

ONDERBOUWING

HUISVESTINGSVERGUNNING

in opdracht van de gemeente
Achterkarspen





Koöperatieve
Architekten
Werkplaats

AUTEURS

Peter Leliveld | p.leliveld@kaw.nl

Sjouke Stienstra | s.stienstra@kaw.nl

Fotoverantwoording:

Pagina 1: Studio DWP

Pagina 3: Johan Hetebrij

GRONINGEN | ROTTERDAM | EINDHOVEN





INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING	4
1. INLEIDING	6
2. BESTAANDE VOORRAAD	9
3. MARKTPEILING	12
4. VERDRINGING	16
5. MOTIVERING	25

S

SAMENVATTING

SAMENVATTING

Huisvestingsvergunning nodig als sturing

De onderbouwing laat zien dat de woningmarkt in Achtkarspelen structureel onder druk staat, juist in de segmenten waar lokale woningzoekenden (starters, jonge gezinnen) van afhankelijk zijn. In de bestaande voorraad zijn de prijzen de afgelopen jaren zeer sterk gestegen, met de grootste stijging in betaalbare producten zoals appartementen en rijwoningen. De gemiddelde m²-waarden in Achtkarspelen stegen bovendien in de periode 2018–2024 met ongeveer 51%.

Ook in de regio is sprake van krapte: de krapte-indicator laat zien dat er in alle gemeenten in Noordoost-Fryslân sprake is van een krappe woningmarkt (verkopersmarkt), waarbij de krapte juist het grootst is in de meest betaalbare woningtypen (appartementen en hoek-/tussenwoningen) (p. 17). Makelaars bevestigen dat starters er lastig tussen komen en dat nieuwbouw nodig is om de leefbaarheid in stand te houden en te voorkomen dat jongeren vertrekken (p. 18 en p. 29).

Cruciaal voor de noodzaak van een huisvestingsvergunning is het duidelijke beeld van verdringing: Achtkarspelen kent relatief veel instroom van buiten de regio, waardoor lokale woningzoekenden minder vaak een woning vinden in de eigen kern of gemeente. Dit rapport benoemt dat Achtkarspelen tussen 2019 en 2023 als enige gemeente in de regio een afwijkend verhuisbeeld heeft en dat de uitstroom “voornamelijk wordt veroorzaakt door verdringing” doordat meer inwoners van buiten de regio zich in Achtkarspelen vestigen. In de koopsector komt in 2020–2024 49% van de kopers uit de eigen gemeente, 13% uit de regio en 38% van buiten de regio Noordoost-Fryslân. Daarnaast nemen de kansen voor lokale woningzoekenden af: elk jaar komen er minder huishoudens vanuit het eigen dorp in een koopwoning en meer van buiten de regio. In de nieuwbouw is dit effect het sterkst. Dat dit niet komt door “gebrek aan lokale belangstelling” wordt expliciet getoetst: bij 29 van 36 verkochte woningen werd daadwerkelijk geboden door iemand uit Achtkarspelen.

Conclusie: door de combinatie van schaarste (sterk gestegen prijzen en krapte in betaalbare segmenten) en verdringing (toenemende instroom van buitenaf, afnemende kansen voor lokale woningzoekenden) is er een stevige onderbouwing dat Achtkarspelen een huisvestingsvergunning nodig heeft als sturingsinstrument om de verdeling van schaarse woonruimte eerlijker en meer lokaal gebonden te laten plaatsvinden.

1

INLEIDING



1.1 WAAROM EEN HUISVESTINGSVERGUNNING?

Een huisvestingsvergunning is voor gemeenten een instrument om schaarse woonruimte eerlijk en doelgericht te verdelen. De toepassing van een huisvestingsvergunning vormt een beperking van het recht op vrije vestiging, maar is gerechtvaardigd indien sprake is van schaarste en onevenwichtige effecten, zoals bedoeld in artikel 2 Huisvestingswet 2014.

Sturing bij schaarste op de woningmarkt

In veel gemeenten is sprake van structurele schaarste aan betaalbare woningen. Deze schaarste raakt niet alle woningzoekenden even hard: vooral starters, jonge gezinnen, terugkeerders en lagere- en middeninkomens hebben moeite om een passende woning te vinden. Zonder sturing gaan woningen naar degene die het meeste kan bieden. Doordat dit vaak huishoudens zijn die elders in het land een woning met meer overwaarde achter kunnen laten, ontstaat een oneerlijke concurrentie, waardoor kwetsbare en lokaal gebonden doelgroepen structureel achter het net vissen. Met een huisvestingsvergunning kan een gemeente gericht sturen op de toewijzing van schaarse woningen, zodat deze beschikbaar blijven voor de

doelgroepen waarvoor ze maatschappelijk het meest nodig zijn.

