 afneemt, omdat sterfte onder 'babyboomers' groter wordt en er dus over de hele breedte van de woningmarkt meer ontspanning ontstaat. Het aantal babyboomers is in Waadhoeke relatief groot (zie ook paragraaf 3.2). Als de vraag daadwerkelijk terugloopt, dan zal dat vooral merkbaar zijn in kleinere kernen. In grotere kernen blijft de vraag langer stabiel, omdat die plekken per saldo meer huurders aantrekken, vanwege bereikbaarheid en nabijheid van voorzieningen. Onderstaand schema laat schematisch zien hoe de behoefte aan sociale huur (overigens nu al) verschilt per soort kern.



◄ Verwachte ontwikkeling per soort kern in de komende jaren. Stippellijn = sociale huur, doorgetrokken lijn = totale behoefte. Het gaat om een schematische weergave.

Omgaan met onzekerheden op lange termijn

Op plekken waar de vraag op termijn mogelijk afneemt, is het belangrijk om wél te blijven investeren, zodat kernen aantrekkelijk blijven. Dat kan door te denken in een rollende voorraad: met nieuwbouw kwaliteit aan een kern toevoegen ("het tapijt uitrollen"), om vervolgens incourante woningen af te breken ("het tapijt weer oprollen"). Dat mag gepaard gaan met verdunning, zoals: acht incourante woningen afbreken, zes kwalitatief goede woningen terugbouwen. Corporaties in Waadhoeke werken in veel kleinere kernen al op deze manier.

Investeer je op termijn niet meer in zulke kernen, dan loop je het risico om in een negatieve spiraal terecht te komen, waarin matige kwaliteit overgaat in afname van de woningvraag. Dat kan zelfs overslaan op de koopvoorraad. Dat wil je te allen tijde voorkomen.

De afbeelding hieronder illustreert het principe van de rollende voorraad.



▲ Denken in een rollende voorraad: het tapijt uitrollen (nieuwbouw) betekent aan de achterkant het tapijt weer oprollen (sloop van oude, incourante woningen). Zo vernieuw je de voorraad en houd je kernen waar de vraag (op termijn) mogelijk terugloopt gewild.

KADER: WAT ZEGGEN DE CORPORATIES?

Behoefte is leidend voor plek en product

Toevoegingen in de sociale huursector bestaan de komende jaren vooral uit producten voor kleine huishoudens. Dat is en blijft de belangrijkste doelgroep van corporaties. Van oudsher bestaat de sociale huurvoorraad juist vaak uit ruime gezinswoningen. Aanbod van dat type is er voldoende. Door voortaan meer compacte woningen te bouwen die multi-inzetbaar zijn voor jong en oud zorg je voor een betere balans in de voorraad. Wonen Noordwest Friesland bouwt in alle soorten kernen, mits er vraag is. In kernen met veel vraag resulteert dat vaak in groei, in zwakkere kernen is eerder sprake van stabilisatie of incidenteel zelfs verdunning, zoals in kernen langs de Waddenkust. Bouwen voor de behoefte nu én in de toekomst blijft bij beide corporaties het uitgangspunt, ook al is dat met de huidige prijzen en het gebrek aan ruimte soms lastig.

Vraag naar seniorenwoningen blijkt niet uit cijfers

Signalen vanuit de markt over de grote vraag naar seniorenwoningen stroken niet met wat corporaties meten. Omdat senioren vaak al lang ingeschreven staan, seniorenwoningen vaker muteren en omdat het aanbod ruim is ten opzichte van de vraag, hoeven ouderen niet lang te wachten voor ze een woning toegewezen krijgen. Beide corporaties richten zich daarom liever op ‘normale’ compacte woningen die makkelijk senior-proof te maken zijn. Er moet dus wel ruimte zijn voor bijvoorbeeld een traplift en de plattegrond moet ruim genoeg zijn om met hulpmiddelen te kunnen leven, maar die voorzieningen hoeven niet bij de oplevering al aanwezig te zijn. Vaak wordt ook gekozen voor ingrepen in de bestaande voorraad, omdat ouderen dan langer in hun eigen woning in hun eigen vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen. Wonen Noordwest Friesland ziet weinig heil in doorstroming: ouderen verhuizen vaak pas als het écht niet anders meer kan. Als er geen noodzaak is, slaan ze een verhuizing liever af.

Incidenteel verkoop, vooral om balans te creëren

Corporaties verkopen af en toe woningen, maar die woningen gaan lang niet altijd naar koop-starters, omdat het vaak om ruime gezinswoningen gaat die buiten het prijsbereik van starters vallen. Het belangrijkste doel is balans aanbrengen in de voorraad. Daarmee spelen ze in op het kwaliteitsvraagstuk: verkopen, om vervolgens elders beter passende woningen terug te bouwen (kleiner, compacter). Dat gebeurt vaak op plekken waar ook op termijn nog vraag wordt verwacht, zoals in kernen met voorzieningen die goed bereikbaar zijn. De doelgroep voor sociale huur woont per saldo vaker in dat soort kernen.

KADER: WAT ZEGT HUURDERSBELANG FRYSLÂN?

Behoefte is groot, maar er is te weinig grond en geld
De vraagdruk op de sociale huurmarkt nam de laatste tijd flink toe, niet alleen in de grotere kernen, maar ook in de dorpen. Er is de komende tijd weinig risico op leegstand. Wonen Noordwest Friesland is actief in de dorpen, ook in kleinere kernen, en investeert op veel plekken. Accolade heeft woningen in Franeker, waarbij het bouwen van nieuwe woningen in Franeker niet de hoogste prioriteit heeft. Beide corporaties zijn ook actief in andere gemeenten en wegen investeren in Waadhoeke af tegen de vraag en kansen in die andere gemeenten. Oproep aan de gemeente is om actief te zoeken naar locaties voor sociale huur, omdat er anders te weinig tempo wordt gemaakt. Benader het vraagstuk vanuit mogelijkheden. Denk als gemeente ook na over je grondbeleid, bijvoorbeeld door grond tegen minder dan de marktprijs aan te bieden.

Dilemma: nieuwbouw of woningaanpassing?
Er is een disbalans tussen de samenstelling van de voorraad (vooral ruime gezinswoningen) en de bewoning ervan (deels kleine seniorenhuishoudens). Deels wil je dat oplossen met nieuwbouw van bijvoorbeeld Knarrenhof-achtige concepten, om zo doorstroming op gang te brengen. Tegelijk weten we ook dat ouderen pas verhuizen als het echt niet anders meer kan. Denk dus ook na over andere oplossingen, zoals splitsen of zorggeschikt maken van bestaande woningen. Sommige complexen zijn juist gelabeld voor ouderen, maar zijn weinig gewild. Denk daar na over omvorming tot jongereneenheden, zodat het aanbod beter matcht bij de vraag. Bouw je wel nieuw voor ouderen, doe dat dan bij de juiste voorzieningen en zo veel mogelijk in het eigen netwerk van ouderen.

Risico: weinig binding met noordelijke dorpen
Hoewel er nu ook weer veel vraag is naar woningen in dorpen langs de Waddenkust blijft de kans op snelle doorloop daar het grootst. Daar belanden ook huurders die nergens slagen of snel een woning nodig hebben en dus weinig binding hebben met het dorp. De kans is groot dat zij over een aantal jaar al weer verhuizen, wat negatief kan doorwerken op zulke dorpen. Deze plekken blijven kwetsbaar.

