



Woningmarktanalyse Harkema

Advies voor invulling tennisbaanlocatie Nijebuorren

K A W



Omslagfoto: Luchtfoto Harkema. Fotograaf: Wout Weterings (2015).

datum

20 juni 2016

werk

160007

onderwerp

Woningmarktanalyse
Harkema

behandeld door

Daniel Depenbrock
Emiel Heuff

Inhoudsopgave

Inleiding	3
1. Advies invulling tennisbaanlocatie Nijebuorren	5
2. Resultaten woonbehoefteenquête	9
2.1. Introductie	9
2.2. Foto van de responsgroep	9
2.3. Verhuisplannen en concreetheid	11
2.4. Marktvraag tennisbaanlocatie Nijebuorren	17
3. Cijfermatige analyses en kwalitatieve marktsignalen	21
3.1. Demografische ontwikkeling: terugblik en prognose	21
3.2. Verhuismotievenanalyse: de algemene trends	23
3.3. De huidige woningvoorraad: wat is er al?	24
3.4. Netto woningmarktbehoefte	28
3.5. Terugkoppeling interviews: de hoofdpunten	30
Bijlage	35

Inleiding

Op 19 november 2015 besloot de Raad van de gemeente Achtkarspelen om aan de hand van een interactief proces de behoefte aan wonen te laten onderbouwen voor de vrijkomende tennisbaan- en gymnastieklocatie aan de Nijebuorren-Nijkamp in Harkema. Dat vormt de onderlegger voor een plan met voldoende ontwikkelingsperspectief en meerwaarde voor het dorp. Namens de gemeente Achtkarspelen hebben wij de woonbehoefte in Harkema in beeld gebracht. In dit rapport zetten we alle bevindingen op een rij en komen we met een concreet advies voor invulling van de tennisbaanlocatie aan de Nijebuorren.

Onderzoeksvragen

De volgende onderzoeksvragen liggen aan het rapport ten grondslag:

- Welke woonproducten zijn er in Harkema als geheel onvoldoende beschikbaar, nu en in de toekomst. Voor welke doelgroep is er een tekort, op welke soort plek(ken) en met welke soort kwaliteit?
- Daaruit volgt de vraag hoe het type woningen waaraan een tekort is beschikbaar gemaakt kan worden, waarvan nieuwbouw één van de mogelijkheden is.
- Op basis hiervan kijken we naar de locatie Nijebuorren-Nijkamp: welke match is er tussen de benodigde nieuwbouw en de locatie?

Werkwijze

De bovengenoemde onderzoeksvragen hebben wij beantwoord door het vraagstuk op twee manieren aan te grijpen:

- **Bureauwerk:** op basis van bestaande bronnen hebben we cijfermatige analyses uitgevoerd (zoals een demografische analyse), waarna we deze gecombineerd hebben met kwalitatieve signalen uit het dorp zelf (zoals klantervaringen van makelaars). Dit leidt tot een complete woningmarktanalyse. Bronnen voor deze analyse zijn:
 - o de ontwikkeling van het aantal inwoners, het aantal huishoudens en de samenstelling ervan, de leeftijdsopbouw en de factor migratie (CBS);
 - o een vooruitblik richting het jaar 2040 op basis van de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose;
 - o het regionale marktonderzoek van RIGO;
 - o de rode draad uit een eerder door KAW uitgevoerd verhuismotievenonderzoek;
 - o interviews met SWA, de J.P. van de Bent-stichting, WoonFriesland en Zorggroep De Friese Wouden.
- **Woonbehoeftenenquête:** als aanvulling op het bureauwerk is er een woonbehoeftenenquête verspreid onder alle huishoudens in Harkema. Hiermee hebben we woon- en verhuishwensen in het dorp in beeld gebracht en de behoefte aan wonen op de tennisbaanlocatie aan de Nijebuorren geïnventariseerd. In totaal hebben 228 huishoudens de enquête ingevuld.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 starten we met het advies voor de invulling van de tennisbaanlocatie aan de Nijebuorren. Vervolgens onderbouwen we ons advies door de resultaten van de woonbehoeftenenquête te bespreken (hoofdstuk 2) en de woningmarktanalyse te presenteren (hoofdstuk 3).

1. Advies invulling tennisbaanlocatie Nijebuorren

Bij het analyseren van de woningmarkt in Harkema hebben we cijfermatige (demografische) analyses in combinatie gebracht met lokale kennis. Als aanvulling daarop hebben we met behulp van een woonbehoeftenenquête de woon- en verhuiscriteria van huishoudens in Harkema kritisch onderzocht. Doorgaans wensen huishoudens in dorpen eerder grondgebonden woningen dan gestapelde woningen (appartementen). Een inventarisatie van de conclusies van eerdere woningmarktonderzoeken in de regio bevestigden dit beeld. Daarnaast geven huishoudens vaak aan iets te *wensen* zonder de stap naar bijvoorbeeld een andere woning *daadwerkelijk te maken*. Daar hebben wij in de enquête kritisch op doorgevraagd. De uitkomst in Harkema is bijzonder: er bestaat namelijk daadwerkelijk vraag naar (seniorengeschikte) appartementen.

Aan de hand van een aantal overwegingen komen we hieronder tot een advies voor de invulling van de voormalige tennisbaan- en gymnastieklocatie aan de Nijebuorren. Hierbij beperken we ons tot de marktvraag en de investeringsrisico's, zonder in te gaan op ruimtelijke factoren, aangezien daar al voorstudies naar gedaan zijn en omdat dat buiten onze opdracht valt.

We wegen twee scenario's tegen elkaar af (zie paragraaf 0):

- een scenario met alléén grondgebonden wonen;
- een scenario met alléén gestapeld wonen.

Overwegingspunten bij het opstellen van het advies

- de vraag op korte termijn
- de vraag op lange termijn
- volkshuisvestelijke noodzaak
- kanttekening bij eventuele 'locatie Harkema' van J.P. van de Bent
- algehele afweging marktvraag versus risico

Korte termijn

- Het woonbehoeftenonderzoek laat zien dat er de komende drie à vier jaar naar verwachting vraag is naar zo'n 15 appartementen. Daarbij tellen we alleen de concrete geïnteresseerden voor dat product mee die op die termijn op de tennisbaanlocatie willen wonen.
- De appartementen moeten in één keer complexgewijs worden gerealiseerd, omdat er een lift nodig is die alle appartementen kan ontsluiten. Een ontwikkeling in één keer levert op korte termijn (het eerste jaar) risico op leegstand op. Op de iets langere termijn (twee à drie jaar) verwachten we dat dit zich oplost. Het vraagt wel om een extra, persoonlijke inzet om mensen te verleiden tot uitstellen of juist vervroegen van hun wens. Dit hoeft niet een probleem te vormen.

Lange termijn

- Op de langere termijn kan de vraag groter zijn, maar is ook de onzekerheid of mensen de verhuiscriteria daadwerkelijk zetten groter. Investeren voor een groep die *mogelijk* gaat verhuizen is niet verstandig, aangezien het om een investering gaat die minstens 50 jaar in een vraag moet voorzien. Daarom raden we aan de ontwikkeling niet groter te maken. Mocht er over pakweg tien jaar toch een

grotere vraag zijn, dan is een heroverweging op zijn plaats, maar de onzekerheden zijn te groot om nu in grotere aantallen in één keer te werken.

- SWA is een corporatie die bereid is om ook buiten de grote kernen in de gemeente te investeren in nieuwe woningen, in tegenstelling tot veel andere corporaties. Dit doen zij op een organische manier: meebewegen met de vraag, mondjesmaat woningen bouwen, slopen en verkopen. Daarmee beperkt SWA haar financiële risico's en kan SWA deze werkwijze volhouden. Het ontwikkelen van een complex van 15 à 20 appartementen heeft die flexibiliteit niet. Het is niet mogelijk om in de toekomst enkele appartementen af te breken, en verkopen van enkele appartementen is zeer onwenselijk.
- Op de korte termijn is er weliswaar voldoende vraag naar appartementen, maar of dit op de lange termijn (tussen nu en 50 jaar) zo blijft, is onzeker, ondanks dat de groep senioren de komende tijd toe zal blijven nemen. De ervaring van SWA is dat juist gestapeld wonen kwetsbaar is voor de verhuurbaarheid op de langere termijn. Wij zijn van mening dat woningen die voor meerdere doelgroepen geschikt zijn, het minste risico hebben op leegstand op lange termijn. Grondgebonden, gelijkvloerse woningen met een kleine verdieping zijn geschikt voor zowel ouderen als kleine jongere huishoudens, waaronder kleine gezinnen.

Volkshuisvestelijke noodzaak

- Corporaties hebben de taak om voldoende passende woningen voor hun doelgroep aan te bieden. Dit betekent dat 95 procent van de woningen toegewezen moet worden aan huishoudens met een inkomen tot de maximuminkomensgrens voor huurtoeslag (afhankelijk van de huishoudenssamenstelling) met bijbehorende huurprijs van € 586 (of € 628 bij gezinnen). Dit beperkt de investeringsruimte voor nieuwbouw. We zien dat het aanbod aan passende woningen in Harkema is toegenomen door de bouw van ruime, betaalbare en flexibele twee-onder-één-kapwoningen op verschillende plekken in het dorp, en op basis van onze analyse adviseren wij het aanbod te verruimen. De tennisbaanlocatie leent zich daar goed voor.
- Wij onderkennen de behoefte aan appartementen, maar zien hierin vooral een wens onder ouderen om op een betaalbare manier comfortabel te kunnen wonen: kleiner, gelijkvloers en met minder tuin rondom de woning. Die behoefte kan volkshuisvestelijk ook bediend kunnen worden met een 'grondgebonden appartement'.

Samenhang met andere ontwikkelingen en een eventuele 'locatie Harkema' van J.P. van de Bent

- In de oorspronkelijke plannen voor de tennisbaanlocatie aan de Nijebuorren was sprake van de ontwikkeling van woningen door SWA die gehuurd worden door de J.P. van de Bent-stichting. Het zou gaan om achttien zorggeschikte woningen voor J.P. van de Bent, of bij nadere overweging mogelijk ook twaalf van zulke woningen plus zes woningen voor reguliere verhuur door SWA. Gezien de uitkomsten van een gesprek met de stichting (nog onder voorbehoud) is deze ontwikkeling niet zeker. De stichting koerst op het onderbrengen van zoveel mogelijk klanten in normale woningen, waar de situatie dat toelaat, aangevuld met de reeds beschikbare woonlocaties in diverse dorpen in de regio (waaronder Surhuisterveen in ontwikkeling).
- Het is aannemelijk dat er ook andere locaties beschikbaar komen voor ontwikkelen van woningen in het centrum van Harkema.

Vier scenario's

Het al dan niet 'instappen' van de J.P. van de Bent Stichting, en het al dan niet verschijnen van andere ontwikkelkansen, leidt tot vier scenario's, die helpen bij het maken van een keuze voor de Nijebuorren. Het schema illustreert dit:

Tabel 1 Vier scenario's waarop ten aanzien van invulling van de markt vraag in Harkema

		Neemt J.P. van de Bent-stichting woningen af op de tennisbaanlocatie?	
		ja	nee
Worden er op andere locaties nog woningen ontwikkeld?	ja	<p>1</p> <p>18 woningen Van de Bent / 12 woningen Van de Bent en 6 SWA <u>en</u> Invulling vraag naar appartementen op andere locatie</p>	<p>2</p> <p>levert financieel risico voor Achtkarspelen op (uitblijven ontwikkeling tennisbaanlocatie)</p>
	nee	<p>3</p> <p>onvoldoende plek op tennisbaanlocatie om behoefte 'normale' huishoudens in te vullen</p>	<p>4</p> <p>18 woningen SWA op tennisbaanlocatie</p>

1. Ja / Ja: Huurt J.P. van de Bent **wél** twaalf of achttien woningen aan de Nijeboorren én komt er **wél** een andere ontwikkellocatie vrij, dan kan SWA voor verhuur aan de stichting bouwen op de tennisbaanlocatie (eventueel met zes woningen voor reguliere verhuur) én kan de vraag naar appartementen door een andere partij op een andere locatie ingevuld worden (de Nijeboorren is dan vol). In dit scenario kunnen meerdere locaties ontwikkeld worden.
2. Nee / Ja: Huurt J.P. van de Bent **geen** woningen in Harkema, maar verschijnt er **wél** een andere ontwikkelaar ten tonele die op een alternatieve locatie **wél** appartementen wil realiseren, dan leidt dit tot een financieel risico voor de grondeigenaar, omdat er voor een *volledige* ontwikkeling van de tennisbaanlocatie dan risico is op onvoldoende marktruimte, vooral de eerst komende jaren (afhankelijk van het aantal woningen dat elders wordt ontwikkeld);
3. Ja / Nee: Huurt J.P. van de Bent **wél** woningen op 'locatie Harkema' aan de Nijeboorren met zorggeschikte woonruimten, maar komt er **geen** andere ontwikkellocatie in het dorp in beeld, dan biedt Harkema onvoldoende plek om de woonbehoefte van 'normale' huishoudens (op basis van de enquête) in te vullen. In dat geval zijn alternatieve centrumlocaties nodig;
4. Nee / Nee: Huurt J.P. van de Bent **geen** woningen in Harkema en zijn er **geen** andere ontwikkelaars in het dorp die de vraag kunnen en willen invullen, dan is het scenario aan de orde zoals hierboven beschreven: 15 tot 20 woningen, met daarbij de overwegingspunten zoals daar beschreven.

Investeringsadvies tennisbaanlocatie Nijeboorren

Vanuit de geuite woonwensen geredeneerd is een ontwikkeling met gestapeld wonen op de tennisbaanlocatie het meest conform de vraag. Wanneer echter het investeringsrisico wordt meegewogen (de vraag op lange en korte termijn, flexibiliteit van het product), dan raden wij aan om toch te kiezen voor een gefaseerde, grondgebonden ontwikkeling.