Behoud van leefbaarheid in kernen en wijken

Leefbaarheid staat of valt met een evenwichtige bevolkingssamenstelling. Als jongeren en jonge gezinnen geen woning kunnen vinden, vertrekken zij. Dit kan leiden tot vergrijzing, afnemend draagvlak voor scholen, (sport)verenigingen en voorzieningen en minder sociale dynamiek in buurten en dorpen. Door lokaal te sturen op woningtoewijzing kan een gemeente bijdragen aan het behoud van vitale dorpen en wijken, waarin verschillende leeftijds- en inkomensgroepen een plek hebben.

Kansen voor jeugd en terugkeerders

Voor veel jongeren geldt dat zij na studie of werk elders graag willen terugkeren naar hun geboortedorp of -gemeente. Zonder gericht beleid lukt dat vaak niet. Een huisvestingsvergunning kan helpen om de binding tussen inwoners en hun woonplaats te versterken, door jongeren en terugkeerders een reële kans te geven op de lokale woningmarkt. Dit is niet alleen een sociaal doel, maar ook

een economisch en maatschappelijk belang: jongeren zijn essentieel voor de arbeidsmarkt, het verenigingsleven en de toekomstbestendigheid van de gemeente.

Ook gunstig voor senioren

Door inwoners uit de eigen kern of gemeente meer kans te geven ontstaat er ook meer doorstroming binnen de kernen. Zo kunnen senioren ook makkelijker doorstromen naar een betaalbare nultredenkoopwoning en heb je als gemeente meer grip op de woningmarkt.

Aanvulling op nieuwbouw en volkshuisvestelijk beleid

Een huisvestingsvergunning is geen vervanging van nieuwbouw of andere volkshuisvestelijke maatregelen, maar een aanvullend instrument. Met een huisvestingsvergunning kan een gemeente de komende jaren sturen op de verdeling van het bestaande aanbod en voorkomen dat beleidseffecten (zoals nieuwbouw voor lokale doelgroepen) weglekken.

1.2 WERKWIJZE

Voor deze onderbouwing is een combinatie van kwantitatieve data-analyse en kwalitatieve duiding toegepast. Doel van de werkwijze is om objectief vast te stellen of binnen de gemeente Achtkarspelen sprake is van schaarste aan woonruimte in de zin van de Huisvestingswet 2014, of deze schaarste leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten, en of inzet van een huisvestingsvergunning noodzakelijk en proportioneel is.

Allereerst is de bestaande woningvoorraad in kaart gebracht op basis van WOZ-registraties, BAG-gegevens en eigendomsinformatie van corporaties. Daarbij is gekeken naar woningtypen, eigendomsvormen, WOZ-waardeklassen en de ontwikkeling van de vierkantemeterwaarden in de periode 2018–2024. Hiermee is inzicht verkregen in de samenstelling van de voorraad en in de mate waarin prijsstijgingen zich concentreren in specifieke segmenten van de woningmarkt.

Vervolgens is de actuele marktdruk geanalyseerd aan de hand van NVM-transactiegegevens en de krapte-indicator. Deze analyse maakt inzichtelijk in welke segmenten de

woningmarkt het meest onder druk staat en waar sprake is van een structurele verkopersmarkt.

Om mogelijke verdringingseffecten in beeld te brengen zijn verhuiskbewegingen geanalyseerd op basis van BRP-gegevens in combinatie met BAG- en WOZ-informatie. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen kopers afkomstig uit de eigen woonplaats, de eigen gemeente, de regio Noordoost-Fryslân en van buiten de regio. Ook is specifiek gekeken naar ontwikkelingen over meerdere jaren, zodat niet alleen gemiddelde verhoudingen zichtbaar zijn, maar ook trends in de afnemende of toenemende slaagkansen van lokale woningzoekenden. Daarnaast is onderscheid gemaakt tussen bestaande bouw en nieuwbouw, omdat juist in nieuwbouwprojecten het effect van instroom van buitenaf het grootst is en de huisvestingsvergunning alleen effect heeft op nieuwbouwwoningen.

De kwantitatieve analyses zijn aangevuld met kwalitatieve informatie uit gesprekken met makelaars in de regio. Deze praktijkervaringen bieden context bij de cijfers en geven inzicht in de ervaren marktdruk, de positie van starters en

doorstromers en de mate waarin lokale woningzoekenden daadwerkelijk meebieden op beschikbare woningen. Deze informatie is gebruikt ter toetsing en duiding van de statistische uitkomsten.

Op basis van de verzamelde gegevens is beoordeeld in welk segment van de koopmarkt de schaarste en verdringing zich concentreren. De analyse van de WOZ-waardeverdeling en transacties laat zien dat het overgrote deel van de koopvoorraad zich bevindt onder een waarde van € 420.000 (landelijke betaalbaarheidsgrens 2026). Deze grens vormt daarom de afbakening van het segment waarvoor de huisvestingsvergunning wordt overwogen. Vervolgens is beoordeeld of binnen dit segment sprake is van onevenwichtige effecten en of regulering noodzakelijk, geschikt en proportioneel is.