Bied goedkope huren aan, maar verspreid ze wel
Er is nog steeds veel vraag naar woningen in het goedkope segment, bijvoorbeeld door mensen in de bijstand of kwetsbare groepen. Vaak staan die woningen bij elkaar in één buurt. Dat kan impact hebben op de leefbaarheid. Het aanbod aan goedkope huurwoningen neemt steeds verder af, omdat woningen verduurzaamd en verbeterd worden en de huurprijzen na mutatie bijna altijd stijgen. Sommige huurders hebben liever een minder duurzame en dus goedkopere woning. Ze kiezen er soms bewust voor om de verwarming een paar graadjes lager te zetten, zodat de energierekening laag blijft. Daar hebben huurders zelf grip op. Dat kan wel gezondheidsproblemen opleveren. Kies er daarom soms bewust voor om huren laag te houden. Ook bij huurders met weinig inkomen die net niet in aanmerking komen voor financiële voorzieningen en regelingen is het risico op betaalbaarheidsproblemen extra groot.

7.4 MIDDENHUUR VERWACHTE BEHOEFTE

Vraag naar middenhuur is vaak second-best-keuze

Landelijk zien we dat de vraag naar middenhuurwoningen met een huurprijs tussen de € 900 en € 1.184 per maand sterk is toegenomen. In de huidige krappe markt zijn de vraag naar middenhuur en het aanbod aan betaalbare koop sterk communicerende vaten: schaarste aan betaalbare koop betekent dat huishoudens gedwongen worden om in de vrije sector te huren, mits ze te veel verdienen of te weinig punten hebben opgebouwd voor een sociale huurwoning. Omdat de vraag zo afhankelijk is van ontwikkelingen in andere segmenten is het belangrijk om continu in de gaten te houden hoe groot de vraag is. Dat kan met cijfers, maar ook op basis van signalen van bijvoorbeeld verhuurders of makelaars.

Hoewel de bovengrens voor middenhuur vanuit de Wet betaalbare huur is vastgelegd op € 1.158 verwachten we dat er in Waadhoeke vooral vraag is naar het lagere middenhuursegment, tot zo'n € 1.050.

Doelgroep vaker 'tussen-wal-en-schippers'

Er zijn grofweg drie groepen die in de middenhuur zoeken:

1. Gepensioneerden die van koop naar huur willen, maar te veel verdienen om voor sociale huur in aanmerking te komen. Deze groep is kritisch en zet pas de stap als het 'complete plaatje' klopt. Zij zoeken vaak moderne, comfortabele en ruime appartementen, op plekken met veel voorzieningen, niet alleen voor dagelijkse boodschappen, maar ook voor vermaak. We denken op basis van gesprekken met makelaars dat er in Waadhoeke markt is voor deze doelgroep, deels vanuit de regio, maar deels ook van verder weg. Bouw zulke appartementen wel op gewilde locaties, zoals langs het water in Franeker.
2. Huishoudens die met enige urgentie een koophuis zoeken, maar geen passend aanbod kunnen vinden. Zij zoeken vaak een woning in een 'normale' woonwijk, dus niet per se in een centrum of dicht bij voorzieningen. Omdat prijsniveaus in Waadhoeke relatief laag liggen, verwachten we dat deze groep sneller slaagt in de bestaande koopvoorraad dan dat ze kiezen voor relatief dure middenhuur-rijwoningen.
3. Specifiek als gevolg van schaarste: koop-starters of doorstromers vanuit de sociale huur die willen kopen, maar zo veel moeten overbieden dat ze geen kans van slagen hebben. Voor hen is middenhuur vaak een duur alternatief vergeleken met wat ze hadden betaald als ze een hypotheek hadden gehad. We vermoeden dat deze groep in Waadhoeke sneller kiest voor een alternatief in bestaande particuliere huurwoningen, en dus niet voor (relatief dure) nieuwbouw kiezen.

Niche: luxe bouwen voor vermogende pensionado's

Makelaars zien het als kans om met luxere middenhuur-producten nieuwe doelgroepen van buiten Waadhoeke aan te trekken. Denk aan pensionado's die hun woning in Noord-Holland of de Randstad verkopen en met veel vermogen naar 'rustige' gemeenten als Waadhoeke verhuizen. Achterliggend idee is dat geld meebrengen, dat uitgeven en daarmee de lokale economie een extra impuls geven. Het gaat om een nichemarkt voor een groep die veel geeft om luxe, comfort en wonen op een A-locatie.

7.4 MIDDENHUUR VERWACHTE BEHOEFTE

95 tot 125 middenhuurwoningen erbij tot 2035

Het schema rechts laat zien hoe de vraag naar middenhuur zich naar verwachting tot 2035 ontwikkelt. De nieuwste cijfers vanuit Socrates (zie pagina 87) gaan ervan uit dat 10% van de totale woonvraag landt in de middenhuur. Kies je er als gemeente voor om het toevoegen van middenhuur te gebruiken als middel om nieuwe doelgroepen aan de gemeente te binden (zie vorige pagina), dan is dat een reële verwachting. Doe je dat niet, dan verwachten we dat de vraag te hoog is ingeschat. We adviseren dan om een deel van de vraag naar middenhuur-appartementen om te zetten in plannen voor koopappartementen. Kwalitatief gelden daarvoor dezelfde uitgangspunten: kies voor A-locaties, dicht bij voorzieningen, met het zwaartepunt op Franeker.

KERN/CLUSTER	NETTO-BEHOEFTE MIDDENHUUR TOT 2035	
	LAAG	HOOG
FRANEKER	40	65
BERLTSUM	maatwerk	maatwerk
DEINUM	maatwerk	maatwerk
DRONRYP	10	15
MARSUM	maatwerk*	maatwerk*
MENAAM	maatwerk	tot 10
MINNERTSGA	geen	geen
SEXBIERUM-PIETERSBIERUM	geen	geen
ST.-ANNAPAROCHIE	maatwerk	tot 10
ST.-JACOBIPAROCHIE	geen	geen
TZUM	maatwerk	maatwerk
TZUMMARUM	geen	geen
WINSUM	maatwerk	maatwerk
DORPEN IN HET NOORDEN	geen	geen
DORPEN IN HET OOSTEN	geen	geen
DORPEN IN HET ZUIDWESTEN	geen	geen
	95	125

N.B.: We hebben het hier over toevoegingen voor reguliere bewoning. Het gaat dus niet om kamerverhuur of het verhuren van zelfstandige woningen met een matige kwaliteit.

* In Marsum zien we wel een behoefte, maar door de nabijheid van vliegbasis Leeuwarden zijn er veel planologische restricties waardoor bouwen in Marsum bijna onmogelijk is. We laten in dit rapport wel zien wat de behoefte is die we meten.

▶ Verwachte netto-behoefte aan middenhuurwoningen per kern en per cluster, voor de periode 2025-2035, in een laag en hoog scenario. Voor uitleg over de scenario's: zie paragraaf 7.2. Gebaseerd op analyses eerder in dit woonbehoefteonderzoek. Door afronding kunnen optelverschillen bestaan. Bij maatwerk is in het model gerekend met +5 woningen.