De belangrijkste redenen om daar voor te kiezen:

- beter faseerbaar op korte termijn en daarmee minder leegstandsrisico;
- voor een bredere doelgroep bruikbaar op langere termijn;
- flexibeler in strategisch voorraadbeleid (verkoop of sloop op de lange termijn);
- geen lift nodig als technische voorziening, kostenbesparend (mede met het oog op passend toewijzen).

Deze belangen zijn in onze ogen zwaarwegend. Afwijken van de precieze wens van de woningzoekenden in Harkema vinden we te verantwoorden, omdat ook grondgebonden bouwen inspeelt op de volkshuisvestelijke opgave, namelijk gelijkvloerse, toegankelijke woningen die (in elk geval) geschikt zijn voor de groep ouderen. Ruimtelijke afwegingen laten we in dit onderzoek buiten beschouwing, maar voor zover ons bekend zijn beide mogelijke invullingen ruimtelijk denkbaar. **Het is echter wel van belang dat J.P. van de Bent zo snel mogelijk duidelijkheid geeft over hun koers met betrekking tot een eventuele 'locatie Harkema'.**

En de woningzoekenden die niet een gelijkvloerse woning wensen?

Uit de enquête bleek ook een behoefte aan rijwoningen, tweekappers en vrijstaand wonen, voornamelijk in de koopsector. We hebben die groep bewust buiten de analyse gehouden, omdat er voor hen alternatieve, geschikte locaties zijn in Harkema. Concurrentie daartussen is in onze ogen niet wenselijk en niet nodig.

2. Resultaten woonbehoeftenenquête

2.1. Introductie

Als kwantitatieve aanvulling op de woningmarktanalyse hebben Plaatselijk Belang Harkema, Stichting Woningbouw Achtkarspelen en de gemeente Achtkarspelen rond half april 2016 een woonbehoeftenenquête uitgezet onder alle huishoudens in Harkema. Behalve de 'standaard' vragen over verhuiscriteria en de huidige en gewenste woning richtte de vragenlijst zich ook op de nieuwe invulling van de voormalige tennisbaanlocatie aan de Nijebuorren in het dorp, en vroegen we door naar de concreetheid van de wensen. Tijdens de enquêteronde had men de keuze om de vragenlijst op papier of digitaal in te vullen. Half mei is de huis-aan-huisronde aangevuld met een fysieke ronde door een groot gedeelte van het dorp. Beide verspreidingsronden hebben een totaal van 228 ingevulde vragenlijsten opgeleverd (zie *Tabel 2* voor de exacte responsverdeling).

Tabel 2 Responsverdeling

Responsverdeling:	Papieren versie	Digitale versie	Fysieke ronde	Totaal
aantal ingevulde enquêtes	85	103	40	228

In dit hoofdstuk geven we een overzicht van de belangrijkste resultaten van de enquête en richten we ons op de vraag wat de uitkomsten betekenen voor de invulling van de tennisbaanlocatie aan de Nijebuorren. Voorafgaand aan dit hoofdstuk willen we nog de volgende twee opmerkingen plaatsen over het lezen van de uitkomsten:

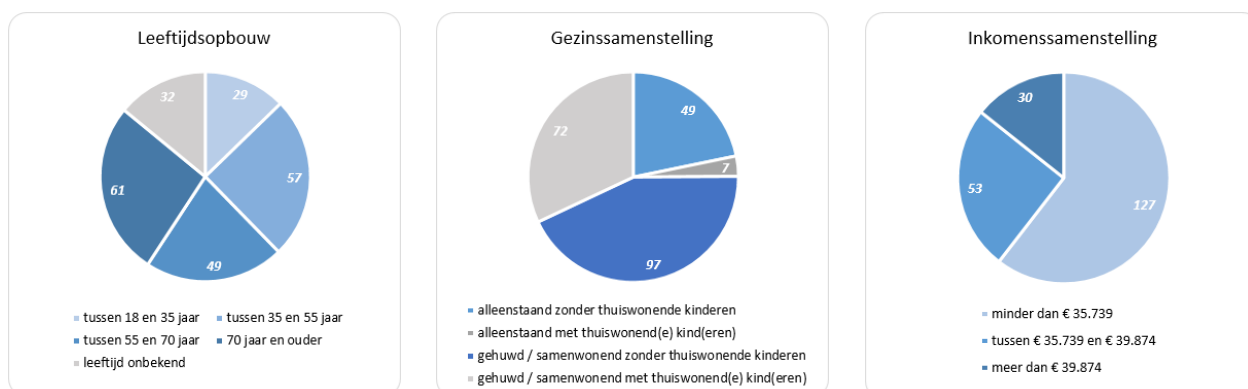
- de woonbehoeftenenquête heeft als primair doel gehad zich te richten op de concrete vraag naar woningen in Harkema (en in het speciaal de tennisbaanlocatie aan de Nijebuorren). Elke inwoner heeft meerdere kansen gehad om de vragenlijst in te vullen, waardoor we ervan uit kunnen gaan dat het grootste deel van de daadwerkelijke vraag met dit onderzoek in beeld is gebracht. De cijfers met betrekking tot verhuiscriteria en de vraag naar woningen in Harkema kunnen daardoor niet geëxtrapoleerd worden naar de gehele huishoudenspopulatie in het dorp; dit levert onjuiste conclusies op.
- verhoudingsgewijs zijn de meeste concrete 'reacties' voortgekomen uit de huis-aan-huisronde door het dorp, waarmee wordt bevestigd dat het grootste deel van de concrete verhuiscriteria met de enquête is geïnventariseerd.

2.2. Foto van de responsgroep

De figuren op de volgende pagina geven aan de hand van drie variabelen een schets van de samenstelling van de totale groep respondenten. Hieruit blijkt dat:

- een kwart van de deelnemers alleenstaand is (waarvan slechts een klein deel een eenoudergezin vormt);
- bijna twee derde van de respondenten een inkomen heeft dat lager is dan € 35.739 en dus behoort tot de primaire doelgroep bij het toewijzen van een huurwoning;
- ruim zes op de tien 70-plussers een tweepersoons huishouden vormen (dit is niet een-op-een uit de figuur af te leiden, maar blijkt uit het kruisen van beide variabelen).

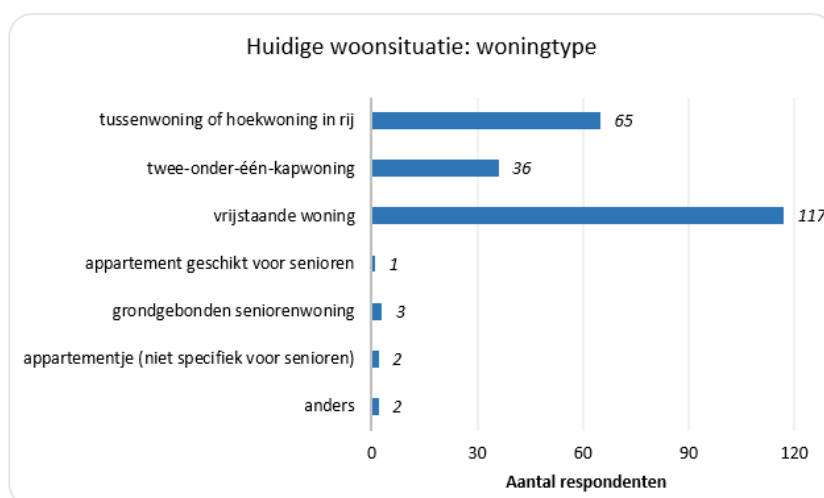
Figuur 1 Samenstelling van de responsgroep op basis van leeftijd, gezinssamenstelling en inkomen. Bron: enquête.



De woonbehoeftenenquête bracht bovendien de huidige woonsituatie van de respondenten in beeld (onder andere het type woning waarin men woont, de (huur)prijs ervan en de mate van toegankelijkheid binnen de woning). De onderstaande figuur laat de verdeling van de responsgroep over de verschillende woningtypen zien. Hierbij valt op dat:

- bijna alle respondenten op dit moment in een grondgebonden woning wonen, waarvan het grootste deel in een vrijstaande woning;
- slechts drie deelnemers woonachtig zijn in een appartement;
- een klein aantal respondenten aangeeft in een woning te wonen die specifiek geschikt is voor senioren (in totaal vier deelnemers, waarvan één in een appartement).

Figuur 2 Huidige woonsituatie naar woningtype. Bron: enquête.



Bij het kruisen van de gegevens over het huidige woningtype met informatie over de toegankelijkheid, eigendomsvorm en prijsklasse van de woning komen de volgende punten naar voren:

- de ruime meerderheid van alle respondenten die op dit moment een woning huurt, woont in een rijwoning (ongeveer twee op de drie), gevolgd door een twee-onder-één-kapwoning (ongeveer een op de vijf);
- vier op de vijf huurders betalen een huur beneden de eerste aftoppingsgrens (minder dan € 586);
- huurprijzen tussen € 586 en € 711 worden in de meeste gevallen betaald worden door bewoners van een twee-onder-één-kapwoning;

- bij een derde van alle woningen zijn de belangrijkste vertrekken toegankelijk zonder traplopen (dit geldt zowel bij huur- als bij koopwoningen).

In de bijlage laten we voor de thema's toegankelijkheid, eigendomsvorm en prijsklasse zien hoe de huidige verdeling binnen de responsgroep eruit ziet.

2.3. Verhuisplannen en concreetheid

De woonbehoeftenenquête bevatte een aantal vragen die ingaan op de verhuigeneidheid van de inwoners van Harkema en de concreetheid van hun verhuiswens. Op basis van de antwoorden die op deze vragen zijn gegeven hebben we een viertal 'profielen' opgesteld van leeftijdsgroepen die qua (concreetheid van de) verhuisbehoefte sterk met elkaar overeenkomen. De onderstaande tabel geeft een omschrijving van deze vier profielen en gaat bovendien in op de verschillende maten van concreetheid die wij binnen dit onderzoek onderscheiden.

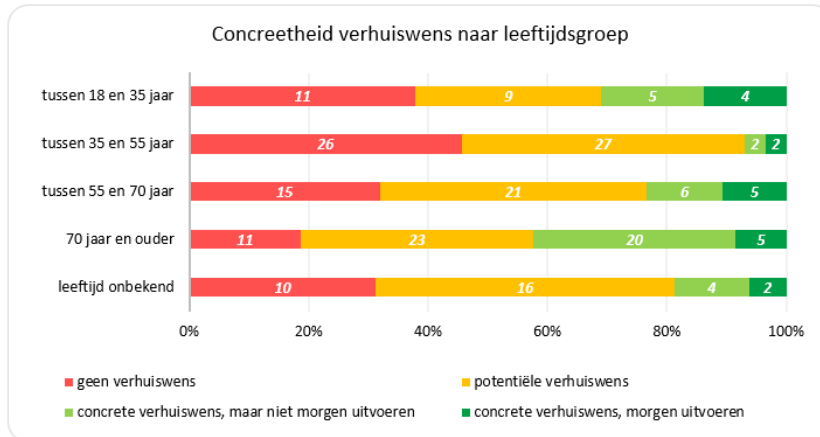
Tabel 3 Profielen naar leeftijdsgroepen en concreetheid van de verhuiswens. Gebaseerd op de enquêteresultaten.

Leeftijdprofielen	
tussen 18 en 35 jaar	Deze groep bestaat vooral uit jonge stellen of gezinnen die sinds een aantal jaren op de woningmarkt actief zijn en graag een stap in hun wooncarrière willen maken (vaak van een rijwoning naar een twee-onder-één-kapwoning of vrijstaande woning). De verhuisbehoefte binnen deze groep is verhoudingsgewijs hoog.
tussen 35 en 55 jaar	Binnen deze groep valt de laagste verhuigeneidheid waar te nemen: een groot deel van de 35- tot 55-jarigen heeft kinderen en is gesetteld, waardoor er slechts enkelen een concrete verhuiswens hebben.
tussen 55 en 70 jaar	De groep 'jonge ouderen' lijkt qua verhuigeneidheid sterk op de gesettelden: de meerderheid heeft geen plannen om te verhuizen en slechts een klein aantal verhuist uit voorzorg naar een zorggeschikte woning.
70 jaar en ouder	De verhuigeneidheid binnen deze groep is relatief hoog: hoewel een deel uit voorzorg naar een zorggeschikte woning wil verhuizen, zoekt een ander deel noodgedwongen een andere (zorggeschikte) woning. Onder de overige 70-plussers speelt vaak de wens om zo lang mogelijk in de huidige woning te blijven wonen een grote rol.
Concreetheid van de verhuiswens	
geen verhuiswens	heeft aangegeven 'beslist niet' te willen verhuizen
potentiële verhuiswens	heeft aangegeven pas over drie jaar of later te willen verhuizen, of het (nog) niet te weten
concrete verhuiswens, maar niet morgen uitvoeren	heeft aangegeven binnen nu en drie jaar te willen verhuizen, maar zegt tegelijkertijd niet morgen al te verhuizen wanneer men dan een woning aangeboden krijgt (onder de voorwaarde dat de opzegtermijn of verkoop van de huidige woning geen belemmering oplevert)
concrete verhuiswens, morgen uitvoeren	heeft aangegeven binnen nu en één jaar te willen verhuizen en dit morgen al te doen wanneer men dan een woning aangeboden krijgt (onder de voorwaarde dat de opzegtermijn of verkoop van de huidige woning geen belemmering oplevert)

De figuur op de volgende pagina laat voor elk van de leeftijdsgroepen zien hoeveel huishoudens een verhuiswens hebben en hoe concreet die wens is. Hierbij valt op dat:

- ongeveer een op de drie huishoudens in de groep van 18 tot 35 jaar een concrete verhuiswens heeft (in totaal negen, waarvan vier zeggen morgen al te gaan verhuizen als dat zou kunnen);
- de groep tussen 35 en 55 jaar de laagste verhuigeneidheid kent (in totaal vier, waarvan twee hun verhuiswens direct zouden uitvoeren bij het aanbieden van een woning);
- onder 70-plussers het aantal potentiële en concrete verhuiswensen het grootst is, maar dat velen het beslismoment lijken uit te stellen tot het moment dat men echt afhankelijk wordt van zorg.

