

# Woningbehoefte in de dorpen van Heerenveen



**bureau DE SWART**  
management  
advies  
onderzoek

januari 2021

Bureau DE SWART  
Dominee Veenweg 77  
8456HK De Knipe

06 50 989502  
[info@deswart.frl](mailto:info@deswart.frl)  
[www.deswart.frl](http://www.deswart.frl)

KVK 77203615

© bureau DE SWART(De Knipe), 2020.

Verveelvoudigen is toegestaan, mits bureau DE SWART als bron worden vermeld.

## Samenvatting

In november 2020 heeft een onderzoek plaatsgevonden onder de besturen van alle Plaatselijke Belangen van de gemeente Heerenveen naar het woningaanbod in de dorpen.

Ruim tweederde van de Plaatselijke Belangen geven aan dat in hun dorpen het aanbod van koop- en huurwoningen voor starters, jongeren uit het eigen dorp en senioren uit het eigen dorp niet voldoende is. Ze geven dan ook aan dat er meer betaalbare woningen moeten komen voor de eigen jongeren en eigen senioren in de dorpen. Verder moet er meer ruimte komen voor diversiteit in woonvormen voor de verschillende doelgroepen.

Zo'n 67% van de Plaatselijke Belangen geeft aan dat de huidige woningvoorraad niet voorziet in de woningbehoefte van het dorp. Hierin kan een nieuwbouwwijk voorzien. Eenzelfde percentage ziet een nieuwbouwwijk als een goede mogelijkheid om de voorzieningen in het dorp in stand te houden. Alleen het opvullen van gaten in de huidige bebouwing voor nieuwbouw, wordt door 51% positief beoordeeld.

## Inleiding

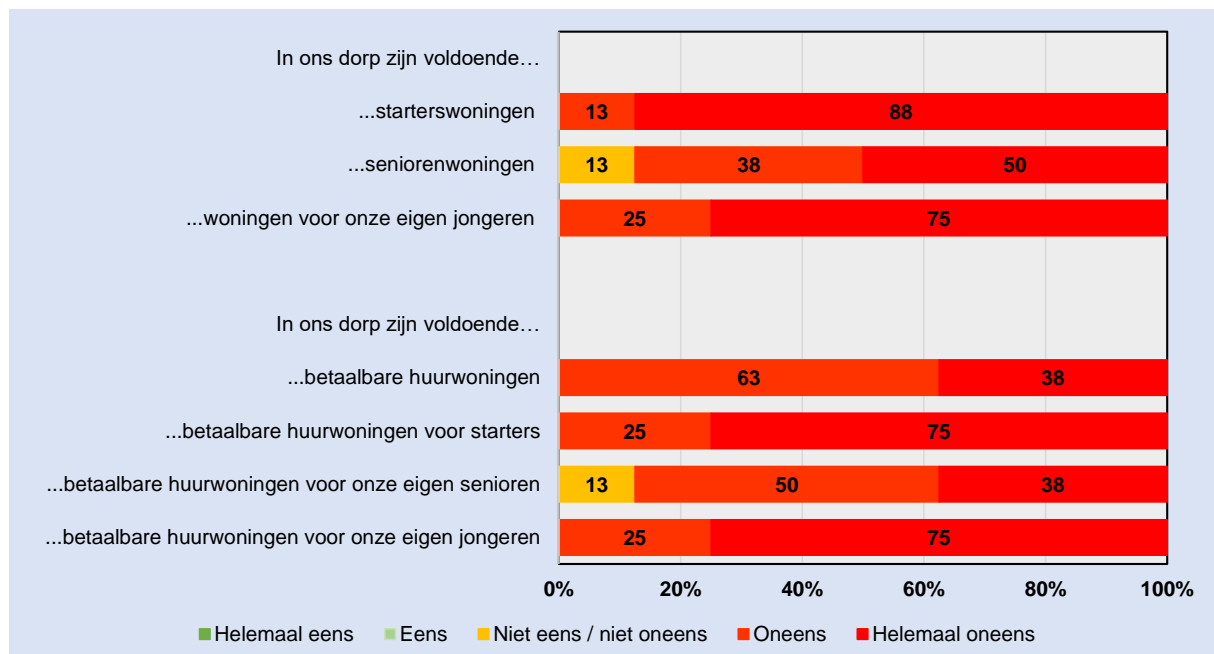
In de gemeenteraad van de gemeente Heerenveen wordt regelmatig gesproken over het woningaanbod in Heerenveen en de dorpen er omheen. Volgens de gemeenteraadsfractie van de FNP zijn lang niet alle dorpen tevreden over het huidige aanbod. Dit ondanks beweringen van het college en de woningbouwcorporaties van het tegendeel. Dit onderzoek is uitgevoerd om in kaart te brengen in hoeverre het huidige woningaanbod aansluit bij de wensen van de dorpen in de gemeente Heerenveen. De uitkomsten geven inzicht in wat er in de dorpen leeft op het gebied van de huidige woningvoorraad maar ook in de wensen in de toekomst.