7.4 MIDDENHUUR PROGRAMMALEIDRAAD

Focus vrijwel volledig op appartementen

Rechts laten we zien hoe de kwalitatieve invulling van het programma voor de middenhuur er bij voorkeur uitziet. Het merendeel van de vraag gaat uit naar appartementen. Alleen in Franeker is eventueel op kleine schaal ruimte voor 'normale' rijen, mits er vraag is. Denk bijvoorbeeld aan Franeker-Zuid. We zien geen vraag naar grondgebonden nultredenwoningen in de middenhuur, simpelweg omdat het product duur is en alternatieven in de koop en sociale huur (of zelfs in de vorm van een ander product) dan financieel aantrekkelijker zijn voor ouderen.

KERN/CLUSTER	KWALITATIEVE BEHOEFTE MIDDENHUUR TOT 2035		
	RIJ	APPARTEMENT	GGB 0-TREDEN
FRANEKER	0 / +	+	0
BERLTSUM	0	0	0
DEINUM	0	0	0
DRONRYP	0	+	0
MARSUM	0	0	0
MENAAM	0	+	0
MINNERTSGA	0	0	0
SEXBIERUM-PIETERSBIERUM	0	0	0
ST.-ANNAPAROCHIE	0	+	0
ST.-JACOBIPAROCHIE	0	0	0
TZUM	0	0	0
TZUMMARUM	0	0	0
WINSUM	0	0	0
DORPEN IN HET NOORDEN	0	0	0
DORPEN IN HET OOSTEN	0	0	0
DORPEN IN HET ZUIDWESTEN	0	0	0
	10 - 15	85 - 115	0
		In principe levensloopgeschikt	

▶ Gewenst kwalitatief programma voor de middenhuur, uitgesplitst per kern of cluster. Gebaseerd op analyses eerder in dit woonbehoefteonderzoek en trends op basis van woonvoorkeuren. En verder: 0 = vraag en aanbod zijn in balans, + of ++ = vraag is (veel) groter dan het aanbod. Het programma per kern moet opgeteld uitkomen binnen de bandbreedtes onderaan. Onderkant = scenario 'laag', bovenkant = scenario 'hoog'. Voor verdere uitleg: zie pagina 86.

7.5 KOOP VERWACHTE BEHOEFTE

550 tot 745 koopwoningen erbij tot 2035

Het schema rechts laat zien hoe de vraag naar koopwoningen zich naar verwachting tot 2035 ontwikkelt. Bijna 60% van het totale bouwprogramma in Waadhoeke moet bestaan uit koopwoningen (zie ook pagina 87). Dat komt neer op een bandbreedte van 550 tot 745 huizen. We zien overal ruimte voor een netto-groei. In Franeker gaat het in het middenscenario opgeteld om ruim 200 woningen, in andere kernen gaat het vaak om enkele tientallen.

KERN/CLUSTER	NETTO-BEHOEFTE KOOP TOT 2035	
	LAAG	HOOG
FRANEKER	180	245
BERLTSUM	35	45
DEINUM	30	35
DRONRYP	65	90
MARSUM	15*	20*
MENAAM	45	60
MINNERTSGA	10	15
SEXBIERUM-PIETERSBIERUM	25	35
ST.-ANNAPAROCHIE	50	65
ST.-JACOBIPAROCHIE	10	15
TZUM	tot 10	tot 10
TZUMMARUM	10	15
WINSUM	30	35
DORPEN IN HET NOORDEN	10	15
DORPEN IN HET OOSTEN	20	25
DORPEN IN HET ZUIDWESTEN	10	15
	550	745

▶ Verwachte netto-behoefte aan koopwoningen per kern en per cluster, voor de periode 2025-2035, in een laag en hoog scenario. Voor uitleg over de scenario's: zie paragraaf 7.2. Gebaseerd op analyses eerder in dit woonbehoefteonderzoek. Door afronding kunnen optelverschillen bestaan. Bij maatwerk is in het model gerekend met +5 woningen.

* In Marsum zien we wel een behoefte, maar door de nabijheid van vliegbasis Leeuwarden zijn er veel planologische restricties waardoor bouwen in Marsum bijna onmogelijk is. We laten in dit rapport wel zien wat de behoefte is die we meten.

7.5 KOOP VERWACHTE BEHOEFTE

Behoefte sterk gericht op betaalbare producten

Rechts laten we zien hoe de kwalitatieve invulling van het programma op de koopmarkt er bij voorkeur uitziet, naar type en prijs. Er is vooral vraag naar betaalbare producten voor starters en jonge doorstromers, zoals rijen. In principe moet het mogelijk zijn om die tegen een betaalbare prijs te bouwen, met kwaliteit (zie ook het kader op pagina 102). Soms lukt dat misschien niet. Dan kun je ook denken aan transformatie van bestaand vastgoed. Denk aan het ombouwen van een oud gemeentehuis of een oude school naar eenheden voor starters. Er is ook vraag naar producten voor senioren om doorstroom op gang te krijgen. Denk aan nultredenwoningen met kleine tuin of terras, op kleine kavels, op een goede locatie. De rest van het programma moet een mix van types zijn. Makelaars zien weinig vraag naar innovatief wonen zoals *tiny houses*.

▶ Gewenst kwalitatief programma voor de middenhuur, uitgesplitst per kern of cluster. Gebaseerd op analyses eerder in dit woonbehoefteonderzoek en trends op basis van woonvoorkeuren. En verder: 0 = vraag en aanbod zijn in balans, + of ++ = vraag is (veel) groter dan het aanbod. Het programma per kern moet opgeteld uitkomen binnen de bandbreedtes onderaan. Onderkant = scenario 'laag', bovenkant = scenario 'hoog'. Voor verdere uitleg: zie pagina 86.

KERN/CLUSTER	KWALITATIEVE BEHOEFTE KOOP TOT 2035									
	RIJ	2^1	VRIJ/KAV	APP	GGB 0-TR	< € 285K	< € 355K	< € 405K	< € 610K	> € 610K
FRANEKER	++	++	+	++	++	++	+	++	++	++
BERLTSUM	+++	+++	+ / ++	0	+ / ++	++	+	++	+	+ / ++
DEINUM	++	+++	++	0	++	+	0 / +	++	++	++
DRONRYP	+++	+++	++	+	++	++	+	++	++	++
MARSUM	++	++	+ / ++	0	+ / ++	0 / +	+	+	++	0
MENAAM	++	++	+	+	++	++	++	+	++	+ / ++
MINNERTSGA	++	++	+ / ++	0	+ / ++	+	+	+	0 / +	0
SEXBIERUM-PIETERSBIERUM	++	++	+ / ++	0	+ / ++	+	+	0 / +	+	0
ST.-ANNAPAROCHIE	++	++	+	+	+ / ++	++	+	++	+	0 / +
ST.-JACOBIPAROCHIE	++	++	+	0	+	+	+	+	0 / +	0
TZUM	++	++	+ / ++	0	+ / ++	+	0 / +	0 / +	+	0
TZUMMARUM	++	++	+	0	+ / ++	+	+	+	0 / +	0 / +
WINSUM	+++	++	+ / ++	0	+ / ++	++	+	++	+	+ / ++
DORPEN IN HET NOORDEN	+	++	++	0	+	0 / +	+	+	+ / ++	0
DORPEN IN HET OOSTEN	++	++	++	0	+	+	+	+	++	+ / ++
DORPEN IN HET ZUIDWESTEN	+	++	++	0	+	0 / +	+	+	+ / ++	+
	150 - 205	160 - 215	110 - 150	25 - 30	110 - 150	195 - 265	105 - 140	55 - 75	85 - 115	110 - 150

N.B.: We hebben (indicatief) de prijsgrens van € 405.000 toegevoegd, omdat dat een nieuw ijkpunt in de provinciale planmonitor is.