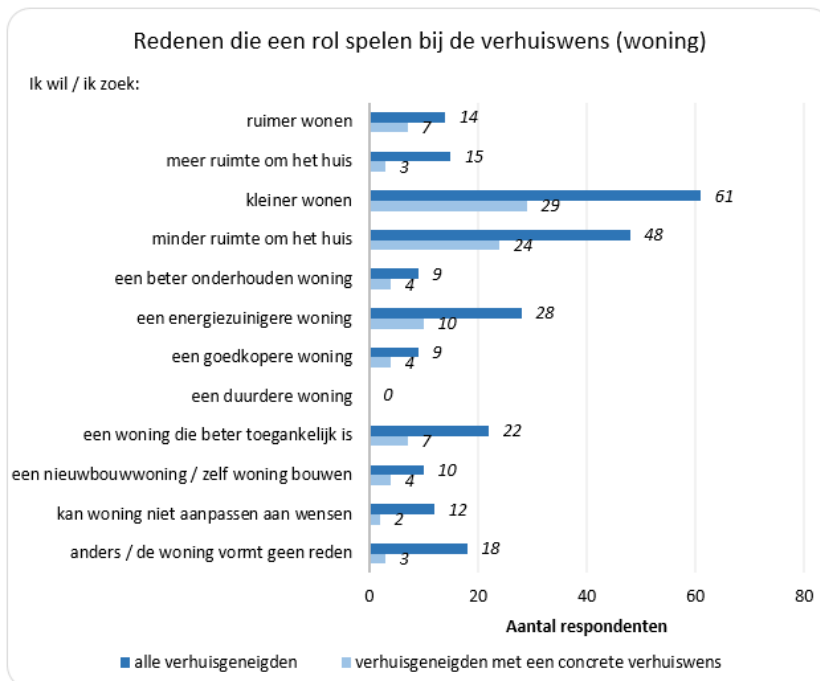
Figuur 3 Concreetheid van de verhuiscens naar leeftijdsgroep (cijfers in de staven: absoluut aantal respondenten binnen desbetreffende categorie). Bron: enquête.



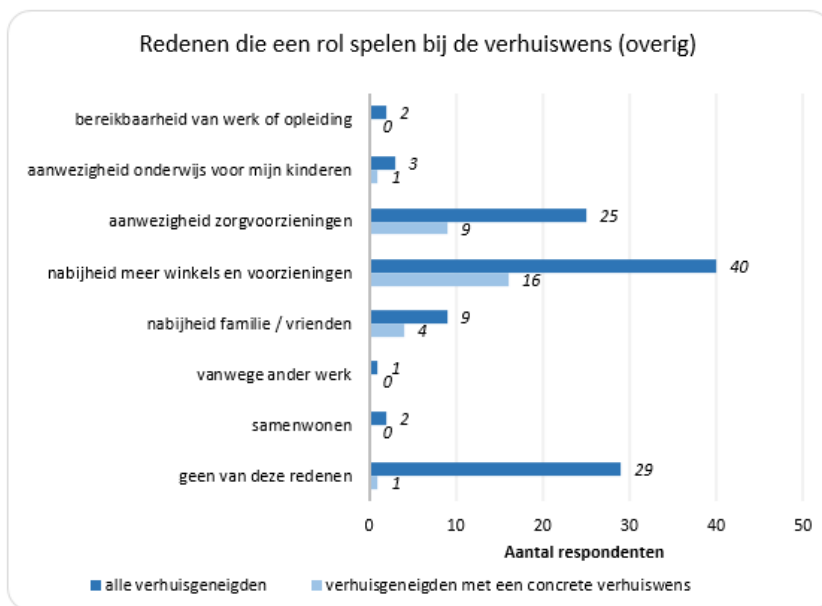
Opmerking: In de bijlage staat een drietal figuren waarin de verhuiscens worden uitgesplitst naar huurders en kopers.

De respondenten die een potentiële of concrete verhuiscens hebben is gevraagd naar de belangrijkste drijfveren achter hun verhuiscensplannen. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen redenen die gerelateerd zijn aan de woning zelf en overige redenen. De onderstaande figuren geven voor per antwoordoptie weer bij hoeveel respondenten de desbetreffende reden een rol speelt.

Figuur 4 Woning gerelateerde redenen die een rol spelen bij de verhuiscens, onderverdeeld naar concreetheid (cijfers achter de staven: absoluut aantal respondenten dat de desbetreffende reden genoemd heeft). Bron: enquête.



Figuur 5 Overige redenen die een rol spelen bij de verhuiscens, onderverdeeld naar concreetheid (cijfers achter de staven: absoluut aantal respondenten dat de desbetreffende reden genoemd heeft). Bron: enquête.



Op hoofdlijnen kan worden gezegd dat:

- zowel de potentiële als de concrete verhuiscens hoofdzakelijk worden gedreven door de wens om kleiner te gaan wonen (niet alleen de woning zelf, maar ook de ruimte eromheen). De helft van de groep die aangeeft kleiner te willen wonen is ouder dan 70 jaar. Daarnaast woont het merendeel van deze groep momenteel in een twee-onder-één-kap- of vrijstaande koopwoning (ongeveer driekwart) en vormt een groot deel een tweepersoons huishouden. Slechts een vijfde deel van de huurders heeft een wens om kleiner te gaan wonen.
- de thema's energiezuinigheid en toegankelijk een substantiële rol spelen bij de wens om te gaan verhuizen: beide redenen worden door ongeveer 25 respondenten benoemd
- de wens om ruimer te wonen vooral bij deelnemers met een concrete verhuiscens een rol speelt (met name jongeren die een stap in hun wooncarrière willen maken)
- bij de overige redenen vooral de afwezigheid van voldoende winkels en voorzieningen meespeelt in de wens om te verhuizen. Het gebrek aan zorgvoorzieningen wordt vrijwel alleen door 70-plussers als drijfveer benoemd.

Wanneer we de groep respondenten die aangeeft kleiner te willen wonen nauwkeuriger bekijken, zien we dat:

- het merendeel van deze groep momenteel in een twee-onder-één-kap- of vrijstaande **koopwoning** woont (ongeveer driekwart) en slechts één op de vijf een woning huurt;
- een groot deel hiervan een tweepersoons huishouden vormt;
- ruim driekwart van deze groep na verhuizing graag in een huurwoning wil wonen, waarvan nog eens vijf op de zes de wens hebben om in een appartement (al dan niet senioren geschikt) of grondgebonden seniorenwoning te wonen. Hiervan zoekt iets meer dan de helft een woning met een huur tot € 586, niemand is bereid meer dan € 711 te betalen.

Daarnaast hebben we onderzocht waar in Harkema de groep respondenten woont die aangeeft dat de nabijheid van winkels en voorzieningen een reden vormt om te gaan verhuizen. Hierbij zien we dat:

- driekwart van de respondenten die deze reden heeft aangekruist op dit moment op meer dan 250 meter van de winkelkern in het dorp woont. Hoewel dit niet letterlijk in de woonbehoeftenenquête is uitgevraagd, kan dit erop wijzen dat zij de wens hebben om dichterbij de winkels in Harkema te gaan wonen, bijvoorbeeld op de tennisbaanlocatie aan de Nijebuorren.

De ervaring leert dat niet iedereen die zegt een verhuiscens te hebben de stap naar een andere woning ook daadwerkelijk maakt. In sommige gevallen ervaren verhuiscgeniedden concrete belemmeringen waardoor ze hun keuze uitstellen (zoals het niet kunnen verkopen van de huidige woning). *Figuur 6* laat voor een aantal belemmeringen zien hoeveel respondenten wel willen, maar niet kunnen verhuizen.

Hierbij valt op dat:

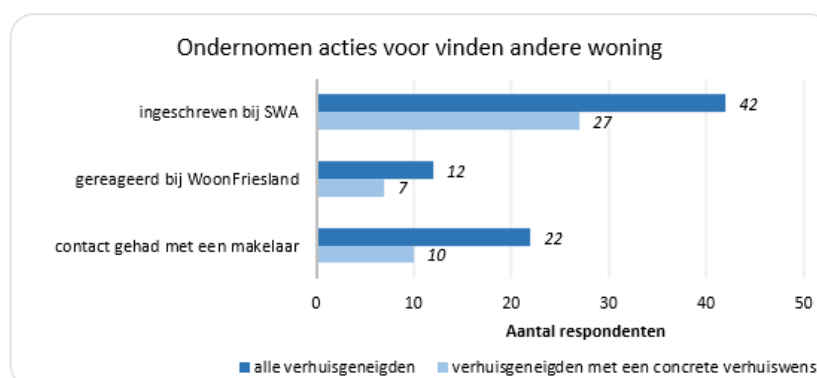
- een grote groep respondenten eerst de huidige woning wil verkopen voordat men de stap zet naar een andere woning (zowel in de totale groep verhuiscgeniedden als onder de groep met een concrete verhuiscens is dit de vaakst genoemde reden);
- redenen met betrekking tot prijs en kwaliteit van secundair belang zijn.

Figuur 6 Redenen waardoor men wel wil, maar niet kan verhuizen, onderverdeeld naar concreetheid (cijfers achter de staven: absoluut aantal respondenten dat de desbetreffende reden genoemd heeft). Bron: enquête.



Bovendien hebben we in de woonbehoeftenenquête gevraagd welke acties men het afgelopen jaar heeft ondernomen om een andere woning te vinden. De onderstaande figuur laat per actie zien hoeveel respondenten de desbetreffende actie hebben ondernomen. Opvallend is dat huiseigenaren met een verhuiscens minder vaak actie ondernemen in de zoektocht naar een nieuwe woning dan huurders, ongeacht of men op zoek is naar een huur- of een koopwoning.

Figuur 7 Ondernomen acties voor het vinden van een andere woning, onderverdeeld naar concreetheid (cijfers achter de staven: absoluut aantal respondenten dat de desbetreffende actie heeft uitgevoerd). Bron: enquête.



Verhuisplannen naar woningtype

De tabel op de volgende pagina brengt voor alle respondenten met een verhuiscens in beeld in wat voor type woning zij nu wonen en in wat voor type woning zij wensen te wonen. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de groep die de stap naar een andere woning morgen al zou maken, de groep die dat niet morgen, maar wel binnen één jaar doet, de groep die tussen één en drie jaar de verhuiscens denkt te maken en de groep die dat pas over drie jaar of later doet (of het nu nog niet weet).

Tabel 4 Huidige en gewenste woningtype van verhuiscensgenen, onderverdeeld naar concreetheid (de cijfers geven absolute aantallen weer, aantallen tussen haakjes verwijzen naar de hoeveelheid respondenten dat de woning zoekt in Harkema zelf). Bron: enquête.

Huidige woning	concreet, morgen uitvoeren	concreet, tussen morgen en één jaar uitvoeren	concreet - tussen één en drie jaar uitvoeren	potentieel - pas over drie jaar of later uitvoeren
tussenwoning of hoekwoning in rij	7	1	8	26
twee-onder-één-kapwoning	4	1	4	14
vrijstaande woning	6	2	19	53
appartement geschikt voor senioren	0	0	0	1
grondgebonden seniorenwoning	0	0	0	1
appartementje (niet specifiek voor senioren)	0	0	2	0
anders	1	0	0	0
Gewenste woning	concreet, morgen uitvoeren	concreet, tussen morgen en één jaar uitvoeren	concreet - tussen één en drie jaar uitvoeren	potentieel - pas over drie jaar of later uitvoeren
tussenwoning of hoekwoning in rij	4 (3)	1 (1)	2 (2)	5 (4)
twee-onder-één-kapwoning	1 (1)	1 (0)	2 (1)	10 (7)
vrijstaande woning	6 (6)	1 (1)	8 (6)	33 (26)
appartement geschikt voor senioren	5 (5)	2 (2)	16 (15)	28 (25)
grondgebonden seniorenwoning	1 (1)	0 (0)	8 (7)	13 (13)
appartementje (niet specifiek voor senioren)	4 (3)	0 (0)	1 (0)	6 (5)
anders	0 (0)	0 (0)	0 (0)	2 (1)

* Afleesvoorbeeld: onder de respondenten die hun verhuiscens morgen al zou maken woont op dit moment niemand in een appartement geschikt voor senioren, terwijl dit woningtype voor vijf respondenten in deze groep het gewenste woningtype is. Zij zoeken dit appartement allemaal in Harkema zelf.

Opvallend aan de bovenstaande tabel is dat er een substantiële vraag lijkt te bestaan naar appartementen die specifiek voor senioren geschikt zijn: vijf respondenten zouden de verhuiscens naar dit type appartement direct maken indien de opzegtermijn of de verkoop van de huidige woning geen problemen oplevert. Nog eens achttien deelnemers zeggen de stap binnen drie jaar te willen maken. Bijna iedereen zoekt dit type appartement in Harkema zelf. Twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen worden soms ook buiten Harkema gezocht.

Aanvullend op deze conclusies kan gezegd worden dat:

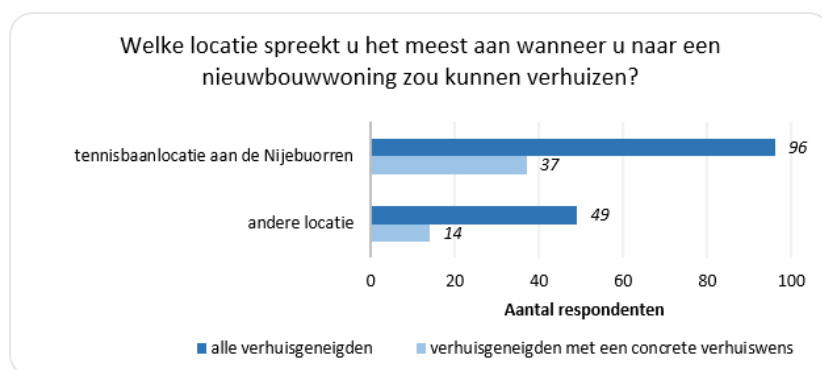
- de helft van alle deelnemers specifiek op zoek is naar een huurwoning en iets meer dan een kwart per se een koopwoning wil hebben. Het resterende deel geeft aan geen voorkeur te hebben voor een huur- of koopwoning.
- met name huurders op zoek zijn naar een woning waarbij de belangrijkste vertrekken zonder traplopen bereikbaar zijn (ongeveer vijf op de zes). Bij eigenaar-bewoners ligt dit aandeel veel lager (ruim één op de drie).
- ruim de helft van de huurders met een verhuishwens het liefst een huurprijs betaalt die lager ligt dan € 586. Eén op de vier huurders is bereid een bedrag tussen € 586 en € 711 voor zijn of haar huurwoning te betalen (nu betaalt ongeveer een zesde van alle huurders deze prijs).