De uitkomsten van deze analyses vormen gezamenlijk de feitelijke en juridische onderbouwing voor het vaststellen van een huisvestingsverordening met een huisvestingsvergunning voor koopwoningen tot € 420.000 in de gemeente Achtkarspelen.

2

**BESTAANDE
VOORRAAD**



4.2 SAMENSTELLING VAN DE VOORRAAD

Bestaande voorraad Achtkarspelen

De tabellen in dit blad laten de bestaande voorraad zien in de gemeente Achtkarspelen. De voorraad bestaat voor meer dan de helft uit vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen. Betaalbare producten als rijwoningen en appartementen zijn schaars. De m²-waarden liggen in de gemeente redelijk gelijk aan de gemiddelden van de regio. Echter zijn de prijzen de afgelopen jaren zeer sterk gestegen (zie ook volgende pagina). De grootste stijging in de koopsector is in betaalbare producten als appartementen en rijwoningen. De prijsstijging is het gevolg van weinig aanbod en een groeiende marktdruk.

GEMEENTE	VOORZIENIN GENKERN	BASIS- DORP	WOONDORP / LANDELIJK GEBIED	GEMIDDELD	Δ '18-'24
Achtkarspelen	€ 2.125	€ 2.075	€ 2.050	€ 2.075	51%
Noordoost-Fryslân	€ 2.250	€ 2.125	€ 2.075	€ 2.150	50%
Δ '18-'24	50,7%	51,8%	46,9%		

▲► Gemiddelde m²-waarde van woningen in Noordoost-Fryslân per product, met onderscheid naar soort kern. De laagste combinaties zijn **geel** gemarkeerd. In de laatste kolom: de ontwikkeling van de m²-waarde tussen 2018 en 2024. Gemiddelde m²-waarden afgerond op 25-tallen. Bron: BAG, WOZ-registratie gemeenten Noordoost-Fryslân (2018, 2024).

KERN	KOOP						CORPORATIEHUUR				PARTICULIERE HUUR			
	AANTAL	RIJ	2^1	VRIJ	APP	GGB 0-TR	AANTAL	EGZ	APP	GGB 0-TR	AANTAL	EGZ	APP	GGB 0-TR
Achtkarspelen	7.825	8%	12%	39%	1%	3%	3.560	19%	7%	4%	960	4%	2%	0%
NOORDOOST-FRYSLÂN	37.300	10%	14%	40%	1%	2%	13.660	16%	5%	4%	4.305	5%	2%	0%

▲ Samenstelling van de woningvoorraad naar eigendom en type, onderverdeeld naar gemeenten. **Geel** = type komt substantieel meer voor dan gemiddeld. De percentages tellen horizontaal op tot 100%. De aantallen zijn exclusief woningen waarvan het eigendom onbekend is. Aantallen afgerond op 5-tallen waardoor subtotalen kunnen afwijken van het randtotaal. Bron: VHE-bestand SWA, WoonFriesland, Woonzorg Nederland (2024), WOZ-registraties gemeenten Noordoost-Fryslân (2024).

PRODUCT	VOORZIENINGENKERN	BASISDORP	WOONDORP / LANDELIJK GEBIED	GEMIDDELD	Δ '18-'24
Koopappartement	€ 2.925	€ 2.425	-	€ 2.800	70%
Vrijstaand koop	€ 2.425	€ 2.300	€ 2.150	€ 2.275	45%
2^1 koop	€ 2.225	€ 2.075	€ 2.050	€ 2.125	41%
Rij koop	€ 2.025	€ 1.775	€ 1.775	€ 1.900	50%
Grondgebonden 0-treden koop	€ 2.500	€ 2.400	€ 2.325	€ 2.400	48%
Eengezins corporatiehuur	€ 1.975	€ 1.925	€ 1.850	€ 1.925	58%
Appartement corporatiehuur	€ 2.300	€ 2.100	€ 2.150	€ 2.225	66%
Grondgebonden 0-treden corporatiehuur	€ 2.150	€ 2.025	€ 1.825	€ 2.025	65%
Eengezins particuliere huur	€ 2.175	€ 2.025	€ 1.925	€ 2.050	50%
Appartement particuliere huur	€ 2.600	€ 2.500	€ 2.250	€ 2.575	83%