7.5 KOOP PROGRAMMALEIDRAAD

Kwalitatieve aanwijzingen voor elke kern

Hierna geven we nog een aantal aanwijzingen mee voor het samenstellen van het koopprogramma. Die gelden in principe voor elke kern.

1. Zorg voor meer aanbod aan koop-nultreden. De vraag naar grondgebonden nultredenwoningen neemt de komende jaren toe. Dat komt door vergrijzing en doordat ouderen langer zelfstandig moeten wonen. Ze wonen nu vaak in een grote gezinswoning met te veel ruimte. Lang niet alle ouderen staan ervoor open om hun huis te verruilen voor iets kleiners wat beter past bij hun levensfase. De meeste doen dat pas als het écht moet. Sommige ouderen zijn wel bereid om 'uit voorzorg' kleiner te gaan wonen, en juist op die groep moet je je richten, zodat je doorstroom in de bestaande voorraad op gang helpt. Makelaars adviseren om compacte woningen op kleine kavels te bouwen, met primaire ruimten beneden, een extra slaap- of hobbykamer boven, in het segment tussen de 4 en 4,5 ton. Bouw bij voorkeur in een mix met andere typologieën. Er is ook vraag naar nultreden-appartementen, waarbij je ook kunt denken aan transformatie van bestaand vastgoed. Zorg dan wel voor ruimte voor ontmoeting en sociaal contact.

2. Houd nieuwbouw beschikbaar voor eigen starters. Starters hebben het moeilijk op de koopmarkt. Er is nauwelijks aanbod, en als dat er wel is, moet je zo veel overbieden dat het voor jonge alleenstaanden en stellen bijna onmogelijk is om een woning te kopen. Voeg daarom via nieuwbouw woningen toe voor starters. Geef je grondbeleid zo vorm dat bouwen in het goedkope of betaalbare segment ook echt lukt (zie ook pagina 102). Om lokale starters te helpen, kun je een huisvestingsvergunning voor nieuwbouw tot maximaal € 405.000 overwegen, zodat je inwoners met binding met de gemeente met voorrang kunt toewijzen. Zo geef je starters een grotere kans om een eerste stap op de koopmarkt te maken. Er kleven ook nadelen aan zo'n verordening: meer regels, meer ambtelijke inzet, het is duurder en het kan investeren ook ontmoedigen.

3. Kies voor maatwerk-programma's per kern. De woonvraag is niet in elke kern hetzelfde. Kijk goed wat er in een kern nodig is en programmeer daarnaar. Gebruik daarvoor dit woonbehoefte-onderzoek en ga in gesprek met de dorpen om die preciezer in te kleuren. Zo voorkom je dat overal 'standaard-programma's' met een derde huur en twee derde koop gepland worden. Makelaars wijzen bovendien op het risico dat er door de huidige marktperikelen te veel kleine woningen gebouwd worden (want: betaalbaar). Op termijn kan dat je tegenwerken, niet in de nieuwe voorraad, maar juist op plekken met veel oudere, incourante woningen staan, zoals in het noorden van de gemeente.



▲ Nieuwbouw op voormalige locatie It Ankerplak in Franeker. Foto: Guido Hibma.

KADER: WAT ZEGGEN MAKELAARS?

Starters zitten het meest in de knel

De schaarste is het grootst in het koopsegment tot € 400.000. Er is veel vraag, beschikbaar aanbod is beperkt, huizen zijn snel verkocht en de concurrentie is groot. Dat zorgt voor een lastige positie voor starters. Zij hebben vaak beperkt budget en kunnen niet oneindig meegaan in overbieden. Makelaars zien een gebrek aan doorstroom als belangrijkste oorzaak. Ze noemen twee strategieën om het aanbod voor starters te vergroten:

1. Richt je met nieuwbouw op doorstromers die nu in producten voor starters wonen en toe zijn aan een volgende stap. Daarmee speel je aanbod voor starters in de bestaande voorraad vrij. Bouw juist niet voor starters, omdat dat financieel vaak onhaalbaar is.
2. Bouw producten die multi-inzetbaar zijn voor starters én senioren, tegen een scherpe prijs. Daarmee sla je twee vliegen in één klap. Denk aan woningen van 80 tot 100 m² waarbij je beneden eenvoudig een extra slaapkamer kunt creëren. Doorstroming helpt ook, maar is niet afdoende om starters snel aan een huis te helpen.

Bouw ook levensloopgeschikt met kleine tuin

Makelaars zien een onvervulde vraag naar levensloopgeschikt wonen voor senioren. Producten moeten de uitstraling hebben van een 'normale' woning, maar wel de gemakken hebben om lang zelfstandig in te blijven wonen: een ruime plattegrond, kleine buitenruimte, met een prijs van 4 tot 4,5 ton. Makelaars adviseren om niet alleen te stapelen, maar juist ook grondgebonden levensloopgeschikte woningen op kleine kavels toe te voegen. Veel ouderen ervaren verhuizen van hun ruime gezinswoning met tuin naar een appartement als een groot contrast. Door compacte, geschikte woningen met kleine tuin toe te voegen, verklein je dat en verleid je ouderen beter om door te stromen. Zorg wel voor gemixte buurtjes met jong en oud. Bouw je wel appartementen, zorg dan voor ruimte voor ontmoeting. Je kunt ook voor oplossingen in bestaand, karakteristiek vastgoed kiezen. Denk ook na over nicheproducten voor senioren uit bijvoorbeeld de Randstad. Voorwaarde is wel dat je de juiste locaties uitkiest.

Denk na over voorrang voor lokale zoekenden

Onderzoek als gemeente of je meer kunt betekenen voor lokale (jonge) woningzoekenden. Vaak worden woningen verkocht aan instromers van buiten, waardoor met name starters keer op keer buiten de boot vallen. In de sociale huur wordt al gekeken of lokale huurders voorrang kunnen krijgen. Kijk of je dat ook voor (een deel van) de koopmarkt kunt doen.

Zorg voor flexibiliteit in plannen en programma's

De laatste jaren leerden ons hoe snel de markt kan veranderen. Soms is in stedenbouwkundige plannen vastgelegd wat voor types waar gebouwd moeten worden. Dat 'dwingende' karakter zorgt ervoor dat plannen niet of lastig aan te passen zijn als de markt daarom vraagt. Ga daar flexibeler mee om, zodat er ruimte ontstaat om plannen te kunnen heroverwegen, met als doel steeds dat product te bouwen waar de markt om vraagt.

KADER: IS NIEUWBOUW GOEDKOPE KOOP HAALBAAR?

Goedkope koop bouwen: het kan, mits…

Het Rijk vraagt aan gemeenten om twee derde van alle nieuwbouw in het betaalbare segment te bouwen. Dat betekent: in de sociale huur, middenhuur of koop tot € 405.000*. Veel gemeenten zetten ook in op 'goedkope koop' of 'sociale koop'**. Daarbij rijst steeds vaker de vraag: lukt het met de huidige (hoge) marktprijzen nog wel om in dit segment te bouwen?

Navraag*** leert dat bouwen in het goedkope (en daarmee dus ook in het betaalbare koopsegment) niet onmogelijk is, maar dat het zeker ook niet vanzelfsprekend is. Je moet te maken hebben met een gunstige combinatie van factoren.