Deze prijsklasse is actueel lastig ontwikkelbaar omdat de passendheidstoets corporaties vraagt om 95 procent van de huurtoeslaggerechtigden een woning toe te wijzen tot de grens van € 586. De prijsklasse daarboven is daardoor bij mutatie alleen nog toegankelijk voor mensen die te veel verdienen voor huurtoeslag, en dat is een kleine groep.

Verhuisplannen naar locatie

De respondenten met een verhuishwens is ook gevraagd naar welke locatie hun voorkeur heeft in het geval men naar een nieuwbouwwoning in Harkema kan verhuizen (ongeacht huur of koop). *Figuur 8* laat zien dat de meerderheid de voormalige tennisbaan- en gymnastieklocatie aan de Nijeboorren de meest aantrekkelijke nieuwbouwlocatie vindt (in totaal 96 respondenten). Onder verhuishwensgenen met een concrete verhuishwens ligt dit aandeel een derde, terwijl binnen de groep die de stap naar een nieuwe woning direct zou maken een op de vier de voorkeur geeft aan de locatie aan de Nijeboorren.

Figuur 8 Welke locatie spreekt u het meest aan wanneer u naar een nieuwbouwwoning in Harkema zou willen verhuizen? De cijfers geven absolute aantallen respondenten weer. Bron: enquête.



* *Opmerking: De categorie 'andere locatie' omvat de antwoordopties 'een uitbreidingslocatie aan de rand van het dorp (bijv. De Wide Pet, De Singel)' en 'een andere vrijkomende locatie in het dorp'.*

2.4. Marktvraag tennisbaanlocatie Nijebuorren




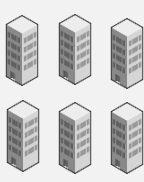



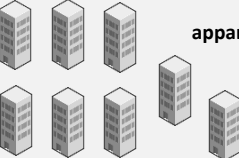
De tabel op de volgende pagina laat zien hoeveel respondenten een concrete verhuiscens hebben die op de voormalige tennisbaan- en gymnastieklocatie ingevuld kan worden. Hierbij maken we onderscheid tussen grondgebonden woningen (naar type en eigendom) en appartementen (naar eigendom).

Bovendien splitsen we de groep uit naar verschillende maten van concreetheid. Belangrijk om te realiseren is dat de groep is gefilterd voor:

- huishoudens die wél een verhuiscens hebben, maar op zoek zijn naar een woning buiten Harkema;
- redenen die erop wijzen dat de respondenten de verhuiscens niet daadwerkelijk uit zullen voeren (bijvoorbeeld: 'we zijn nog niet toe aan verhuizen' of 'mijn financiële situatie laat het niet toe');
- huishoudens die de locatie aan de Nijebuorren geen aantrekkelijke locatie vinden.

De concrete vraag naar vrijstaande woningen in Harkema hebben we als aparte categorie in Tabel 4 opgenomen: hoewel dit type woning niet aansluit bij de plannen rondom de invulling van de tennisbaanlocatie, willen we wel volledig zijn door te laten zien dat er in Harkema op korte termijn een kleine vraag bestaat naar vrijstaand wonen die op andere geschikte locaties ingevuld kan worden.

Tabel 5 Aantal respondenten dat een concrete verhuiscens heeft en een woningtype wenst dat past bij de beoogde invulling van de voormalige tennisbaan- en gymnastieklocatie aan de Nijebuorren (onderverdeeld naar grondgebonden woningen en appartementen en drie maten van concreetheid). Bron: enquête.

	Grondgebonden woningen	Appartementen
concreet, morgen uitvoeren	 rijwoning huur / 2 ¹ (2)  grondgebonden senioren huur (1)  vrijstaand koop (3)	 appartement huur (6)
concreet, binnen 1 jaar uitvoeren	rijwoning huur / 2 ¹ (0) grondgebonden senioren huur (0) vrijstaand koop (0)	 appartement huur (1)
concreet, tussen 1 en 3 jaar uitvoeren	 rijwoning huur / 2 ¹ (1)  grondgebonden senioren huur (3) vrijstaand koop (0)	 appartement huur (8)

* *Dikgedrukt: primaire doelgroep voor tennisbaanlocatie; schuingedrukt: secundaire doelgroep (wenst ander woningtype dan beoogd op tennisbaanlocatie).*

De tabel laat zien dat er voor de komende drie jaar een concrete marktvraag bestaat van zeven grondgebonden woningen en vijftien appartementen op de locatie aan de Nijebuorren. De totale vraag komt neer op 22 woningen. Onder de groep die binnen één jaar wil verhuizen, heeft de meerderheid een dusdanig concrete verhuiscens dat zij – als het mogelijk is – al morgen de stap willen zetten.

Aanvullend op de bovenstaande tabel kunnen we stellen dat:

- er geen vraag lijkt te bestaan naar huurwoningen met een maandelijkse huurprijs hoger dan de liberalisatiegrens (€ 711; vrije sector);
- het verstandig is om bij het ontwikkelen van zowel grondgebonden woningen als appartementen rekening te houden met de toegankelijkheid van de woning. Het merendeel geeft aan gelijkvloers te willen wonen en zonder traplopen in bijvoorbeeld de bad- of slaapkamer te willen komen. Appartementen op de verdieping hebben een lift nodig. Overigens betekent dit niet dat het ontwikkelen van grondgebonden woningen met bijvoorbeeld twee lagen geen optie is, maar een goede plattegrond op de benedenetage is dan wel een voorwaarde.

Hieronder werken we twee scenario's uit voor het ontwikkelen van woningen op de tennisbaanlocatie aan de Nijebuorren: het eerste scenario richt zich volledig op grondgebonden wonen, zoals SWA voorstaat, het tweede scenario gaat uit van het realiseren van appartementen, waarvan Plaatselijk Belang verwacht dat het beter aansluit op de behoefte.

Scenario 1: Grondgebonden wonen

Invulling

- gelet op de vraagontwikkeling tussen nu en over drie jaar en de ruimtelijke structuur van de tennisbaanlocatie is het bouwen van drie of vier rijtjes van vijf of zes grondgebonden woningen qua aantal en opzet het meest passend in dit scenario. Een hofjesstructuur past hier goed bij. De woonbehoeftenenquête laat bovendien zien dat de vraag naar senioren geschikt wonen over de genoemde periode oploopt naar zo'n 15 à 20 woningen.
- we gaan ervan uit dat de tennisbaanlocatie niet geschikt is voor het bouwen van grondgebonden gezinswoningen (twee-onder-één-kap, vrijstaand). Deze locatie zou hierdoor concurreren met andere locaties in Harkema waar een invulling met gezinswoningen wél gewenst is (de concrete vraag naar bijvoorbeeld vrijstaand wonen kan op die plekken ingevuld worden).

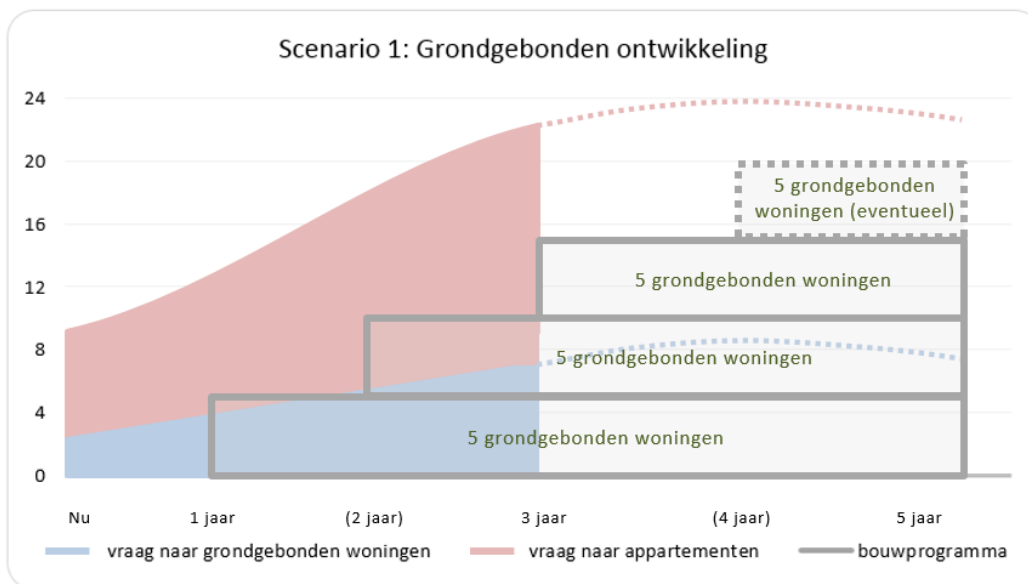
Voordelen

- de realisatie van grondgebonden woningen zorgt ervoor dat de tennisbaanlocatie gefaseerd ontwikkeld kan worden, waardoor risico's op tijdelijke leegstand als gevolg van het in één keer op de markt brengen van 15 à 20 woningen vermeden kunnen worden (de totale vraag van 22 woningen wordt pas over drie jaar bereikt). Op basis van de verhuurbaarheid van de verschillende fasen kan worden bepaald of het ontwikkelen van een volgende fase haalbaar is.
- grondgebonden bouwen is relatief voordelig, doordat het geen bijzondere technische voorzieningen vereist (zoals het plaatsen van een lift).
- dit type woning kent relatief veel flexibiliteit bij een eventueel veranderende vraag in de toekomst: ook kleine gezinnen met een (kleine) tuinwens kunnen er goed in wonen.

Kanttekeningen

- de focus op grondgebonden woningen speelt niet letterlijk in op de vraag die uit de woonbehoeftenenquête naar voren is gekomen: onder hen met een serieuze en realistische vraag naar woningen op de tennisbaanlocatie zoekt twee derde expliciet een appartement dat geschikt is voor senioren. Vanuit de precieze wensen geredeneerd is dit scenario dus niet passend, volkshuisvestelijk herkennen we een behoefte aan gelijkvloers en toegankelijk wonen, en daar speelt dit scenario wél op in.

Figuur 9 Scenario 1: Grondgebonden ontwikkeling. Het blauwe vlak toont de concrete vraag naar grondgebonden woningen, het roze vlak de concrete vraag naar appartementen (opgeteld). De grijze blokken geven een mogelijk ontwikkelprogramma weer (gefaseerd). De onzekerheid van de vraag op lange termijn is met een stippellijn weergegeven. Gebaseerd op de enquête.



Scenario 2: Gestapeld bouwen

Invulling

- een gestapeld complex biedt de mogelijkheid om op de begane grond in te spelen op de behoefte aan grondgebonden woningen, en op de verdieping op de vraag naar appartementen. Getalsmatig is een opzet van bijvoorbeeld 6 grondgebonden en 12 appartementen denkbaar, met enkele woningen meer of minder als bandbreedte daaromheen. Dit is goed uitvoerbaar in drie lagen, aansluitend op de andere bouwhoogtes in het dorp.
- het installeren van een lift kost doorgaans ca. 100.000 euro. Kostentechnisch is het daarom het meest aantrekkelijk om alle appartementen in één complex te realiseren. Gezien de ruimtelijke structuur is het een optie om de appartementen parallel aan de Nijebuorren te situeren, waarbij er aandacht nodig is voor een zonnige buitenruimte.

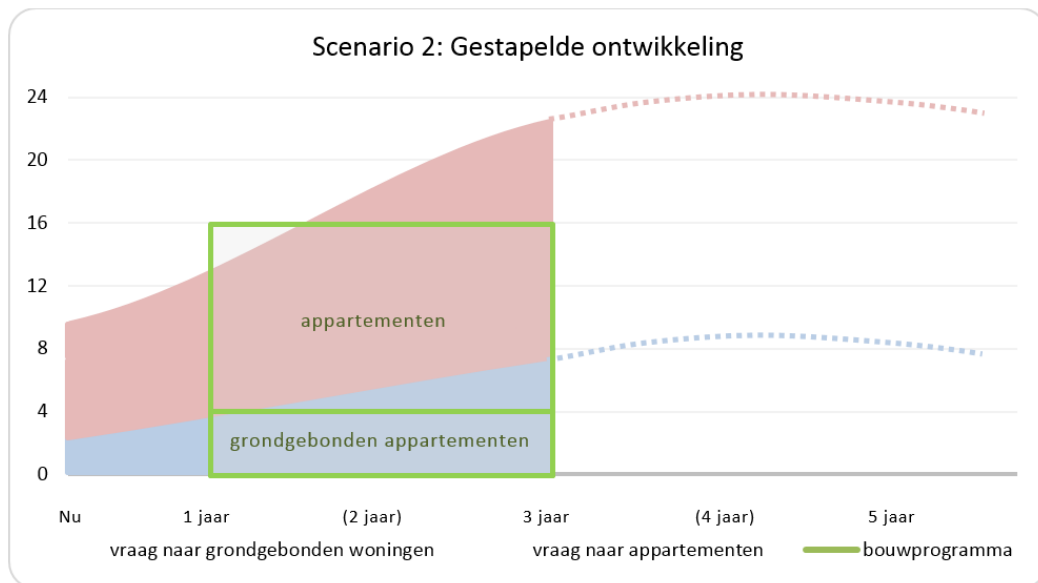
Voordelen

- de ontwikkeling van senioren geschikte appartementen speelt letterlijk in op de behoefte die uit de woonbehoeftenenquête naar voren is gekomen

Kanttekeningen

- het nadeel van het realiseren van een appartementencomplex is dat er geen gefaseerde ontwikkeling mogelijk is. Dit zorgt voor een tijdelijke mismatch tussen vraag en aanbod: de vraag op korte termijn ligt op ongeveer zes à zeven appartementen, terwijl de overige acht appartementen pas over zo'n drie jaar gevraagd worden. Het aanbod schiet op de korte termijn echter omhoog naar 15 à 20 woningen. Dit levert een risico op tijdelijke leegstand op, die beperkt kan worden wanneer een deel van de vragers hun keuze uitstelt (van morgen naar ruim een jaar) en een ander deel hun verhuiscens juist vervroegt (van over drie jaar terug naar een jaar). Dat vraagt om een persoonlijke aanpak richting geïnteresseerden.
- incidentele bouw, verkoop en sloop van woningen maakt dat het aanbod kan meebewegen met de vraag. Een appartementencomplex leent zich slecht voor zo'n werkwijze.