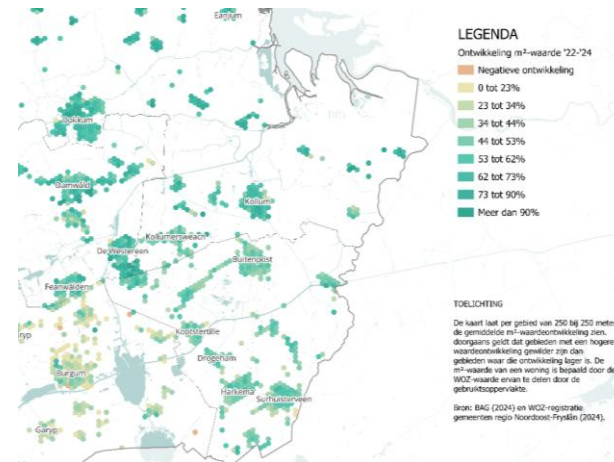


4.3 M²-WAARDE EN WAARDEONTWIKKELING

Zeer sterke stijging vierkantemeterwaarden

De kaart rechts laat per gebied van 250 bij 250 meter de ontwikkeling van de m²-waarde zien. Deze is gemeten over de periode 2022 tot 2024.

De tabel hieronder laat het aandeel woningen zien per WOZ-waardeklasse. Het grootste gedeelte van de woningen bevindt zich onder de landelijke betaalbaarheidsgrens van € 420.000 (peildatum 2026). Echter is de transactieprijs vaak veel hoger dan de WOZ-waarde.



WOZ-WAARDE KOOPWONINGEN										GEMIDDELDE M ² -WAARDE PER TYPE				
CLUSTER	AANTAL	< € 175.000	€ 175. – € 200.000	€ 200. – € 250.000	€ 250. – € 300.000	€ 300. – € 350.000	€ 350. – € 400.000	€ 400. – € 500.000	> € 500.000	RIJ	2 [^] 1	VRIJ	APP	GGB 0-TR
Achterspelen	7.823	3%	6%	17%	23%	17%	13%	14%	7%	€ 1.850	€ 2.050	€ 2.250	€ 2.550	€ 2.350
NOORDOOST-FRYSLÂN	37.298	4%	5%	16%	20%	17%	14%	16%	10%	€ 1.900	€ 2.150	€ 2.300	€ 2.800	€ 2.400

▲ Samenstelling van de koopvoorraad naar WOZ-waarde en de gemiddelde WOZ-waarde per woningtype, onderverdeeld naar kernen. **Geel** = waardeklasse komt relatief veel voor c.q. waarde is relatief hoog. Aantallen afgerond op 5-tallen waardoor subtotalen kunnen afwijken van het randtotaal. Bron: WOZ-registratie gemeenten Noordoost-Fryslân (2024).

3

MARKTPEILING



5.2 KOOP MARKTCIJFERS

Woningen nog relatief betaalbaar

De grafieken rechts laten de gemiddelde transactiepreizen zien op de koopmarkt per gemeente, per kwartaal (boven) en per woningtype (beneden). Over het algemeen geldt: des te gewilder een product en/of locatie, des te hoger de transactieprijs. De bovenste grafiek laat zien dat er tussen Q3 2021 en Q2 2023 een kleine dip is geweest in de transactiepreizen, maar de prijzen het afgelopen jaar juist weer sterk omhoog zijn gegaan. Zo weten meer mensen de regio te vinden, waardoor de prijzen stijgen. De lijnen laten ook zien dat de regio onderling een vergelijkbare marktpositie heeft: de lijnen volgen dezelfde trend.

Per woningtype valt op dat tussenwoningen in de regio vaak nog relatief betaalbaar zijn, vooral in Dantumadiel en Noardeast-Fryslân. Het vrijspelen van woningen in de bestaande voorraad is dan ook de grootste kans op het creëren van betaalbare woningen.