De kosten van een woning bestaan uit bouwkosten en grondkosten. In Noord-Nederland liggen gemiddelde grondprijzen ergens rond de € 200 per m². Een kavel van 150 m² kost dan gemiddeld € 30.000. Als je een woning wilt bouwen van 80 m² blijft er dus een aanzienlijk bedrag over voor bouwkosten:

- Bij een woning tot € 275.000: € 245.000 bouwbudget (= € 3.065 per m²)
- Bij een woning tot € 400.000: € 370.000 bouwbudget (= € 4.625 per m²)

Op basis van ervaring weten we dat bouwen voor € 2.500 per m² goed haalbaar is. Ter referentie: in Delfzijl worden woningen gebouwd voor € 2.200 per m². Bouwen in de goedkope koop is dus haalbaar, zolang de markt en overheden er maar gericht op sturen. Bepaal daarom met actief grondbeleid voor wat voor doelgroepen ergens gebouwd mag worden. De grondwaarde wordt namelijk bepaald door wat erop gebouwd mag worden. Doe je dat niet, dan zal grond duurder verkocht worden en zal een ontwikkelaar sneller kiezen voor duurdere producten, om grondkosten én winst terug te verdienen. De grootste bijdrage aan betaalbaar wonen is dus zo vroeg mogelijk te laten weten wat het maximale programma is dat je op een locatie mag bouwen, zodat ontwikkelaars zich niet rijk rekenen.

Er zijn uiteraard factoren die het complexer maken:

- Hogere kosten voor nutsvoorzieningen op plekken waar die nog niet liggen (o.a. uitleglocaties)
- Arbeidskosten: bij gebrek aan vaklui worden vaak zzp'ers ingehuurd die relatief duurder zijn
- Hogere kosten voor installaties in verband met de energietransitie (al kun je veel daarvan oplossen door te letten oriëntatie van ramen ten opzichte van de zon)
- Hoeveel winst streef je als grondverkoper of ontwikkelaar na?

Kortom: het is mogelijk, mits.

* Prijsgrens vanaf 2025. In dit onderzoek baseren we prijsgrenzen op cijfers uit Socrates 2024. Daar worden nog de oude prijsgrenzen in gebruikt.

** In Waadhoeke houden we in dit onderzoek € 285.000 als grens voor goedkope koop aan, mede op basis van het veldwerk onder jongeren en starters.

*** Bij onze projectmanagers die dagelijks betrokken zijn bij de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten, ook veel in het noorden van het land.



8 VERGELIJKING MET DE BOUWPLANNEN

8.1 IN HET KORT

Dit hoofdstuk

In het vorige hoofdstuk lieten we zien hoe de woonvraag in Waadhoeke eruitziet. Hier zetten we het aanbod aan plannen ertegenover.

- We laten eerst per kern of cluster zien hoeveel nieuwbouw- en sloopplannen er zijn, en wat dus de netto-ontwikkeling is. We laten ook zien hoeveel harde en zachte plannen er zijn. We vergelijken dat met de kwantitatieve behoefte (paragraaf 8.2);
- Daarna kijken we of de plannen kwalitatief aansluiten bij de programmaleidraden uit hoofdstuk 7: zijn ze van het juiste type en eigendom? Daar waar dat niet zo is, doen we suggesties voor het bijstellen (of beter: vraaggerichter maken) van de planvoorraad (paragraaf 8.3).

Uitkomsten in het kort

- In heel Waadhoeke zijn plannen voor ongeveer 1.500 nieuwbouwwoningen. Er worden ook zo'n 200 woningen gesloopt. De netto-plancapaciteit komt dus uit op zo'n 1.300. In Franeker, Minnertsga en in de dorpen in het zuidwesten zijn relatief veel plannen vergeleken met de vraag. In Deinum, St.-Jacobiparochie, Winsum en de dorpen in het oosten mogen er juist wat plannen bij. In Tzum zijn op dit moment helemaal geen plannen. Daar moet je dus sowieso bij-programmeren.
- Van alle plannen is een derde hard en twee derde zacht. In sommige kernen zijn helemaal geen harde plannen. Daar moet je zachte plannen omzetten in hard. In Tzum en St.-Jacobiparochie zijn op dit moment geen zachte plannen. Daar is dus extra planruimte nodig.
- Op gemeenteniveau zien we dat de verdeling naar typologieën redelijk goed aansluit bij de vraag. Er zijn bijvoorbeeld genoeg plannen voor middenhuur en tweekappers en bijna genoeg voor vrijstaande woningen of kavels. Er mogen wel plannen bij voor grondgebonden koop-nultredenwoningen, rij-koopwoningen en sociale huurappartementen. Het aantal plannen voor koopappartementen is wat ruim, maar het is denkbaar om die deels in te zetten om de vraag naar middenhuur 'over te hevelen'.
- Zoomen we in op kernen, dan zijn er nog wel wat bijstellingen nodig. In Franeker, St.-Annaparochie en Menaam is ruimte voor extra sociale huurwoningen. In Franeker zijn juist wat te veel plannen voor koopappartementen. Er zijn plannen voor nog ongeveer 1.500 woningen waarvan nu nog onbekend is wat voor product het wordt. Gebruik de adviezen uit dit onderzoek om die verder in te kleuren.

8.2 PLANCAPACITEIT PER KERN

Hoeveelheid plannen past bij de behoefte

Het schema hiernaast laat per kern of cluster zien hoeveel plannen voor nieuwbouw en sloop er zijn, met als resultaat daarvan de netto-ontwikkeling. Helemaal rechts in het schema staat hoe die zich verhoudt tot de verwachte behoefte over de periode 2025-2035, zoals berekend in paragraaf 3.5.

Opgeteld zijn er in Waadhoeke plannen voor 1.495 extra woningen. Er worden ook 205 gesloopt. Netto gaat het dus om een groei van 1.290. Dat is iets meer dan de verwachte vraag. Dat is niet erg: de kans is groot dat niet alle plannen doorgaan of dat sommige plannen pas later uitgevoerd worden (de zogenaamde 'boeggolf'). Per kern zijn er wel verschillen. In Franeker, Minnertsga en in de dorpen in het zuidwesten is het aantal plannen wat ruim vergeleken met de vraag. In Deinum, St.-Jacobiparochie, Winsum en de dorpen in het oosten mogen er juist extra plannen bij. Voor Franeker geldt overigens dat een deel van de plannen waarschijnlijk pas na 2035 gerealiseerd wordt (Franeker-Zuid). Het verschil is dus minder groot dan het lijkt. In Tzum zijn op dit moment helemaal geen plannen.