Figuur 10 Scenario 2: Gestapelde ontwikkeling. Het blauwe vlak toont de concrete vraag naar grondgebonden woningen, het roze vlak de concrete vraag naar appartementen (gecumuleerd). Het groene blok geeft een mogelijk ontwikkelprogramma weer. De onzekerheid van de vraag op lange termijn is met een stippellijn weergegeven. Gebaseerd op de enquête.



3. Cijfermatige analyses en kwalitatieve marktsignalen

3.1. Demografische ontwikkeling: terugblik en prognose

Om een idee te krijgen van de (te verwachten) vraag naar woningen in Harkema hebben we de bevolkings- en huishoudenssamenstelling op verschillende ruimtelijke schaalniveaus in beeld gebracht. De onderstaande tabel geeft voor zowel de gemeente Achtkarspelen als Harkema de ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens weer.

Tabel 6 Feitelijke en verwachte bevolkings- en huishoudensontwikkeling gemeente Achtkarspelen (periode 2006-2040). Bron: CBS en provincie Fryslân.

Achtkarspelen	2006	2010	2014	2015	2020	2025	2030	2035	2040
aantal inwoners	28220	28090	28015	27985	27755	27385	26910	26345	25705
tot 15 jaar	5360	5335	5325	5275	4990	4780	4645	4600	4570
15 tot 25 jaar	3670	3370	3360	3200	3325	3325	3080	2950	2855
25 tot 45 jaar	7900	7305	6725	6715	6070	5960	5970	5875	5775
45 tot 65 jaar	7620	7585	7845	7820	7755	7175	6695	6080	5640
65 jaar en ouder	3950	4215	4765	4975	5600	6115	6480	6790	6810
aantal huishoudens	11170	11355	11545	11570	11640	11655	11590	11350	11085
eenpersoonshuishoudens	2795	3065	3350	3360	3495	3585	3625	3565	3520
huishoudens zonder kinderen	3575	3635	3580	3650	3640	3605	3500	3290	3075
huishoudens met kinderen	4805	4655	4620	4565	4470	4385	4345	4390	4395
Harkema	2006	2010	2014	2015	2020	2025	2030	2035	2040
aantal inwoners	4290	4230	4270	4265	4230	4175	4100	4015	3920
tot 15 jaar	825	845	850	820	775	745	720	715	710
15 tot 25 jaar	560	470	475	475	495	495	455	440	425
25 tot 45 jaar	1240	1135	1095	1065	960	945	945	930	915
45 tot 65 jaar	1210	1200	1215	1190	1180	1090	1020	925	860
65 jaar en ouder	465	540	675	700	790	860	910	955	960
aantal huishoudens	1700	1685	1715	1730	1740	1740	1735	1695	1660
eenpersoonshuishoudens	410	410	435	455	475	485	490	480	480
huishoudens zonder kinderen	530	525	545	545	545	540	525	490	460
huishoudens met kinderen	760	750	735	725	710	695	690	695	700

De volgende punten vallen op:

- het totaal aantal inwoners loopt terug, maar het aantal huishoudens groeit nog licht, als gevolg van gezinsverduunning;
- tot 2015 zagen we alleen nog groei bij de groepen inwoners ouder dan 65 jaar. Vooral de groepen tot 25 jaar namen in rap tempo af.
- de voorspelling is dat de vergrijzing na 2015 doorzet (steeds vaker 75-plussers, niet in deze tabel). De snelle afname van de groep 15- tot 25-jarigen vlakkt wat af, mits zij daadwerkelijk in Achtkarspelen blijven wonen.

De bevolkings- en huishoudenscijfers voor Harkema zijn *naar rato* vertaald. Dit houdt in dat de gemeentelijke trendcijfers verhoudingsgewijs zijn geprojecteerd op het dorp Harkema. De huishoudensontwikkeling (en dus woningbehoefte) voor Harkema komt vanuit die werkwijze op iets meer dan nul uit. Verderop in dit rapport gaan we in op alternatieve manieren om daar naar te kijken.

Vergelijking met overige dorpen in Achtkarspelen

Bij het maken van een vergelijking tussen de bevolkings- en huishoudensontwikkeling in Harkema en de overige dorpen in de gemeente Achtkarspelen hebben we alle dorpen onderverdeeld in drie categorieën, waarbij we het inwoneraantal en het voorzieningenniveau als criteria gebruikt hebben. Op deze manier kunnen we meten of grotere dorpen andere ontwikkelingen doormaken (bijvoorbeeld of dorpen met meer voorzieningen bewoners uit de omliggende (kleinere) dorpen aantrekken):

- Centrumdorpen: woonkernen met een volwaardig voorzieningenaanbod waar ook naburige dorpen op leunen (diverse supermarkten, basisscholen en/of middelbare scholen – inwoneraantal hoger dan 4.000). In Achtkarspelen: Surhuisterveen, Buitenpost en Harkema.
- Basisdorpen: woonkernen met dagelijkse voorzieningen als een supermarkt, maar die voor de niet-dagelijkse voorzieningen zijn aangewezen op de centrumdorpen of andere (grote) kernen buiten de gemeente. Inwoneraantal tussen 1.500 en 4.000. In Achtkarspelen: Drogeham, Kootstertille, Twijzelerheide.
- Woondorpen: kleine woonkernen met weinig voorzieningen die voor bijvoorbeeld een supermarkt op naburige dorpen aangewezen zijn. Inwoneraantal lager dan 1.500. In Achtkarspelen: Augustinusga, Boelenslaan, Gerkesklooster-Stroobos, Surhuizum, Twijzel.

De opvallendste verschillen tussen de drie typen dorpen zijn:

- De centrumdorpen zullen naar verwachting in 2040 de meeste 65-plussers huisvesten: nu behoort één op de vijf inwoners tot deze categorie, over 25 jaar is dat één op de drie. Ter vergelijking: in de woondorpen zal in 2040 ongeveer één op de vijf inwoners 65-plusser zijn.
- Het aantal eenpersoonshuishoudens zal naar verhouding het grootst zijn in de centrumdorpen; de hoeveelheid huishoudens met kinderen is daar het kleinst. Dat is nu ook al zo, alleen wordt het gat tussen beide groepen groter.

Voor de woningmarkt betekent dit dat het aantal kleine huishoudens (zowel jong als oud) in plaatsen als Harkema of Surhuisterveen in de toekomst relatief groot zal zijn, een groeigroep. In de kleinere dorpen zal de focus op gezinnen (met of zonder kinderen) blijft liggen, een krimpgroep. De combinatie tussen relatief veel 65-plussers en eenpersoonshuishoudens leidt ertoe dat het belangrijk is dat een deel van de voorraad levensloopbestendig is (bijvoorbeeld door een goede plattegrond op de begane grond).

Migratie

Cijfers over het natuurlijk verloop van het aantal inwoners en migratie zeggen op het niveau van een dorp zoals Harkema niet veel. Het gaat om betrekkelijk kleine aantallen die als gevolg van afronding al gauw een vertekend beeld opleveren. Daarom hanteren we bij het bestuderen van de factor migratie wederom de driedeling in centrum-, basis- en woondorpen. Hierbij nemen we de volgende trends waar over de periode 2010 tot en met 2014:

- De centrumdorpen kennen – in vergelijking met de basis- en woondorpen – relatief lage migratiesaldi en laten tegelijkertijd geboortesaldi zien die goed in evenwicht zijn (resulterend in een nagenoeg constant inwoneraantal).

- De basis- en woondorpen kennen daarentegen wél positieve geboortesaldi (als gevolg van het grotere aandeel gezinnen), maar verliezen tegelijkertijd relatief veel inwoners door migratie naar grotere dorpen binnen of buiten de gemeente Achtkarspelen. Het netto-effect komt daardoor negatief uit.

Op gemeenteniveau zien we dat Achtkarspelen over de periode 2010-2014 een negatieve migratierelatie heeft met de buurgemeenten. Wanneer we dit naast de bovengenoemde conclusies plaatsen, is het aannemelijk dat een groot deel van deze negatieve stroom uit de basis- en woondorpen afkomstig is en in mindere mate uit centrumdorpen zoals Harkema. Gemiddeld over de periode 2010-2014 ziet dit er als volgt uit:

Tabel 7 Geboorte- en migratiesaldi over de periode 2010-2014, onderverdeeld naar typen dorpen. Bron: CBS.

Natuurlijk verloop en migratie	Centrumdorpen	Basisdorpen	Woondorpen
Geboortesaldo	20	205	165
Migratiesaldo	80	-355	-295

3.2. Verhuismotievenanalyse: de algemene trends

De keuze om op een bepaalde plek te gaan wonen wordt vaak bepaald door verschillende verhuismotieven die al dan niet door de woningmarkt te beïnvloeden zijn. Bovendien leiden concrete verhuissituaties regelmatig tot andere keuzes dan men van tevoren heeft aangegeven. Hieronder geven we de belangrijkste redenen weer die de mensen drijven bij een verhuizing. De redenen hebben vooral betrekking op regio's waar het aantal inwoners (licht) daalt en zijn dus ook toepasbaar op de gemeente Achtkarspelen. Binnen alle verhuisafwegingen maken we onderscheid tussen beïnvloedbare factoren en niet of nauwelijks door de woningmarktbeleid beïnvloedbare factoren. De laatste groep is eventueel alleen op de lange termijn te beïnvloeden.

Tabel 8 Beïnvloedbare en niet-beïnvloedbare factoren die een rol spelen bij verhuisgedrag

Door woningmarktbeleid beïnvloedbare factoren	Moeilijk / langzaam beïnvloedbare factoren
- locatie van woningen	- ligging / bereikbaarheid
- aantal woningen	- werkgelegenheid
- woningtype en -prijssegment	- voorzieningen (winkels, onderwijs, etc.)
- in beperkte mate: het woonmilieu (soort buurt, wijk)	- sociale verbanden
	- vierkantemeterprijzen

De belangrijkste punten die uit het verhuismotievenonderzoek naar voren komen zijn:

- Ongeveer drie op de vier mensen die uit een bepaald gebied verhuizen doen dat niet vanwege de woning, maar om factoren als werk, onderwijs, voorzieningen en de bereikbaarheid daarvan. Hierbij doen mensen stevige concessies: ze accepteren bijvoorbeeld minder ruimte tegen een hogere prijs. Dit hangt uiteraard sterk samen met de hoogte van het inkomen.
- Mensen die binnen een bepaald gebied (bijvoorbeeld de gemeente Achtkarspelen) verhuizen, doen dit meestal niet vanwege de woning, maar vanwege de beschikbaarheid van voorzieningen (onderwijs, zorg, winkels). Dit resulteert dus in een trek naar de grotere dorpen in de gemeente, zoals Harkema.

Vanwege het voorzieningenniveau neemt Harkema – ten opzichte van de kleinere dorpen – dus een gunstige positie in. Ook wanneer mensen gaan samenwonen, gaan zij vaak op zoek naar een woning in een gebied met voldoende voorzieningen en een goede bereikbaarheid. Wanneer beide partners al een woning hebben, valt de keuze vaak op de woning met de gunstigste woonomgeving.

Wanneer de groep senioren een verhuistap maakt, richt deze zich in de meeste gevallen op de (middel)grote kernen in de omgeving. Dit was ook zichtbaar in de migratietrend in Achtkarspelen. Een belangrijke voorwaarde hiervoor is dat de dagelijkse voorzieningen binnen handbereik liggen: vooral de aanwezigheid van een supermarkt is cruciaal. Voor senioren is een supermarkt meer dan alleen een winkel waar levensmiddelen gekocht kunnen worden; het is ook een bank (in het geval er een pinautomaat aanwezig is) en een ontmoetingsplaats. Voor gezinnen met kinderen daarentegen is de aanwezigheid van een basisschool vaak doorslaggevend om in een bepaald dorp te gaan wonen, een middelbare school is aanvullend van belang.

De analyse laat ook zien dat jonge huishoudens over het algemeen in sociale huurwoningen en goedkope rijwoningen of tweekappers in de koopsector starten (een enkeling start in een wat goedkopere vrijstaande woning). Huishoudens in de leeftijdscategorie tussen 25 en 40 jaar maken vervolgens een stap in de wooncarrière door te verhuizen naar ruimere gezinswoningen en duurdere koopwoningen. De hogere leeftijdsgroepen laten een duidelijke doorstroming richting de duurdere appartementen zien. Senioren ouder dan 85 jaar verlaten in groten getale de zelfstandige woningmarkt.