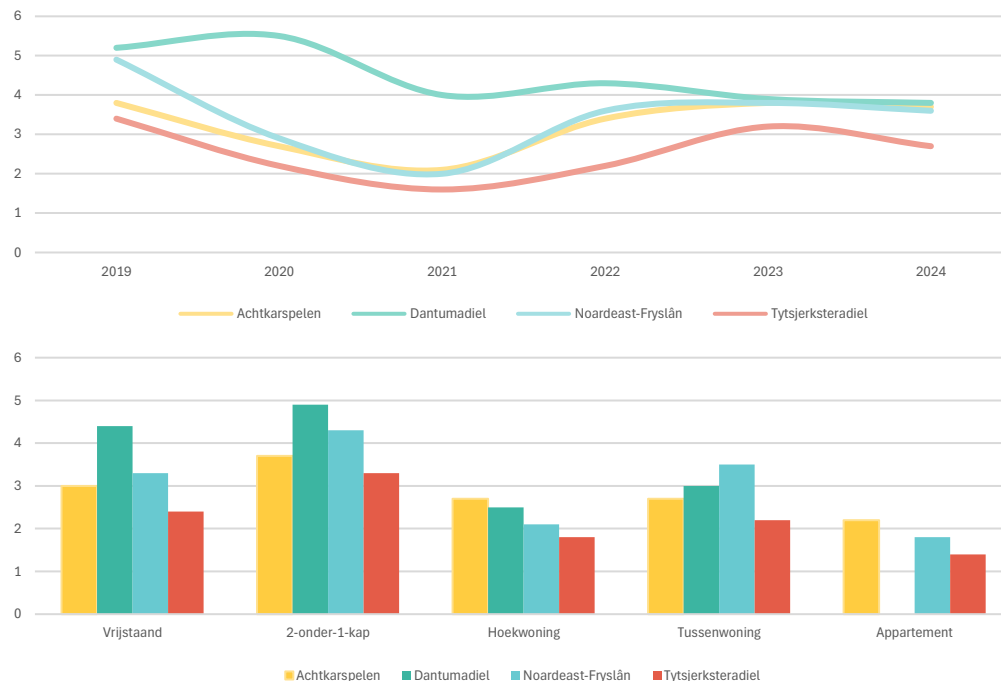


▲ Boven: de gemiddelde transactieprijs van koopwoningen tussen Q4 2019 en Q2 2024 per gemeente. Onder: de gemiddelde transactieprijs van koopwoningen tussen Q4 2019 en Q2 2024 per woningtype en per gemeente Bron: NVM (2019-2024), bewerkt door KAW.

5.2 KOOP MARKTCIJFERS

Weinig keuze per koper

De krapte-indicator laat zien hoeveel keuze een koper heeft op de woningmarkt. Als de krapte-indicator onder de 5 komt, is er sprake van een verkopersmarkt. Tussen de 5 en 10 is er sprake van een evenwichtige woningmarkt. In alle gemeente in de regio Noordoost-Fryslân is er sprake van een verkopersmarkt. De meest zuidelijk gelegen gemeenten kennen de meest krappe markt. Hier is het meeste sprake van concurrentie door woningzoekenden van buiten de gemeenten. De krapte-indicator laat vaak een zelfde trend zien als de transactiepreizen van een gemeente. Des te krappere de markt, des te hoger de prijzen. De producten waarbij de grootste krapte is, en dus de laagste krapte-indicator, zijn vaak ook de woonproducten die onder de landelijke betaalbaarheidsgrens van € 420.000 vallen: appartementen en hoek- en tussenwoningen. Voor vrijstaande- en twee-onder-één-kapwoningen zijn de minste kopers, waardoor er ook minder krapte ontstaat.



▲ Boven: de krapte-indicator tussen 2019 en 2024 per gemeente. Onder: de krapte-indicator tussen 2019 en 2024 per woningtype en per gemeente. Bron: NVM (2019-2024), bewerkt door KAW.

KADER: WAT ZEGGEN MAKELAARS?

Starters komen er lastig tussen

De markt voor starters is lastig. De schaarste in het betaalbare segment is het grootst. Er zijn veel vragers, een beperkt aanbod dat beschikbaar komt, er is een snelle doorlooptijd en, niet te vergeten, veel concurrentie. Met name de groep die geen hulp heeft in de financiering wordt snel vergeten. Het bouwen van woningen specifiek voor deze groep is lastig door de hoge bouwkosten en het risico dat de goedkope woningen snel worden uitgebreid en daarmee niet langer betaalbaar zijn. Dit zou ook het aanbod verkleinen, omdat een deel van de jongeren juist op zoek is naar een kleinere woning. Doorstroming en vrijkomend aanbod lijkt hierdoor de enige manier om jongeren te laten starten.

Geen aanbod voor ouderen met veranderende wensen

Voor de oudere inwoners die nu of op termijn meer zorg nodig zullen hebben is een heel beperkt aantal woningen beschikbaar. Deze groep is op zoek naar levensloopbestendige woningen in de vorm van

bijvoorbeeld een geclusterde woonvorm of aanleunwoningen. Het liefst in de koopsector. Deze groep heeft minder behoefte aan appartementen, maar maken hier nu vooral gebruik van bij gebrek aan de gewenste woonvormen.

Nieuwbouw is broodnodig

De nieuwbouw heeft de afgelopen jaren door de krimpgedachte stil gelegen. Er moet de komende jaren daarom ook veel bijgebouwd worden om in de vraag te voorzien. Deze woningen moeten in alle dorpen in de regio gebouwd worden om de leefbaarheid in stand houden, doorstroming op gang te brengen en de jeugd niet weg te laten trekken. Het is belangrijk om voldoende vooruit te plannen, maar ook flexibel te blijven als de vraag zich aanpast. De regio lijkt door de beperkte nieuwbouw steeds meer te concurreren met andere regio's rondom Drachten en Heerenveen.

Makelaars zien weinig vraag naar innovatieve vormen van wonen zoals Tiny Houses. De vraag naar (pre-)mantelzorg,

erfwonon of woningsplitsing neemt juist wel toe.