KERN/CLUSTER	NETTO-BEHOEFTE 2025-2035	NIEUWBOUW	SLOOP	NETTO	ADVIES
Franeker	305 - 415	635	75	560	
Berltsum	55 - 75	85	0	85	
Deinum	45 - 65	20	0	20	
Dronryp	110 - 150	140	0	140	
Marsum	35 - 45	0*	0*	0*	-*
Menaam	70 - 100	120	30	90	
Minnertsga	15 - 25	50	0	50	
Sexbierum-Pietersbierum	45 - 60	55	0	55	
St.-Annaparochie	80 - 110	140	20	115	
St.-Jacobiparochie	15 - 25	20	15	5	
Tzum	25 - 35	0	0	0	
Tzummarum	20 - 30	30	0	30	
Winsum	45 - 65	50	10	40	
Dorpen in het noorden	15 - 25	40	5	30	
Dorpen in het oosten	30 - 40	55	45	10	
Dorpen in het zuidwesten	15 - 25	50	0	50	
WAADHOEKE	**935 - 1.265**	**1.495**	**205**	**1.290**	

= aantal plannen past bij behoefte

= extra plannen maken

= idealiter: deel van de plannen naar ander dorp verplaatsen, want in aantallen te veel

◄ Plancapaciteit per kern of cluster, onderverdeeld in nieuwbouw, sloop en het saldo daarvan, vergeleken met de verwachte behoefte. Dat resulteert in een advies: extra plannen maken, de hoeveelheid plannen terugbrengen of niets doen omdat het aantal past bij de behoefte. Aantallen afgerond op 5-tallen waardoor subtotalen kunnen afwijken van het randtotaal. Bron: gemeente Waadhoeke (peildatum: maart 2025).

* In Marsum zijn geen plannen. Door de nabijheid van vliegbasis Leeuwarden zijn er veel planologische restricties waardoor plannen maken bijna onmogelijk is.

8.2 PLANCAPACITEIT PER KERN HARD OF ZACHT

Twee derde van de plannen is nog zacht

Het schema hiernaast laat per kern of cluster zien hoeveel harde en zachte plannen er zijn. Het gaat hier om de netto-aantallen.

We zagen net al dat er in aantallen voldoende plannen zijn om de vraag te bedienen. Voorwaarde is dan wel dat (bijna) alle plannen doorgaan. In de praktijk gebeurt dat zelden. Bij zachte plannen is het aannemelijk dat 30% niet of pas later doorgaat. Als we daarvoor corrigeren, blijven er in totaal zo'n 1.025 plannen over. Er is in theorie dus nog een beetje ruimte voor extra plannen om de vraag van 1.100 woningen te bedienen.

In kernen waar helemaal geen harde plannen zijn, is het zaak om zachte plannen zo snel mogelijk naar hard om te zetten. Dat geldt o.a. voor Menaam. In Tzum en St.-Jacobiparochie zijn ook geen of weinig zachte plannen. Daar mogen sowieso plannen bij.

KERN/CLUSTER	NETTO-BEHOEFTE 2025-2035	HARD	ZACHT
Franeker	305 - 415	135	425
Berltsum	55 - 75	40	45
Deinum	45 - 65	0	20
Dronryp	110 - 150	60	85
Marsum	10 - 15	0*	0*
Menaam	70 - 100	0	90
Minnertsga	15 - 25	10	40
Sexbierum-Pietersbierum	45 - 60	55	0
St.-Annaparochie	100 - 135	45	70
St.-Jacobiparochie	15 - 25	5	0
Tzum	25 - 35	0	0
Tzummarum	20 - 30	0	30
Winsum	45 - 65	35	5
Dorpen in het noorden	15 - 25	10	20
Dorpen in het oosten	30 - 40	<5	10
Dorpen in het zuidwesten	15 - 25	15	35
WAADHOEKE	**935 - 1.265**	**410**	**880**

◄ Netto-plancapaciteit per kern of cluster, onderverdeeld naar harde en zachte plannen. Bron: gemeente Waadhoeke (peildatum: maart 2025).

Om te bepalen of plannen hard of zacht zijn, gebruikten we de definities uit de planmonitor die ook gebruikt worden in de halfjaarlijkse overzichten die met het Rijk gedeeld worden, in het kader van de Woondeals.

- 1A: Onherroepelijk bestemmingsplan of inpassingsplan (= hard)
- 1B: Onherroepelijk bestemmingsplan met uitwerkingsplicht (= hard)
- 2A: Vastgesteld bestemmingsplan of inpassingsplan (= hard)
- 2B: Vastgesteld bestemmingsplan met uitwerkingsplicht (= hard)
- 1C: Onherroepelijk bestemmingsplan met wijzigingsbevoegdheid (= zacht)
- 2C: Vastgesteld bestemmingsplan met wijzigingsbevoegdheid (= zacht)
- 3: Bestemmingsplan of inpassingsplan in voorbereiding (= zacht)
- 4A: Potentieel: Visie (= zacht)
- 4B: Potentieel: Idee (zonder beginselbereidheid B&W) (= zacht)

Het gaat hier om wat planologisch hard of zacht is. Dat kan afwijken van de praktijk. Het is bijvoorbeeld denkbaar dat een locatie wél bestemd is voor wonen, maar dat er nog geen concreet plan op ligt.

* In Marsum zijn geen plannen. Door de nabijheid van vliegbasis Leeuwarden zijn er veel planologische restricties waardoor plannen maken bijna onmogelijk is.

8.3 GEWENSTE BIJSTELLINGEN

Ook naar type passen de plannen goed bij de vraag

Van bijna 1.000 te realiseren nieuwbouwwoningen is al bekend wat voor type woning het gaat worden. Bij de rest is dat nog onbekend. Daar zijn dus nog vrijheden om te sturen in het programma. In het schema hieronder laten we zien hoe de kwalitatieve vraag naar types zich verhoudt tot de plannen die al bekend zijn.

In het algemeen sluiten vraag en aanbod al best goed op elkaar aan. Dat geldt vooral voor de middenhuur en voor tweekappers, en in mindere mate voor vrijstaand wonen of kavels. In de sociale huur zien we dat het aantal plannen voor 'gewone' rijwoningen enigszins ruim is en dat voor grondgebonden nultredenwoningen wat krap. We weten tegelijk dat corporaties er bewust voor kiezen om gewone rijwoningen te bouwen die met eenvoudige ingrepen makkelijk zorggeschikt te maken zijn. Met dat in het achterhoofd sluiten vraag en aanbod beter op elkaar aan. Overigens is het *aantal* plannen dan alsnog wat krap vergeleken met de vraag. Dat geldt ook voor sociale huurappartementen.

In de koopsector mogen er wat meer plannen voor rijwoningen bij. Dat geldt nog sterker voor grondgebonden nultredenwoningen. De vraag is veel groter dan het aanbod. Benut het deel 'onbekend' dus om meer van dit type bij te programmeren.

Overweging: middenhuur verruilen voor koop

Een bijzonderheid is het aanbod aan plannen voor middenhuur- en koopappartementen. Het aantal plannen voor koopappartementen is behoorlijk fors, en dat voor appartementen in de middenhuur juist krap. We denken dat het verstandig is om een deel van de middenhuur-appartementen om te zetten naar koopappartementen, omdat daar in Waadhoeke meer vraag naar is. Als dat lukt, dan sluiten vraag en aanbod beter op elkaar aan. Zie ook paragraaf 7.4 en punt 4 in de samenvatting voor een toelichting hierop.

	SOCIALE HUUR			MIDDENHUUR			KOOP				
HEEL WAADHOEKE	RIJ	APP	GGB 0-TR	RIJ	APP	GGB 0-TR	RIJ	2^1	VRIJ / KAVEL	APP	GGB 0-TR
Behoefte	115 - 155	50 - 70	120 - 165	0 - 0	95 - 125	0 - 0	150 - 205	160 - 215	110 - 150	25 - 30	110 - 150
Plannen	190	50	10	25	45	0	130	190	115	160	50
Match	beetje ruim	beetje krap	erg krap	beetje ruim	passend*	passend	beetje krap	passend	beetje krap tot passend	beetje ruim*	erg krap

▲ Kwalitatieve vergelijking van de vraag met het planaanbod, met suggesties voor bijstellingen. Aantallen afgerond op 5-tallen. De kleurgradaties geven aan hoeveel vraag en aanbod van elkaar afwijken. Bron: gemeente Waadhoeke (2025).