3.3. De huidige woningvoorraad: wat is er al?

Wanneer we kijken naar de samenstelling van de huidige woningvoorraad in Achtkarspelen – en in het speciaal Harkema – dan vallen de volgende punten op (zie ook *Tabel 9*):

- Het aandeel huurwoningen is het grootst in Surhuisterveen (44 procent). Met name het aandeel niet-corporatiehuurwoningen ligt in dit dorp hoger dan in de overige centrum- en basisdorpen. Het corporatiebezit vormt in de meeste centrum- en basisdorpen een derde van de voorraad.
- De Harkemase woningvoorraad lijkt qua verhouding tussen huur en koop sterk op de overige (grotere) dorpen in de gemeente (dus met uitzondering van Surhuisterveen): 64 procent van de woningen behoort tot de koopvoorraad, de rest behoort tot de huurvoorraad (waarvan 30 procent corporatiebezit is). Tegelijkertijd zien we dat Harkema relatief veel eengezinswoningen heeft: alleen Surhuisterveen en Buitenpost (beide centrumdorpen) kennen een substantieel aantal appartementen.

De facto kan dus gesteld worden dat de woningvoorraad in Harkema op hoofdlijnen meer overeenkomsten vertoont met de voorraad in de basisdorpen dan in de centrumdorpen.

Tabel 9 Samenstelling van de woningvoorraad in de centrum- en basisdorpen in Achtkarspelen, onderverdeeld naar eigendomssituatie en woningtype. Als gevolg van afrondingsverschillen in de cijfers van het CBS kunnen de uitgesplitste huurpercentages als som verschillen van het totale huurpercentage. Bron: CBS.

	totaal aantal	% koop	% huur	% corpo	% overig	% eengezins	% meergezins
Buitenpost	2524	60%	37%	34%	5%	85%	15%
Drogeham	705	70%	30%	24%	6%	92%	8%
Harkema	1738	64%	36%	30%	7%	92%	8%
Kootstertille	1005	63%	37%	34%	5%	95%	5%
Surhuisterveen	2742	52%	44%	36%	10%	79%	21%
Twijzelerheide	741	63%	37%	34%	4%	96%	4%
overige dorpen	2439	72%	27%	22%	6%	97%	3%

De onderstaande tabel gaat specifiek in op het huidige aanbod aan koopwoningen in Harkema en de andere dorpen in Achtkarspelen. Hierbij laten we zien of en hoeveel aanbod er per dorp bereikbaar is voor inkomens tot de aangegeven grenzen en de bijbehorende leencapaciteit (herleid uit de module Hypotheker).

Tabel 10 Actueel aanbod aan koopwoningen in Harkema en de andere dorpen in Achtkarspelen, onderverdeeld naar inkomensklasse en bijbehorend maximum leenbedrag. Bron: Funda, Hypotheker, Huizenzoeker.

	Inkomen >	€ 29.000		€ 35.000		€ 44.000	
	Prijsklasse	€ 125.000		€ 160.000		€ 205.000	
	m ² -prijs	aantal	type	aantal	type	aantal	type
Augustinusga	€ 1.600	1	rij	6	alle	13	alle, m.n. vrij
Boelenslaan	€ 2.050	1	rij	3	rij, vrij	5	rij, 2 [^] 1, vrij
Buitenpost	€ 1.750	2	app, rij	16	alle, m.n. rij	30	alle
Drogeham	€ 1.650	4	rij	9	rij, vrij	20	alle, m.n. rij
Gerkesklooster	€ 1.450	4	rij	7	rij, 2 [^] 1	12	alle
Harkema	€ 1.850	3	app	16	alle	30	alle
Kootstertille	€ 1.550	2	rij	12	rij, 2 [^] 1	22	rij, 2 [^] 1, vrij bungalow
Stroobos	€ 1.450	4	rij	6	alle	7	alle
Surhuisterveen	€ 1.700	2	rij	22	rij, 2 [^] 1	36	alle
Surhuizum	€ 1.650	1	rij	4	rij, vrij	6	alle
Twijzel	€ 1.950	0	-	4	rij, vrij	6	alle
Twijzelerheide	€ 1.700	1	rij	9	m.n. rij	11	m.n. rij, 2 [^] 1

De cijfers uit *Tabel 10* laten het volgende zien:

- Het actuele aanbod aan koopwoningen voor de inkomensgroep tot € 29.000 (tot ca. € 125.000 hypotheek) is in de hele gemeente vrij beperkt: in elk dorp gaat het om enkele woningen, meestal rijwoningen uit de jaren '60 of begin '70. In het geval van Harkema gaat het om drie appartementen op verschillende locaties, alle gebouwd in de jaren '90.
- Voor de groep die in aanmerking komt voor sociale huur, maar geen huurtoeslag ontvangt (tot ongeveer € 35.000), is de keuze breder: met name in de grotere dorpen komt het aanbod in de buurt van 15 à 20 woningen uit. In de meeste dorpen betreft het nog steeds (vooral) rijwoningen, maar in bijvoorbeeld Kootstertille en Surhuisterveen komen ook tweekappers in het bereik. De voorraad in Harkema is voor deze doelgroep gevarieerd: het omvat alle woningtypen, van rij tot vrijstaand, soms opknappers.
- De inkomens tot ongeveer € 205.000 hebben in elk dorp keuze uit bijna alle woningtypen. Qua bouwperiode heeft deze groep ook een ruimere keuze.

De onderstaande tabellen geven een overzicht van het huidige aanbod aan koopwoningen voor de lagere inkomensgroepen naar kenmerken en voorbeelden van onlangs toegevoegde woningen in Harkema.





Tabel 11 Kenmerken van de koopvoorraad toegankelijk voor starters (tot € 200.000), onderverdeeld naar type. Bron: Funda.

Woningtype (aantal)	Enkele kenmerken:
Appartement (3)	<ul style="list-style-type: none"> - redelijk nieuwe voorraad (jaren '90) - geschikt voor starters of kleine gezinnen - interieur in sommige gevallen gedateerd - prijs variërend van € 96.000 voor tweekamerappartement tot € 119.000 voor driekamerappartement (oogt minder goed onderhouden)
Eengezins rij (6)	<ul style="list-style-type: none"> - geen recente voorraad (vooral tussen 1965 en 1980 gebouwd) - helft rijwoningen met gedateerde inrichting (veel bruin) - helft moderne inrichting en prima als starterswoning - prijs meest rond € 130.000 ongeacht oppervlakte
Tweekapper (6)	<ul style="list-style-type: none"> - mix recente voorraad (bouwjaar 2013) en oudbouw (rond 1960 en 1990) - nieuwbouw geheel naar wens in te richten, twee oudbouw gestript en dus ook naar wens in te richten (betaalbaar: € 130.000 en € 157.000) - overige gedateerde inrichting (tussen € 150.000 en € 200.000)
Vrijstaand (15)	<ul style="list-style-type: none"> - geen recente voorraad (vooral tot 1965, klein aantal woningen 1965-1990) - meerderheid gedateerde uitstraling (veel bruin, afwisseling steen, stuc en schrootjes) - klein aantal met neutrale inrichting (wit, lichtkleurige laminaatvloer, moderne keuken) - prijs meest voorbij € 150.000

Uit het overzicht blijkt dat er in alle prijssegmenten keuzevrijheid is wanneer het gaat om courant bezit, ook in de prijsklasse onder de € 130.000. De gemiddelde m²-prijs is in Harkema niet substantieel anders dan in andere dorpen, en we nemen aan dat er geen woningmarkt gerelateerde redenen zijn aan de onderkant van de koopmarkt om het dorp te verlaten.

De tabel op de volgende pagina geeft tot slot een aantal voorbeelden van woningen die kort geleden aan de voorraad zijn toegevoegd.

Tabel 12 Enkele voorbeelden van onlangs toegevoegde woningvoorraad in Harkema (selectie op basis van BAG en gesprek SWA).

Straat en kenmerken	Impressie
<p>Warmoltsstrjitte – herstructurering en terugbouw van levensloopbestendige eengezinswoningen door SWA</p>	
<p>De Wide Pet (Feanbaas) – ontwikkeling van 10 starterswoningen (twee-onder-één-kap) en één vrijstaande woning</p>	
<p>Dübele Wite – ontwikkeling van 14 levensloopbestendige huurwoningen (zowel voor starters als voor ouderen met een eventuele zorgvraag)</p>	
<p>Mûzefalk / Fûgelkamp / Klyster – ontwikkeling van diverse koopwoningen</p>	

3.4. Netto woningmarktbehoefte

In aantallen

De gemeentelijke cijfers hebben we vertaald naar een woningbehoefteprognose voor Harkema, waarbij we de huishoudensontwikkeling uit *Tabel 6* als input gebruiken. Deze prognose laat een groei van 85 huishoudens voor de komende tien jaar over de hele gemeente zien. Uiteraard zijn er verschillende manieren denkbaar waarop de huishoudensgroei zich over de dorpen in de gemeente Achtkarspelen verspreidt. Daarom hebben we huishoudensontwikkeling in Harkema voor drie verschillende scenario's berekend:

1. de huishoudensgroei verspreidt zich gelijkmatig over Achtkarspelen (gebaseerd op de prognose van de provincie Fryslân);
2. de huishoudensgroei verspreidt zich gelijkmatig over de centrumdorpen in de gemeente (Buitenpost, Surhuisterveen, Harkema) (gebaseerd op de prognose van de provincie Fryslân);
3. de groeiverdeling tussen de dorpen verloopt volgens de trend over de afgelopen tien jaar (gebaseerd op cijfers van het CBS).

Dit levert in de periode 2015-2025 de volgende verwachte **netto** woningbehoefte op (zie onderstaande tabel). In hoofdstuk 1 en 2 wordt de rechtstreekse (bruto) vraag uit de woonbehoeftenenquête gegeven: die aantallen houden geen rekening met vrijkomend aanbod elders op de markt van Harkema, waarvoor uiteraard wel huurders of kopers gevonden moeten worden.

Zoals we onder het kopje '*Verhuismotievenanalyse: de algemene trends*' aangaven, zijn de woonomgeving en de daarin aanwezige voorzieningen steeds vaker bepalend voor de plek waar mensen gaan wonen. Daarom is het tweede scenario, waarbij de huishoudensgroei zich (hoofdzakelijk) concentreert in de centrumdorpen, volgens ons de meest waarschijnlijke ontwikkelingsrichting.

Tabel 13 Voorspelde woningbehoefte in Harkema bij drie scenario's huishoudensontwikkeling (periode 2015-2025). Bron: CBS en provincie Fryslân.

2015-2025	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
Woningbehoefte Harkema	15 woningen	20 woningen	5 woningen

** Let op: De tabel geeft een netto woningbehoefte weer. Dit houdt in dat eventuele sloop van woningen gecompenseerd kan worden met een hoger aantal nieuwe woningen dan hierboven weergegeven. Als voorbeeld: worden er in geval van scenario 2 vijf woningen afgebroken, dan kunnen er 25 woningen teruggebouwd worden om in de behoefte te voorzien.*

Heel soms is het mogelijk om vertrokken dorpelingen te laten terugkeren naar hun vorige dorp. Dat geldt over een weer. Indien het buurdorp wél woningbouw kende en het eigen dorp niet, kan daaruit een onnodige stroom van verhuizingen ontstaan. Andersom kan een aantrekkelijk woonaanbod in het eigen dorp leiden tot enige extra toestroom van huishoudens uit andere dorpen. Al met al leidt een organische groei van dorpen tot de meest uitgebalanceerde situatie. We gaan daar verderop nader op in.

Naar type en prijs

In het marktonderzoek van RIGO is voor de gehele regio Noordoost-Fryslân berekend hoe groot de verwachte woningbehoefte is per type woning in drie verschillende economische scenario's (een 'laag' scenario bij aanhoudende crisis, een 'hoog' scenario bij economisch herstel en een midden-variant).

- Op de korte termijn (tot 2025) is er behoefte aan eengezinswoningen in de koopsector. Bij een voorspoedige ontwikkeling van de koopkracht zal de behoefte sterker zijn dan wanneer de koopkracht zich minder sterk ontwikkelt. Een eventueel overschot aan huurwoningen dat door een gunstige koopkrachtontwikkeling kan ontstaan kan worden opgevangen door huurwoningen te verkopen.
- De vraag naar appartementen zal in de toekomst enigszins toenemen, maar dit is op zeer beperkte schaal het geval. Gemiddeld per dorp gaat het slechts om enkele woningen.

De aantallen die uit het RIGO-onderzoek naar voren komen hebben we naar rato losgelaten op de huishoudensgroei in Harkema (zie onderstaande tabel).

Tabel 14 Voorspelde woningbehoefte in Harkema in drie scenario's, met onderverdeling naar woningtype en eigendomssituatie (periode 2015-2025). Bron: CBS, provincie Fryslân, RIGO.

Type en eigendomsklasse:	Scenario		
	Laag	Midden	Hoog
eengezins koop	5 tot 10	10 tot 15	15 tot 30
eengezins huur	0	-5 tot 0	-5 tot +5
meergezins koop	0	0	0
meergezins huur	0	0	0
totaal	5 tot 10	10 tot 15	20 tot 25

* Let op: De tabel geeft een netto woningbehoefte weer. Dit houdt in dat eventuele sloop van woningen gecompenseerd kan worden met een hoger aantal nieuwe woningen dan hierboven weergegeven. Als voorbeeld: worden er vijf woningen afgebroken, dan kunnen er in het geval van scenario 'midden' 15 tot 20 woningen terugggebouwd worden om in de behoefte te voorzien.

Bij de cijfers in de bovenstaande tabel moet wel een belangrijke kanttekening geplaatst worden: 78 procent van de huurwoningen in Achtkarspelen is eigendom van Stichting Woningbouw Achtkarspelen. De huurprijzen van de woningen van SWA liggen – vergeleken met die van andere corporaties – relatief laag, waardoor het mogelijk is om bijvoorbeeld ook vrij ruime en nieuwe eengezinswoningen voor een lage prijs te huren. Per saldo leidt dit ertoe dat mensen sneller ervoor kiezen om een woning te huren in plaats van te kopen, zeker de laatste jaren waarin onzekerheid bestaat met betrekking tot het hebben van werk en inkomen. Volgens SWA blijft er de komende jaren dan ook vraag naar kwalitatief goede huurwoningen die geschikt zijn voor bewoning door verschillende leeftijdsgroepen (levensloopbestendige woningen die belangrijke voorzieningen als een bad- en slaapkamer op de begane grond hebben), zij het in kleine aantallen. Het is dus niet ondenkbaar dat de aantallen eengezinswoningen in huur en koop uit Tabel 9 tot op zekere hoogte onderling uitwisselbaar zijn (dus iets minder koopwoningen en iets meer huurwoningen). Compensatie van een groter aantal nieuwe woningen door verkoop van (ouder) bezit is uiteraard ook mogelijk.