Ervaring in de bouw draagt bij aan gewenste woningkwaliteit

In de regio zijn veel mensen zelf werkzaam in de bouwsector, hierdoor heeft de bestaande voorraad gemiddeld een goede kwaliteit. De kwaliteit is met name minder bij woningen waar ouderen wonen en waar lang geen verhuizing heeft plaatsgevonden. Woningen met een mindere kwaliteit door bijvoorbeeld een slechter energielabel worden alleen sneller verkocht op het moment dat de prijs heel aantrekkelijk is. In de andere gevallen zijn mensen bereid om meer te betalen voor een goed energielabel.

Druk op de huurmarkt

Makelaars zien in de regio een grote vraag naar huurwoningen, meer dan het huidige aanbod. Dit geldt ook in de middenhuur. In de huursector is ook vraag naar appartementen. Corporaties zouden hier een rol in kunnen spelen.

4

VERDRINGING



4.1 TRENDS OP DE WONINGMARKT ALGEMEEN

In deze paragraaf schetsen we een aantal landelijke trends op de woningmarkt die ook van invloed zijn op de regio Noordoost-Fryslân.

Huishoudensgroei gaat sneller dan bevolkingsgroei.

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

Meer mensen verlaten de stad, al in gang gezet vóór coronapandemie. Dat huishoudens per saldo de grote steden verlaten, komt volgens onderzoek van de Rabobank

niet door corona, maar doordat de huizenprijzen daar explosief stijgen. Mensen oriënteren zich op het gebied eromheen, waar de prijzen lager liggen. Er is sinds het begin van de coronapandemie geen versnelling van de uitstroom te zien en bovendien gaan de meeste verhuizers alsnog in een andere stad wonen. Dat betekent niet dat de vraag in meer landelijke gebieden terugloopt. Er ontstaan namelijk 'tweedelijneffecten' als gevolg van plek of prijs (bijvoorbeeld: van stad naar groot dorp en van groot dorp naar klein dorp). Dit landelijke effect is in Noordoost-Fryslân weinig merkbaar.

Iets meer thuiswerken na corona, maar bijna nooit volledig. Uit recent onderzoek van het CBP en I&O Research en onderzoek van het CBS blijkt dat werkenden na corona gemiddeld één à twee dagen thuis blijven werken (voorheen: een halve). Er zijn wel grote verschillen tussen sectoren: overheden, dienstverlening en de cultuursector zullen vaker thuiswerken dan meer plaatsgebonden beroepen zoals de zorg. Bijna niemand zal volledig thuis blijven werken en daarom zullen de

reisafstand tot het werk en de bereikbaarheid van de woonplaats van belang blijven bij het kiezen van een woonplaats. Welke reisafstand men acceptabel vindt, is nu nog lastig te beoordelen. Het CBS geeft aan dat mensen die regelmatig thuiswerken, 15 minuten verder van hun werk wonen dan locatiewerkers.

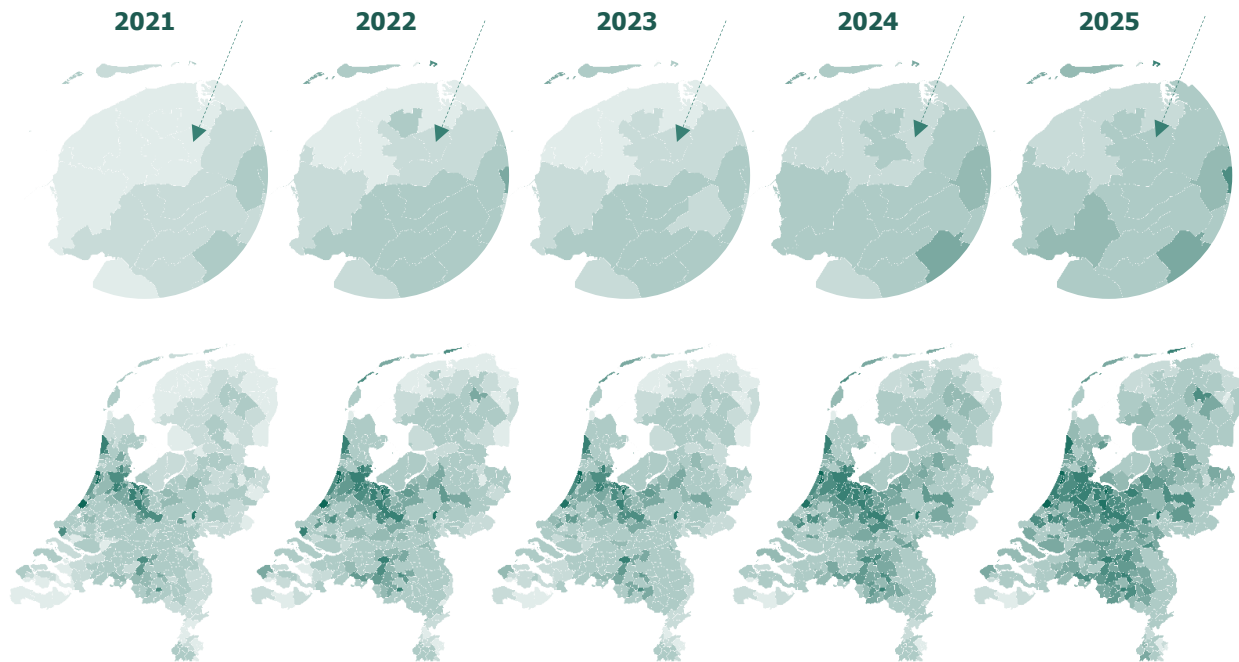
Betaalbaarheid van wonen komt steeds meer in het gedrang. De 'olievlek' van stijgende transactieprijzen maakt twee bewegingen (zie ook pagina 18). In de randstad zien we al jaren dat de huizenprijzen stijgen en dat dat effect zich in stappen verder uitbreidt naar buiten toe, en van daaruit maakt het spongen naar andere grote steden die op hun beurt overdruk op omliggende (vaak meer landelijke) gemeenten veroorzaken. Vaak zien we dat de sprongen slechts in kleine stappen gemaakt worden. Specifiek voor Achtkarspelen zien we de gemiddelde verkoopprijzen van bestaande woningen ook sterk toenemen, juist omdat mensen met overwaarde of een hoger inkomen vanuit andere delen van de regio hier meer kans hebben op een woning.