Het onderzoek heeft in november 2020 plaatsgevonden onder de besturen van alle Plaatselijke Belangen van de gemeente Heerenveen. In totaal hebben 8 van de 14 Plaatselijke Belangen (58%) deelgenomen aan het onderzoek. Deze Plaatselijk Belangen representeren 74% van het aantal inwoners van de dorpen (excl. Dorp Heerenveen) binnen de gemeente. De onderzoeksresultaten kunnen dus als representatief voor alle dorpen binnen de gemeente Heerenveen. Bovendien zijn de antwoorden behoorlijk unaniem, met name wat betreft de vragen over het huidige woningaanbod.

## Resultaten

### Huidige situatie

Allereerst is gevraagd naar de huidige situatie van de woningvoorraad. Hiervoor zijn zeven stellingen voorgelegd aan de Plaatselijke Belangen (zie fig.1).



Figuur 1 Stellingen over de huidige woningvoorraad

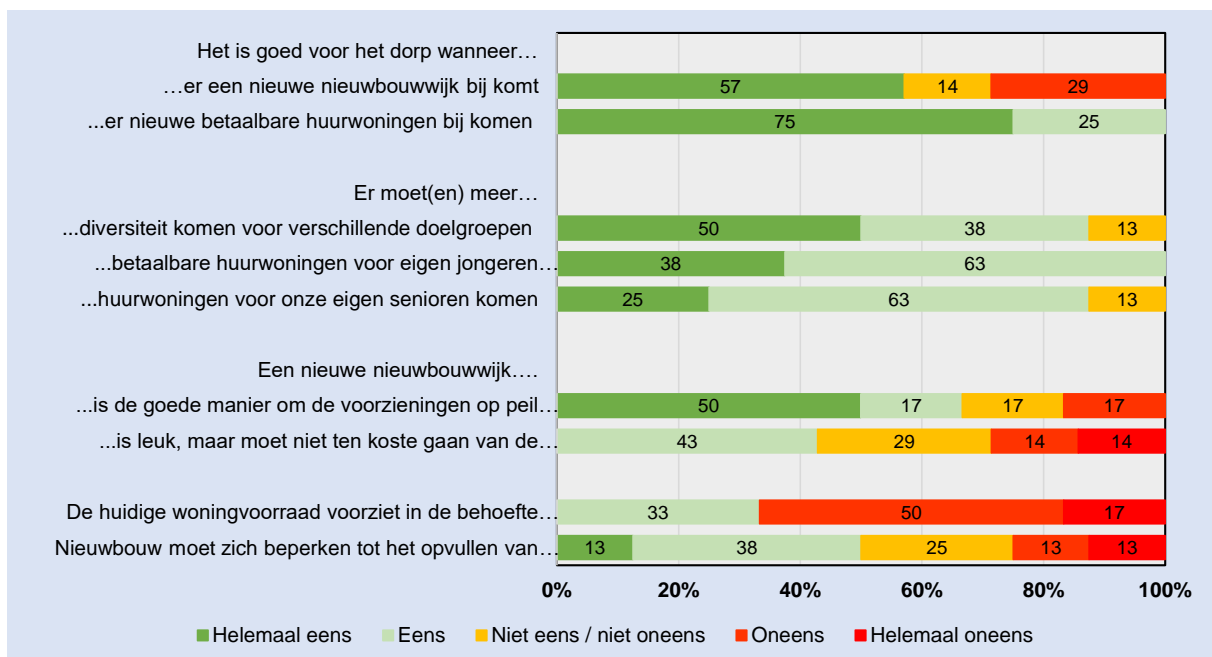
Figuur 1 laat zien dat de Plaatselijke Belangen een tekort ervaren aan starterswoningen, seniorenwoningen en woningen voor eigen jongeren. Geen van de plaatselijke belangen is het (helemaal) eens met de stelling dat er voldoende starterswoningen, seniorenwoningen of