3.5. Terugkoppeling interviews: de hoofdpunten

Gesprek met Stichting Woningbouw Achtkarspelen (SWA)

Als onderdeel van de woningmarktanalyse voor Harkema hebben we een aantal vragen gesteld aan Johannes Douma en Riekele Heida van de Stichting Woningbouw Achtkarspelen. De vragen richtten zich onder andere op de woningbehoefte in Harkema en de relatie met de omliggende dorpen, de woningen die recent door SWA zijn toegevoegd aan het dorp en de invulling van de tennisbaanlocatie aan de Nijeboorren.

Gefaseerde ontwikkeling

Het ontwikkelen van relatief grote aantallen woningen op het kleine schaalniveau van Harkema is riskant: de kans is groot dat niet alle woningen meteen verhuurd worden, waardoor er wordt gebouwd voor leegstand. Daarom worden alle nieuwbouw- en herstructureringsprojecten die door SWA worden uitgevoerd fasegewijs ontwikkeld. Doorgaans wordt op basis van de snelheid waarmee nieuwe woningen verhuurd worden bepaald of een volgende fase in ontwikkeling wordt gebracht. De ervaring leert dat een gefaseerde aanpak geen problemen oplevert bij het vol krijgen van woningen, terwijl het toevoegen van grotere aantallen woningen (tijdelijke) leegstand in de hand werkt:

- bij de herstructurering van vier kavels aan de Warmoltsstrjitte zijn op elke kavel in fasen twee-onder-één-kapwoningen teruggebouwd, die vrijwel direct verhuurd waren. Eenzelfde beeld geldt voor de gefaseerde ontwikkeling van nieuwe woningen aan de Dûbele Wite.
- bij de ontwikkeling van een complex met 12 appartementen aan de Nijeboorren door De Friese Wouden duurde het wél een tijd voordat alle woningen gevuld waren. Hieruit blijkt dat een aantal van 12 nieuwe woningen te veel is voor een dorp als Harkema.
- in de praktijk blijkt dat het houden van een open huis door SWA in recent gebouwde woningen vaak nieuwe vraag creëert.

Een gefaseerde ontwikkeling wordt door SWA als belangrijke voorwaarde gezien voor eventuele woningontwikkeling op de voormalige tennisbaanlocatie aan de Nijeboorren in Harkema. Gezien de mogelijke samenwerking met de J.P. van de Bent-stichting bij het realiseren van woningen hebben zij de volgende houding:

- wanneer de locatie wordt ontwikkeld in een samenwerking tussen SWA en de J.P. van de Bent-stichting (met woningen voor speciale doelgroepen), dan is het wat SWA betreft mogelijk om de locatie in één keer te ontwikkelen (in totaal 18 woningen). De J.P. van de Bent-stichting moet dan wel duidelijk hebben dat er dusdanig veel vraag is naar het te bouwen type woningen dat alle woningen daadwerkelijk gevuld kunnen worden.
- wanneer de locatie wordt ontwikkeld samen met de J.P. van de Bent-stichting en er zowel woningen voor speciale doelgroepen als 'gewone' woningen worden gebouwd, dan wil SWA gefaseerd ontwikkelen met in de eerste fase maximaal zes 'gewone' huurwoningen (het plan kan aangevuld worden met meer 'speciale' woningen voor de stichting).
- wanneer de J.P. van de Bent-stichting geen woningen op deze locatie wil ontwikkelen, dan bouwt SWA alleen de eerste fase met maximaal zes woningen.

Focus op senioren geschikte en grondgebonden woningen

De gemeente Achtkarspelen heeft te maken met twee ontwikkelingen op demografisch gebied: enerzijds heeft de regio officieel de status van krimpgebied gekregen (een verminderde groei – maar nog geen afname – van het aantal huishoudens) en anderzijds neemt het aandeel 65-plussers in de gemeente toe. Deze trends zorgen ervoor dat SWA zich bij het realiseren van nieuwe woningen alleen richt op grondgebonden senioren- en zorggeschikte woningen:

- de vergrijzing en ontwikkelingen met betrekking tot het langer zelfstandig thuis wonen van ouderen leidt ertoe dat er in de toekomst meer behoefte zal zijn aan kleinere levensloopbestendige woningen (65-plus huishoudens zijn vaak ook kleine huishoudens)
- levensloopbestendige woningen zijn in principe geschikt voor veel doelgroepen: wanneer de vraag door ouderen terugloopt, kunnen ze bijvoorbeeld door kleine gezinnen bewoond worden. Bij standaard gezinswoningen zijn de mogelijkheden qua bewoning veel beperkter.

Bij de ontwikkeling van de tennisbaanlocatie aan de Nijeboorren geeft SWA dan ook de voorkeur aan het realiseren van relatief kleine, levensloopbestendige woningen (als voorbeeld noemen zij vier-onder-één-kapwoningen met niet te veel ruimte rondom de woning) met in ieder geval:

- belangrijke dagelijkse faciliteiten, zoals een badkamer en een of meer slaapkamers, op de begane grond
- een vliering met een vaste trap, zodat het mogelijk is de etage als slaapkamer in te richten (en zo de woning geschikt te maken voor bewoning door kleine gezinnen)

SWA refereert aan recent gebouwde woningen in Surhuisterveen die maar liefst twee slaapkamers op de benedenverdieping hebben en goede mogelijkheden bieden om een derde slaapkamer op de etage te realiseren (de inrichting lijkt op een ‘appartement met een kap’). De vraag naar deze woningen was dusdanig dat de ontwikkeling is uitgebreid van twee naar achttien woningen.

Het ontwikkelen van appartementen is volgens SWA om een aantal redenen ondenkbaar:

- het prijsvoordeel dat normaal gesproken met het bouwen van appartementen behaald kan worden (meer woningen op minder grond) speelt op het schaalniveau van Harkema geen rol. Stedenbouwkundig gezien is het in Harkema niet mogelijk om een complex met meer dan drie verdiepingen te realiseren, waardoor de ontwikkeling qua kosten niet veel verschilt van het bouwen van grondgebonden woningen.
- bij vraaguitval zijn grondgebonden woningen makkelijker in de verkoop te zetten (hierdoor ontstaat weliswaar versnipperd bezit), terwijl dit bij appartementen veel lastiger is. Met name in de dorpen buiten Surhuisterveen bestaat in de toekomst de kans op vraaguitval.
- er is in Harkema te weinig vraag naar appartementen om een heel complex te gaan ontwikkelen (dit blijkt onder andere uit de verhuurcijfers van het nieuwe complex aan de Nijeboorren dat is ontwikkeld door De Friese Wouden). Voor sommige bewoners van deze appartementen is het niet de ideale woning, maar zorgt de zorgcomponent (gelijkvloers, aanwezigheid van een lift) ervoor dat men ‘toch maar voor de appartementen kiest’. Veel échte kandidaten waren er dus niet.

Verhuiskenmerken van ouderen

De doelgroep ‘ouderen’ kan volgens SWA worden opgesplitst in drie groepen. De overeenkomst tussen alle groepen is dat ouderen in Harkema vaak zolang als het kan zelfstandig in hun (koop)woning blijven wonen en dat zij alleen als het dringend noodzakelijk wordt verhuizen naar een zorggeschikte woning. De drie groepen kunnen worden omschreven als:

- ouderen die hoe dan ook oud willen worden in Harkema. Wanneer zij vanwege zorgredenen moeten verhuizen, zullen zij in Harkema zelf op zoek gaan naar een geschikte woning (eventueel schrijven zij zich bij voorbaat in op woningen).

- ouderen die bij een verhuizing hoe dan ook vertrekken naar een dorp met meer voorzieningen (Surhuisterveen, Buitenpost)
- een tussengroep die wordt gevormd door ouderen die (noodgedwongen) moeten verhuizen in Harkema geen geschikte woning kunnen vinden en daardoor zijn verhuisd naar een omliggend dorp. Doorgaans is het lastig om deze groep alsnog terug te krijgen naar Harkema: zij zijn inmiddels gesetteld en hebben geen zin om opnieuw te verhuizen. Bouwen voor voormalige bewoners van Harkema is in de meeste gevallen dus weinig zinvol.

De ervaring leert dat er bij het aanbieden van nieuwe woningen wél inschrijfbewegingen op gang worden gezet, niet alleen uit Harkema zelf, maar ook uit dorpen daaromheen.

Volgens SWA zorgt het bouwen van levensloopbestendige woningen ervoor dat het aanbod aan starterswoningen ook vergroot wordt:

- wanneer senioren verhuizen naar een zorggeschikte woning laten zij vaak een 'normale' eengezinswoning achter (doorgaans betaalbare en ruime woningen uit de jaren '50 en '60). Doordat deze woningen vaak door starters verbouwd worden, verbetert ook de uitstraling van de omliggende voorraad.
- daarnaast zijn levensloopbestendige woningen ook prima geschikt voor starters: ze zijn vaak betaalbaar en niet te groot. Zoals eerder aangegeven gaat de voorkeur uit naar levensloopbestendige grondgebonden woningen, omdat appartementen veel minder geschikt zijn voor starters.

Gesprek met De Friese Wouden

Behalve het gesprek met SWA hebben we ook een aantal partijen telefonisch benaderd, waaronder Gerbrich Bosma, woonconsulent bij zorginstelling De Friese Wouden. Deze instelling heeft in 2013 een twaalfstal appartementen gerealiseerd aan de Nijebuorren. Het gesprek richtte zich onder andere op de behoefte aan zorggeschikte appartementen (of woningen) in Harkema, (verhuis)kenmerken van de bewoners van deze appartementen en aspecten waar bij de eventuele realisatie van nieuwe woningen op gelet moet worden.

Na de oplevering van het appartementencomplex aan de Nijebuorren in 2013 heeft het een tijdje geduurd voor alle woningen gevuld waren. Hiervoor zijn volgens Bosma twee redenen aan te wijzen:

- op het niveau van Harkema was het opleveren van 12 woningen in één keer te veel. In sommige gevallen moesten mensen eerst hun koopwoning verkopen, waardoor zij niet onmiddellijk op een appartement konden reageren.
- de appartementen zijn op het noorden georiënteerd, waardoor de balkons geen zon hebben.

Inmiddels zijn alle appartementen in het complex verhuurd. Er bestaat een kleine wachtlijst van ca. 20 personen, maar daarvoor geldt dat ruim de helft preventief staat ingeschreven. Bij de rest van de geïnteresseerden staat de verkoop van de eigen woning in de weg. Per saldo betekent dit dat vrijkomende woningen goed te verhuren zijn, maar er tegelijkertijd geen grote aantallen 'echte' kandidaten zijn.

In buurdorp Surhuisterveen ziet de situatie er heel anders uit: daar is een grote wachtlijst voor woningen die geschikt zijn voor ouderen, waardoor een gedeelte van de ingeschrevenen verhuist naar omliggende dorpen als daar woningen vrijkomen (zoals naar de appartementen aan de Nijebuorren, maar soms ook verder, bijvoorbeeld naar Burgum). De ervaring is dat het vaker voorkomt dat mensen vanuit Harkema terug willen verhuizen naar het voorzieningenrijke Surhuisterveen dan andersom.

Doordat de groep ouderen in de nabije toekomst groter wordt, is het wel denkbaar om het aantal senioren geschikte woningen uit te breiden. Voorwaarde hierbij is dat dit fasegewijs moet gebeuren (geen grote aantallen in één keer, maar kleine hoeveelheden). De ervaring bij de oplevering van de 12 appartementen aan de Nijebuorren ondersteunt dat idee. Bij de eventuele ontwikkeling van woningen is het wel belangrijk een aantal kwaliteitsaspecten mee te nemen:

- let op de passendheidstoets (maximaal € 586 per maand). Dit beperkt de investeringsruimte, dus het realiseren van heel ruime zal lastiger worden dan voorheen.
- realiseer woningen met minimaal twee slaapkamers. Deze behoefte komt deels voort uit lichamelijke gebreken (slecht slapen, snurken van de partner, wiebelende benen, etc.).
- oriënteer de woningen op de zon (en niet op het noorden, zoals de appartementen aan de Nijebuorren)
- bouw grondgebonden. In de dorpen is de wens om grondgebonden te wonen heel sterk.
- ga in gesprek met een ergotherapeut voordat de woningen worden ontworpen
- zorg voor een locatie in directe nabijheid van voorzieningen. Dit is voor ouderen heel belangrijk: doordat ze er lopend naartoe kunnen, zijn ze zelfredzaam.
- bouw woningen die voor meerdere doelgroepen bruikbaar zijn; deze zijn (ook met het oog op de toekomst) het meest interessant

Conclusie

Het ontwikkelen van kleine aantallen grondgebonden en zorggeschikte woningen vormt een toevoeging aan het dorp. Hierbij is het belangrijk om dit gefaseerd te doen en minimaal twee slaapkamers in de woning te realiseren. Er moet niet worden gerekend op instroom vanuit andere dorpen, tenzij de vraag naar dit type woningen daar zo hoog is dat men in naburige dorpen op zoek gaat naar een geschikte huurwoning (bijvoorbeeld vanuit Surhuisterveen).

Gesprek met de J.P. van de Bent-stichting

Als onderdeel van de woningmarktanalyse voor Harkema hebben we ook telefonisch contact gehad met Gerjanne Kleen, werkzaam bij de J.P. van de Bent-stichting. Tijdens het gesprek hebben we aandacht besteed aan het eventuele voornemen om zorggeschikte woonruimten te realiseren op de voormalige tennisbaanlocatie aan de Nijebuorren in Harkema.