8.3 GEWENSTE BIJSTELLINGEN PER KERN

Per kern soms wel bijstellingen nodig

Rechts vertalen we het schema op de vorige pagina naar een vergelijking per kern of cluster. We zien dan meer afwijkingen ontstaan. Opvallend is dat we op gemeenteniveau nog zagen dat er meer plannen voor sociale huurappartementen nodig zijn, terwijl het aantal plannen voor koopappartementen juist ruim is. Hier zien we dat er vooral in St.-Annaparochie meer ruimte is voor sociale huurappartementen en dat het overschot aan koopappartementen niet alleen in Franeker zit, maar ook in kleinere kernen waar we weinig vraag naar appartementen verwachten.

Bij rij-koopwoningen en tweekappers is het planaanbod het vaakst op orde. Het omgekeerde geldt voor grondgebonden nultredenwoningen, met name in de koop. Daar zijn in bijna elke kern te weinig van. In de sociale huur mag vooral in Franeker en St.-Annaparochie extra geprogrammeerd worden, vooral levensloopgeschikt. Gebruik de aantallen 'onbekend' meer van die types te realiseren.

	SOCIALE HUUR			MIDDENHUUR			KOOP				
KERN/CLUSTER	RIJ	APP	GGB 0-TR	RIJ	APP	GGB 0-TR	RIJ	2^1	VRIJ / KAVEL	APP	GGB 0-TR
Franeker	m. / +	++	++	m.	m.	m.	m. / +	m. / -	m. / -	-	++
Berltsum	+	m.	m. / +	m. / -	m.	m.	m.	m.	+	m. / -	m. / +
Deinum	m. / +	m.	+	m.	m.	m.	m. / +	++	++	m. / -	++
Dronryp	+	m.	+	m.	m. / +	m.	++	m. / +	m. / +	+	++
Marsum	m.	m.	m.	m.	m.	m.	m.	m.	m.	m.	m.
Menaam	+	+	++	m.	m. / +	m.	++	++	+	m.	++
Minnertsga	+	m.	+	m.	m.	m.	m. / -	+	+	m.	m. / -
Sexbierum-Pietersbierum	+	m.	+	m.	m.	m.	+	m.	m.	m. / -	+
St.-Annaparochie	m.	++	++	m.	m. / +	m.	m. / +	m.	m. / +	m.	m. / +
St.-Jacobiparochie	m. / +	m.	+	m.	m.	m.	m.	m. / +	+	m.	+
Tzum	+	m.	+	m.	m.	m.	++	++	+	m.	+
Tzummarum	+	m.	+	m.	m.	m.	m.	m. / +	m. / +	m.	+
Winsum	m.	m.	+	m.	m.	m.	++	m.	m. / +	m.	+
Dorpen in het noorden	m.	m.	m.	m.	m.	m.	+	++	++	m.	+
Dorpen in het oosten	m.	m.	m.	m.	m.	m.	++	m. / +	++	m.	+
Dorpen in het zuidwesten	m.	m.	m.	m.	-	m.	m.	m. / +	m.	m.	+

-	= iets te veel plannen ten opzichte van behoefte	m.	= match / aantal plannen past bij behoefte
+	= iets te weinig plannen ten opzichte van behoefte	++	= extra plannen maken

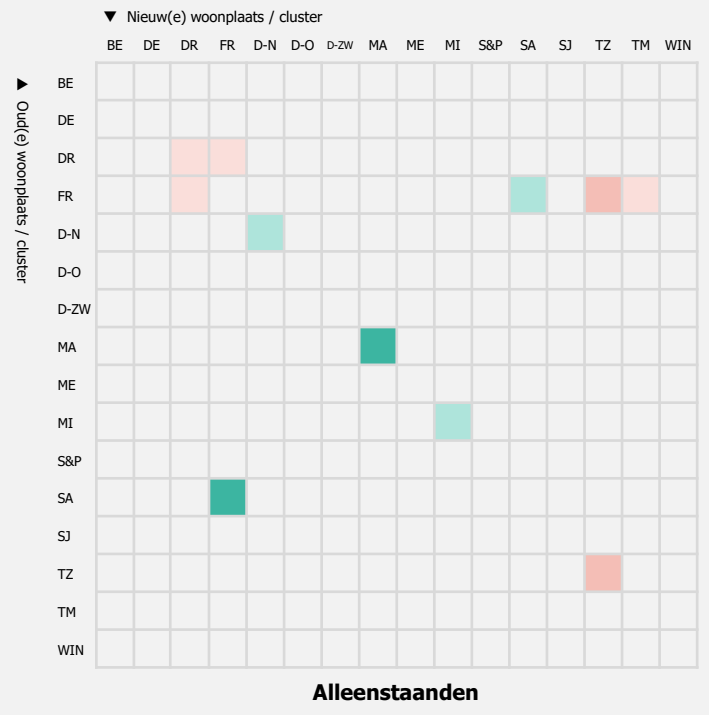
▲ Kwalitatieve vergelijking van de vraag met het planaanbod, met suggesties voor bijstellingen, per kern of cluster. De kleurgradaties geven aan hoeveel vraag en aanbod van elkaar afwijken. Bron: gemeente Waadhoeke (2025).