woningen voor de eigen jongeren zijn in het dorp. In de toelichting op de vragen wordt onder meer opgemerkt dat in een van de dorpen senioren woningen worden bewoond door jongeren, bij gebrek aan jongerenwoningen. Het kopen van een huis door jongeren wordt verder als lastig zo niet onmogelijk ervaren.

Wanneer meer specifiek wordt gevraagd naar huurwoningen, komt hetzelfde beeld naar voren. Ze geven aan dat er een tekort aan betaalbare huurwoningen beschikbaar is in de dorpen. Alle Plaatselijk Belangen geven aan het (helemaal) oneens te zijn met de stelling dat er voldoende betaalbare huurwoningen zijn in het dorp. Opnieuw worden deze antwoorden herhaald als het gaat over huurwoningen voor starters, senioren en de eigen jongeren. Eén van de Plaatselijke Belangen merkt hierbij op dat: 'Wil je een dorp leefbaar houden zal er meer geïnvesteerd moeten worden voor jongeren'. Een ander geeft aan: 'Ouderen die hun hele leven in [...] hebben gewoond worden nu gedwongen door het gebrek aan geschikte woonruimte te verhuizen buiten het dorp'.

## Nieuwbouw

Vervolgens is de Plaatselijke Belangen gevraagd naar de toekomst van hun woningvoorraad. De resultaten staan weergegeven in figuur 2.



Figuur 2 Stellingen over toekomstige ontwikkelingen

Slechts één derde van de Plaatselijke Belangen is het eens met de stelling dat 'De huidige woningvoorraad voorziet in de behoefte van ons dorp en een nieuwbouwwijk is niet nodig'. Het merendeel is het (helemaal) oneens (67%) met deze stelling. Zo'n 57% van de Plaatselijke Belangen geeft aan dat het goed voor het dorp is wanneer er een nieuwbouwwijk bijkomt; 29% is het hiermee oneens. Wel opvallend is dat alle dorpen aangeven dat het goed zou zijn wanneer er meer betaalbare huurwoningen bijkomen. Op de stelling dat nieuwbouw zich moet beperken tot het opvullen van gaten in de huidige bebouwing, wordt zeer wisselend gereageerd. Een van de respondenten geeft hierbij aan: 'de nog vrije plekken zijn grotendeels

al verkocht voor particuliere woningbouw. In en om het dorp is, tot nu toe, geen grond beschikbaar voor woningbouw'.