4.1 TRENDS OP DE WONINGMARKT ALGEMEEN

De kaarten hiernaast laten de gemiddelde transactieprijs zien van bestaande koopwoningen per gemeente tussen 2021 en 2024. Zo ontstaat er een goed beeld hoe de 'olievlek' zich uitspreidt over het land.

Legenda

Gemiddelde transactieprizen per Gemeente



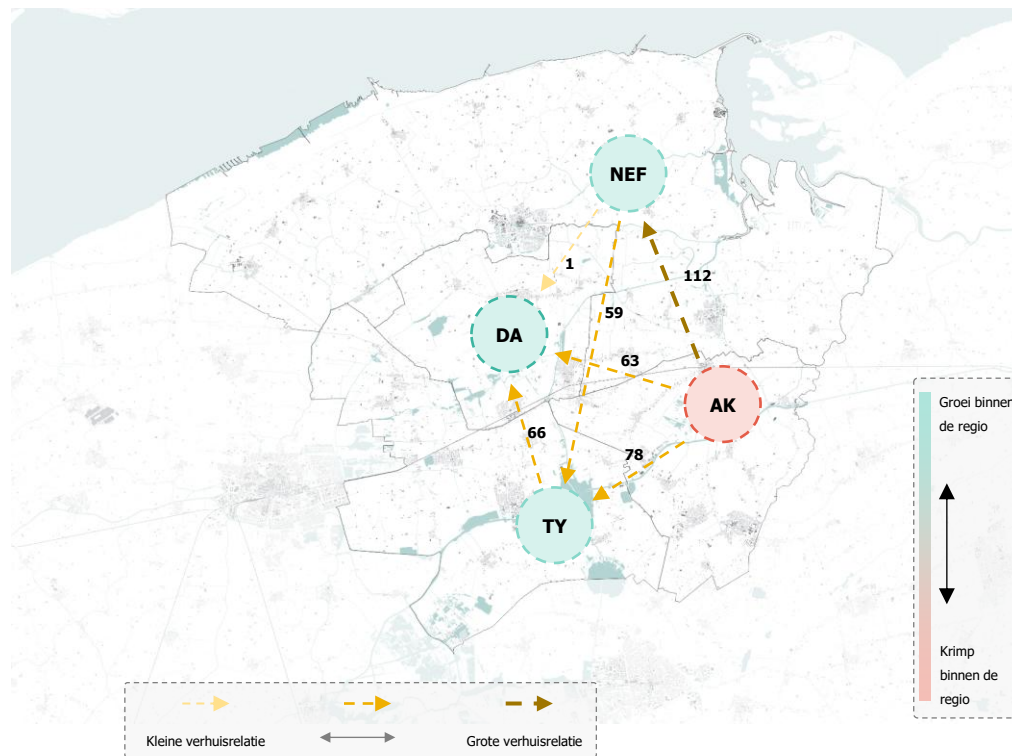
▲ De kaarten laten per gemeente de stijging van de verkoopprijzen zien. De hoge verkoopprijzen spreiden zich als 'olievlek' over het land uit. Bron: CBS (2021 t/m 2025).
Bewerking KAW.