Op het moment van het gesprek was de J.P. van de Bent-stichting zelf aan het nagaan hoe groot de concrete behoefte aan woonruimten in de dorpen in de omgeving van Achtkarspelen is (Surhuisterveen, Buitenpost, Drachten). Dit doen zij door ingeschrevenen te bellen en simpelweg te vragen naar wat zij aan woonruimte voor ogen hebben, op welke termijn, waar en wat zij daaraan belangrijk vinden (deze informatie zal in de loop van april 2016 boven tafel komen). Toch heeft de stichting haar twijfels over de omvang van de wachtlijst in het gebied: zelf zijn ze lange tijd uitgegaan van een grote wachtlijst, maar ze gaan nu kritisch onderzoeken op dit klopt.

Op hoofdlijnen kan het volgende gesteld worden:

- De J.P. van de Bent-stichting benadert haar doelgroep (zeker in de kleinere dorpen) zoveel mogelijk als alle andere groepen op de woningmarkt. Het scheiden van wonen en zorg is daarin behulpzaam: de klant huurt de woonruimte gewoon bij een corporatie en de stichting levert de zorg. Daarmee hoeft de stichting geen groot vastgoedrisico te nemen. De woningen hoeven bovendien niet aan bijzondere eisen te voldoen, waardoor dergelijke woningen ook te verhuren zijn aan andere doelgroepen. Voor de eigenaar leveren deze woningen dus ook geen groot risico op.

- Over het algemeen worden voorzieningenrijke dorpen door de ouders als meest aantrekkelijk gezien, zeker met het oog op dagbesteding. Hoewel Surhuisterveen en Buitenpost dan het meest voor de hand liggend zijn (daar heeft de stichting recentelijk nog vastgoed toegevoegd), is wonen in Harkema ook best denkbaar, maar niet in (grote) aantallen van rond de vijftien zoals eerder genoemd is. Het aantal mensen dat zich richt op Harkema ligt ook lager dan dit aantal.
- Er is geen precieze ondergrens voor het aantal woningen in een dorp dat van de J.P. van de Bent-stichting is. Het (optimale) aantal hangt sterk samen met de doelgroep, hun zorgintensiteit en hun netwerk. Wanneer iemand redelijk zelfredzaam is, levert de stichting gewoon zorg in iemands woning en is er dus geen echte ondergrens qua aantal woningen. Bij een intensievere zorgvraag speelt de omvang van het netwerk van de zorgvrager een rol, vooral de vraag of het organiseren van een slaapdienst noodzakelijk is (dat vraagt namelijk wél om grotere aantallen). Er zijn echter ook voorbeelden van mensen met een relatief sterke zorgvraag, maar waarbij bepaalde zaken goed met de familie of mantelzorgers geregeld zijn, zodat een slaapdienst niet nodig is.

Conclusie

Gezien het onderzoek naar de woningbehoefte door de J.P. van de Bent-stichting zelf, zijn er nog geen concrete uitspraken te doen over eventuele plannen voor woningrealisatie in Harkema, maar is het wel denkbaar dat de stichting geen woningen in Harkema zal gaan ontwikkelen. De stichting zal hier naar verwachting binnenkort meer duidelijkheid over geven. Op basis van het gevoerde gesprek ligt het meer voor de hand dat relatief zelfredzame mensen een woning in het dorp kunnen huren van bijvoorbeeld SWA en daarbij zorg geleverd krijgt van de stichting. Bij een intensieve zorgvraag en een beperkt netwerk is verhuizen naar een grotere kern dan helaas noodzakelijk.

Gesprek met WoonFriesland

Tot slot hebben we gesproken met Steffen Hietkamp van WoonFriesland en hem gevraagd naar de visie van deze corporatie op de woningbehoefte en -ontwikkeling in dorpen zoals Harkema. De onderstaande punten zijn onder voorbehoud en komen voort uit het telefonisch contact met Steffen Hietkamp.

WoonFriesland kan en wil geen precieze uitspraken doen over de behoefte aan en ontwikkeling van woningen in specifieke dorpen. Wel zijn ze bereid om in algemene zin iets te zeggen over hun positie in dorpen. WoonFriesland kiest ervoor om zich te concentreren op de grootste kernen, omdat ze zien dat de animo in die dorpen langzaam maar zeker terugloopt. Dit betekent evenwel in de praktijk dat WoonFriesland de voorraad eerder afbouwt dan uitbreidt in dorpen als Harkema. Verkoop van woningen is daar een onderdeel van.

Aangezien WoonFriesland geen positie heeft in de ontwikkeling van de tennisbaanlocatie, heeft hun standpunt daarop geen directe invloed. We constateren wel dat WoonFriesland nog terughoudender is dan SWA wanneer het gaat om woningtoevoeging. Tegelijkertijd betekent het terugtrekken en (als onderdeel daarvan) verkopen van sociale huurwoningen iets voor de markt:

- Het aanbod goedkope koopwoningen (tot € 125.000) groeit. Er is voor die prijs geen volwaardige nieuwbouw mogelijk. Verkoop kan in dat opzicht een vraag bedienen voor de laagste inkomens op de koopmarkt.
- Het aanbod sociale gezinshuurwoningen neemt navenant af. Dit sluit enerzijds aan op de verschuiving van doelgroepen (steeds vaker kleine huishoudens, minder gezinnen).
- Anderzijds is er door ons op dorpsniveau geen reden gevonden om de voorraad te laten krimpen, en is SWA bereid mondjesmaat toe te voegen. Nieuwbouw aan de Nijebuorren is dan niet alleen zinvol om op de vraag van senioren in te spelen, maar ook om de voorraad op peil te houden.

Bijlage

De onderstaande figuren gaan dieper in op de huidige responsverdeling binnen de thema's toegankelijkheid, eigendomsvorm en prijsklasse.

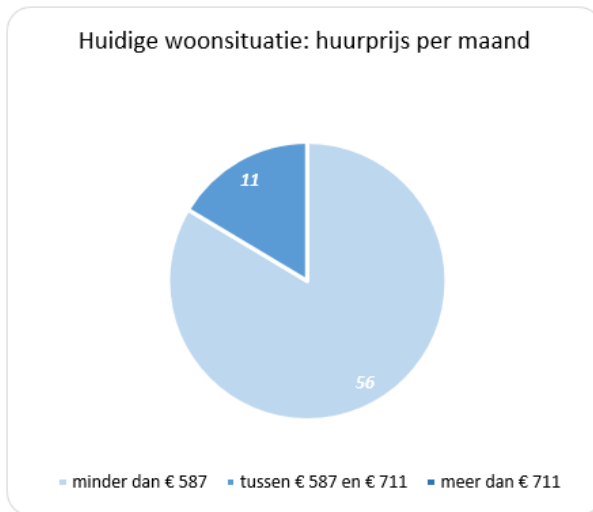
Figuur 11 Toegankelijkheid binnen de huidige woning. Bron: enquête.



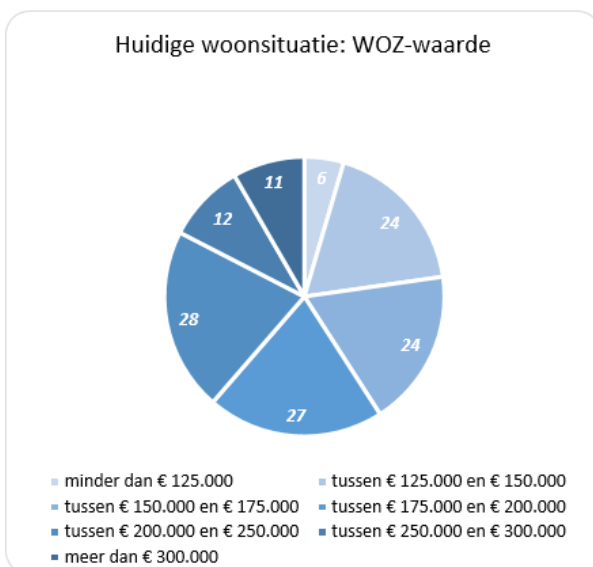
Figuur 12 Eigendomsituatie van de huidige woning. Bron: enquête.



Figuur 13 Huurprijs van de huidige woning. (Basis: Heeft een huurwoning.) Bron: enquête.

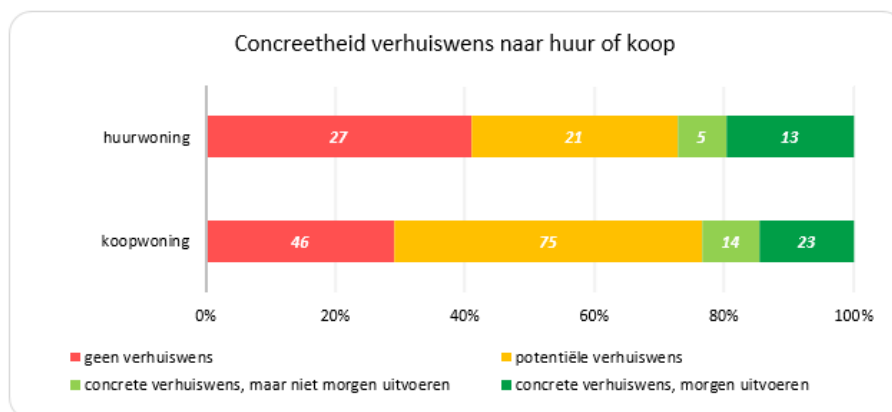


Figuur 14 WOZ-waarde van de huidige woning. (Basis: Heeft een koopwoning.) Bron: enquête.

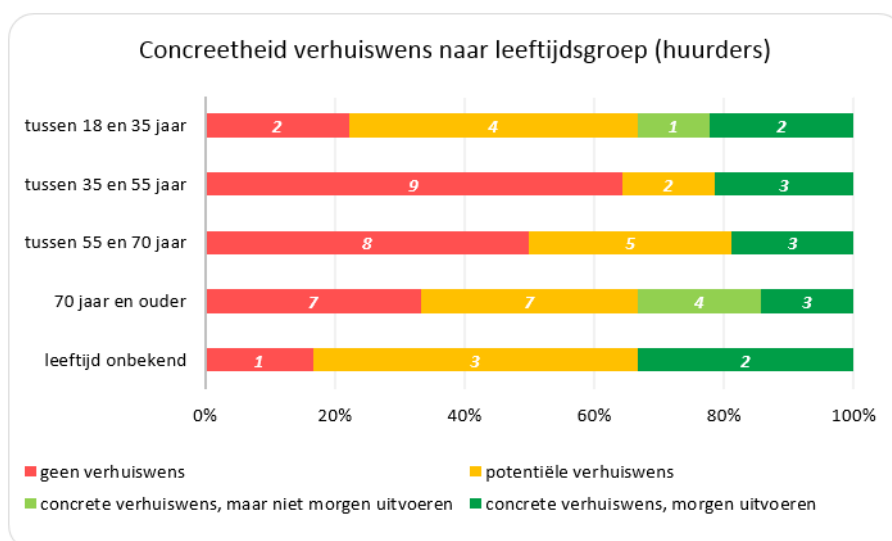


De figuren hierna splitsen de verhuishwensen uit naar eigendomssituatie. Eerst volgt een onderverdeling naar alléén huur en koop, daarna worden hier de leeftijdsgroepen aan toegevoegd.

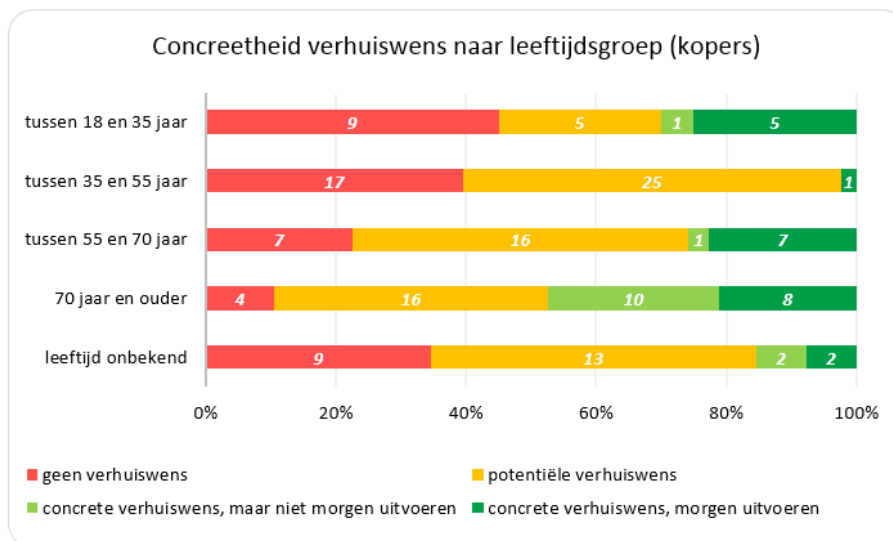
Figuur 15 Concreetheid van de verhuishwensen naar eigendomssituatie (cijfers in de staven: absoluut aantal respondenten binnen desbetreffende categorie). Bron: enquête.



Figuur 16 Concreetheid van de verhuishwensen naar leeftijd voor huurders (cijfers in de staven: absoluut aantal respondenten binnen desbetreffende categorie). Bron: enquête.



Figuur 17 Concreetheid van de verhuiscens naar leeftijd voor kopers (cijfers in de staven: absoluut aantal respondenten binnen desbetreffende categorie). Bron: enquête.





KAW is een bijzonder bureau. Onze ambitie is ruimtelijke, sociale en economische vernieuwing vooruit helpen. Wij doen dat vanuit een perspectief van demografische en ruimtelijke transitie. Met inspirerende ontwerpen, realistisch onderzoek, werkzame adviezen, duurzame techniek en resultaatgericht projectmanagement. Wij werken met onze teams vanuit Groningen, Rotterdam en Eindhoven. www.kaw.nl