De meeste Plaatselijke Belangen zien een nieuwbouwwijk als een goede manier om de voorzieningen in het dorp op pijl te houden. Zo'n 67% van de plaatselijke Belangen is het hier (helemaal) mee eens, terwijl 17 het hier niet mee eens is. Op de stelling 'een nieuwbouwwijk ten koste mag niet gaan van de verkoopbaarheid van de huidige woningen' wordt verschillend gerespondeerd. Zo'n 43% is het hier helemaal mee eens, 28% is het (helemaal) oneens en 29% is het eens noch oneens. Hierbij wordt vanuit de dorpen wel opgemerkt dat er momenteel weinig aanbod is en dat nieuwbouw de prijs dus niet zal drukken.

De Plaatselijke Belangen zijn wel unaniem in hun mening dat er meer betaalbare huurwoningen moeten komen voor de eigen jongeren (100% (helemaal) mee eens) en eigen senioren (87% (helemaal) mee eens). Ook leeft er een grote wens voor meer woningdiversiteit voor verschillende doelgroepen. Zo'n 87% van de Plaatselijke Belangen ondersteunt dit. Een van de Plaatselijke Belangen licht dit toe: 'De oplossing in ons dorp zou kunnen liggen in het geschikt maken van grotere gebouwen, met name boerderijen, voor bewoning door jongeren en ouderen'.

## Toewijzing huurwoningen

Om inzicht te krijgen in het toewijzingsbeleid van woningcoöperaties bij huurwoningen in de dorpen, zijn tenslotte twee stellingen voorgelegd aan de Plaatselijke Belangen. Zo'n 50% van de Plaatselijke Belangen is het (helemaal) oneens met de eerste stelling 'Bij het toewijzingsbeleid van de woningcoöperaties wordt voldoende rekening gehouden met de plaatsing van onze eigen inwoners'. De andere helft weet het niet.

Op de stelling 'Onze eigen inwoners moeten altijd voorrang krijgen bij de toewijzing van huurwoningen in ons dorp' reageert 63% van de Plaatselijk Belangen positief (Helemaal eens of eens) en 13% oneens. De overige Plaatselijke Belangen zijn het niet eens of oneens. Hierbij wordt uit een van de dorpen opgemerkt: 'Er moet op worden gelet dat ook de huidige huurwoningen netjes blijven. Dit om verpaupering tegen te gaan. Het is ook zeker niet de bedoeling dat bewoners uit andere dorpen komen, omdat ze elders geen plek hebben. Ook dit leidt vaak tot verpaupering. Woningbouw moet daar beter op toe zien'.

## Conclusie

Het huidige woningaanbod wordt vrijwel unaniem als ontoereikend beschouwd door de dorpen. Hiermee dreigt de leefbaarheid van de dorpen aangetast te worden. Met name woningen voor de eigen jeugd en senioren zijn er te weinig. Het tast de integriteit van de gemeenschap aan als ouderen en jongeren gedwongen worden om elders te gaan wonen als dit niet hun wens is. Tevens kan een aantrekkelijk dorp met een evenwichtige leeftijdsopbouw bijdragen aan de voorzieningen in het dorp en daarmee de leefbaarheid. De dorpen lijken zich hier ook van bewust te zijn.

Ideeën en wensen hoe de aanvullende woningen voor de toekomst uitgevoerd moeten worden, verschillen meer tussen de dorpen dan het feit dat er te weinig woningen zijn. Het lijkt verstandig om hier maatwerk toe te passen.

## Verantwoording

In de periode van 1 november t/m 4 december 2020 hebben de besturen van Plaatselijke Belangen in de gemeente Heerenveen deelgenomen aan het onderzoek naar het (huur)woningaanbod in hun dorp. De gemeenteraadsfractie van de FNP heeft de besturen per mail uitgenodigd. De mail bevatte een link naar en een wachtwoord voor de vragenlijst. Zo'n 58% van de besturen (vertegenwoordigers van 74% van de inwoners van de dorpen) heeft deelgenomen aan het onderzoek.

De uitkomsten van het onderzoek zijn weergegeven in figuren en tekstueel beschreven. Data-analyses zijn uitgevoerd in PSPP door bureau DE SWART.