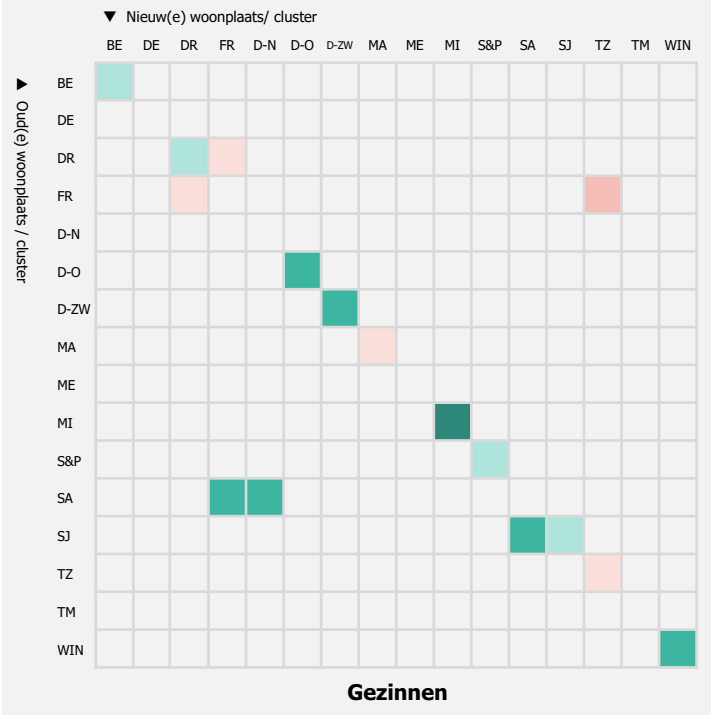


B

BIJLAGE

B.1 VERHUISBEWEGINGEN BINNEN DE GEMEENTE

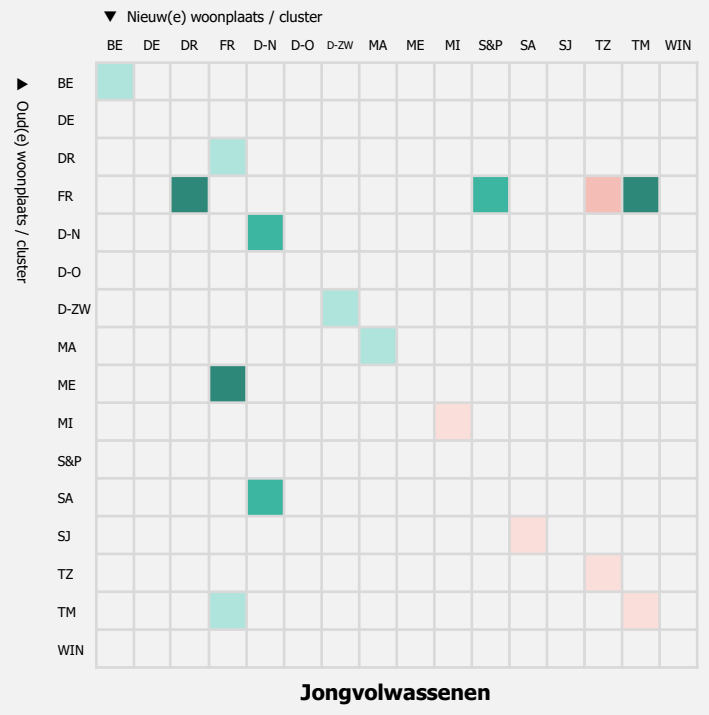


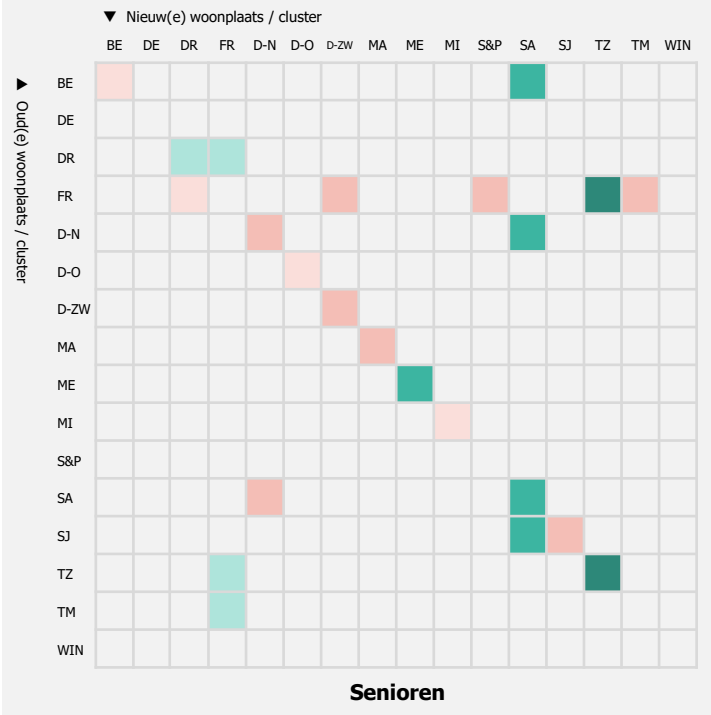


◀ Sterkte van verhuisstromen tussen kernen en clusters van kernen in de gemeente Waadhoeke, over de periode 2020-2024. Bron: BRP-registratie gemeente Waadhoeke (2020-2024), bewerkt door KAW.

Relatief weinig verhuisbewegingen ↔ Relatief veel verhuisbewegingen

B.1 VERHUISBEWEGINGEN BINNEN DE GEMEENTE





◀ Sterkte van verhuisstromen tussen kernen en clusters van kernen in de gemeente Waadhoeke, over de periode 2020-2024. Bron: BRP-registratie gemeente Waadhoeke (2020-2024), bewerkt door KAW.

Relatief weinig verhuisbewegingen ◀▶ Relatief veel verhuisbewegingen

B.2 IN GESPREK MET WIJKEN EN DORPEN

Wat gaven de wijken en dorpen ons mee?

Tijdens een dorpenavond in MFC De Helling in Winsum op woensdag 16 april 2025 praatten we wijk- en dorpsvertegenwoordigers bij over de uitkomsten van het woonbehoefteonderzoek. Daarna gingen we in gesprek over wat de uitkomsten betekenen voor het nieuwe Volkshuisvestingsprogramma en waar de gemeente beslist aandacht voor moet hebben. We vatten de opbrengst van de avond hieronder kort samen, per thema.

PLANNEN VOOR NIEUWBOUW OF TRANSFORMATIE

- 'Dorpseigen' producten toevoegen
- Bijbouwen naar aard en schaal van het dorp
- Inbreiden voor uitbreiden
- Transformatie boerenerven, boerderijen en oude fabrieken, eventueel tot geclusterd wonen
- Juiste locaties vinden voor NIMBY-uitdaging ('not in my back yard')

SNELHEID

- Beter en vaker contact tussen gemeente en dorpen: wat voor plannen zijn er, update stand van zaken, etc.)
- Proactief zijn richting dorpen (met name de kleinere)
- Verschil in inzicht gemeente versus partijen verkleinen
- Tijdelijk bouwen
- Beschikbare grond gebruiken
- Kansen pakken met behulp van prioritering
- Eén stem namens de gemeente

BOUWEN VOOR DOELGROEPEN

- Hofjes voor ouderen, levensloopgeschikt in middenhuur
- Voorrang aan eigen inwoners, maar nieuwkomers niet afstoten
- Jongeren: als ze eenmaal ergens wonen, blijven ze vaak

LEEFBAARHEID

- Sociale samenhang en voorzieningen minstens zo belangrijk als 'stapeltje stenen'
- Dorpen aantrekkelijk houden (voorzieningen, groen, werk, spelen, sociaal toegankelijk, etc.)
- Zelfbewoningsplicht
- Gezinnen vasthouden en aantrekken
- Bouwen als middel om bijv. voorzieningen te behouden

BETAALBAARHEID

- 'Premie A-woningen' / starterslening voor jongeren
- Sociale huur hip maken, ook voor jongeren
- Inzetten op grondprijzen, erfpacht scholen of kerk
- Overdruk uit Randstad moet niet tot verdringing leiden

VERDUURZAMING

- Ondersteuning voor degenen die wel willen, maar niet weten hoe. Daar ook proactief in zijn.
- Sloop-nieuwbouw, kwaliteit terugbouwen
- Aandacht voor bestaande voorraad
- Subsidies
- Ook groen behouden
- Woningbouw is belangrijker dan verduurzaming

ZORG EN WELZIJN

- Nieuwbouw dicht bij geconcentreerde zorg
- Inzetten op (behoud van) voorzieningen
- Aansluiten op woonzorgvisie en hier uitwerking aan geven

B.3 IN GESPREK MET DE RAAD

PM

Volgt na 13 mei

TITEL

Woonbehoefteonderzoek Waadhoeke

OPDRACHTGEVERS

Gemeente Waadhoeke, Accolade, Wonen Noordwest Friesland, Huurdersbelang Fryslân

AUTEURS

Emiel Heuff

Sjouke Stienstra

Nathalie Semplonius

STATUS

Bijna-definitief

DATUM

30 april 2025

KAW

Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN
Rotterdam Schiedamsedijk 40 3011 ED ROTTERDAM
Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl l +31 88 529 0000 l info@kaw.nl