4.2 VERHUISBEWEGINGEN TUSSEN GEMEENTEN

Achtkarspelen verliest aan de regio

De kaart rechts geeft de verhuisbewegingen binnen de regio weer. Hierin is zichtbaar dat alle gemeenten een groei laten zien in de periode tussen 2019 en 2023, behalve de gemeente Achtkarspelen.

Achtkarspelen verliest per saldo de meeste inwoners aan de gemeente Noardeast-Fryslân, maar ook nog een redelijk aantal inwoners aan de andere gemeenten. Belangrijke vermelding daarbij is dat Achtkarspelen namelijk in dezelfde periode is gegroeid in aantal inwoners. De combinatie van netto instroom van buiten de regio en afnemende slaagkansen voor eigen inwoners wijst op verdringingseffecten. Meer inwoners van buiten de regio Noordoost-Fryslân weten Achtkarspelen te vinden, waardoor woningzoekenden uit Achtkarspelen genoodzaakt zijn om uit te wijken naar andere gemeenten.



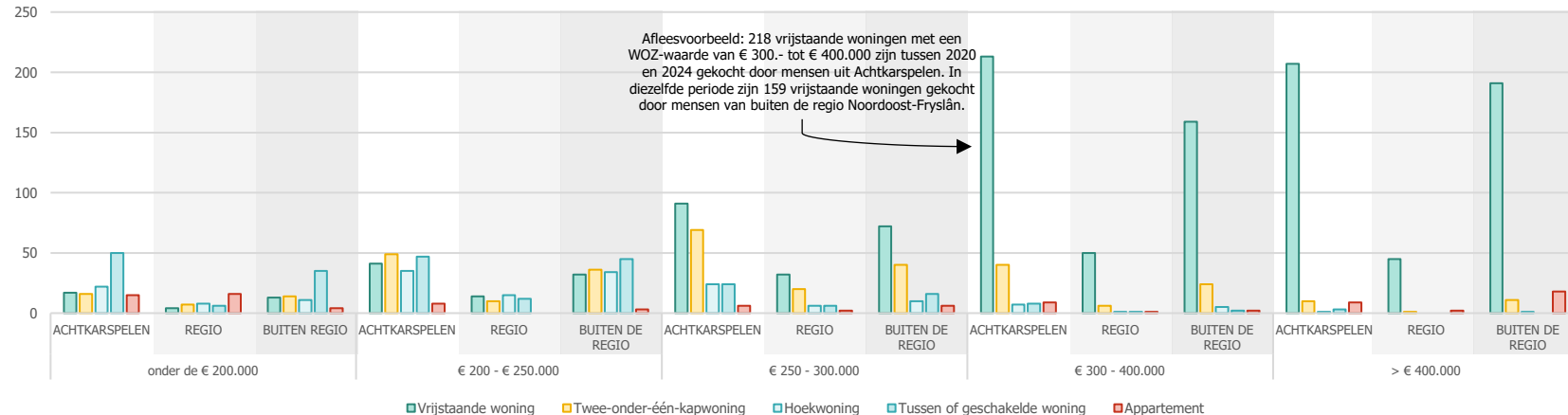
4.2 VERHUISBEWEGINGEN ACHTKARSPLEN

Helft van kopers komt uit eigen gemeente

De onderstaande grafiek laat zien hoeveel woningen zijn gekocht door mensen van buiten de gemeente, met daarin nog een uitsplitsing naar binnen de regio en buiten de regio tussen 2020 en 2024. Hierbij is gecorrigeerd voor mensen uit de gemeente die zijn samen gaan wonen met iemand uit de gemeente. In dat geval is de woning o.a. gekocht door iemand van binnen de gemeente en telt het

dus als een verhuizing binnen de gemeente. In totaal komt 49% uit Achtkarspelen, 13% uit de regio en 38% van buiten de regio Noordoost-Fryslân. Van deze 38% is bijna 45% afkomstig uit de provincie Fryslân. Deze verhouding is in ongeveer alle prijssegmenten terug te vinden. Ook opvallend is dat er nog relatief veel woningen zijn gekocht met een WOZ-waarde onder de € 300.000.

▼ De grafiek hieronder laat zien per woningtype en prijsklasse hoeveel woningen zijn gekocht door mensen die vanuit binnen de gemeenten Achtkarspelen komen, met een onderscheid naar de eigen gemeente, de regio Noordoost-Fryslân en buiten de regio tussen 2020 en 2024. Hierbij is gecorrigeerd voor huishoudens waarbij één van de bewoners uit de eigen gemeente kwam. Voorbeeld: iemand die uit Achtkarspelen komt en gaat samenwonen met iemand uit Meppel in de gemeente Achtkarspelen telt als 'Achtkarspelen'. Bron: BRP (2020-2024), BAG (2024) en WOZ (2024).



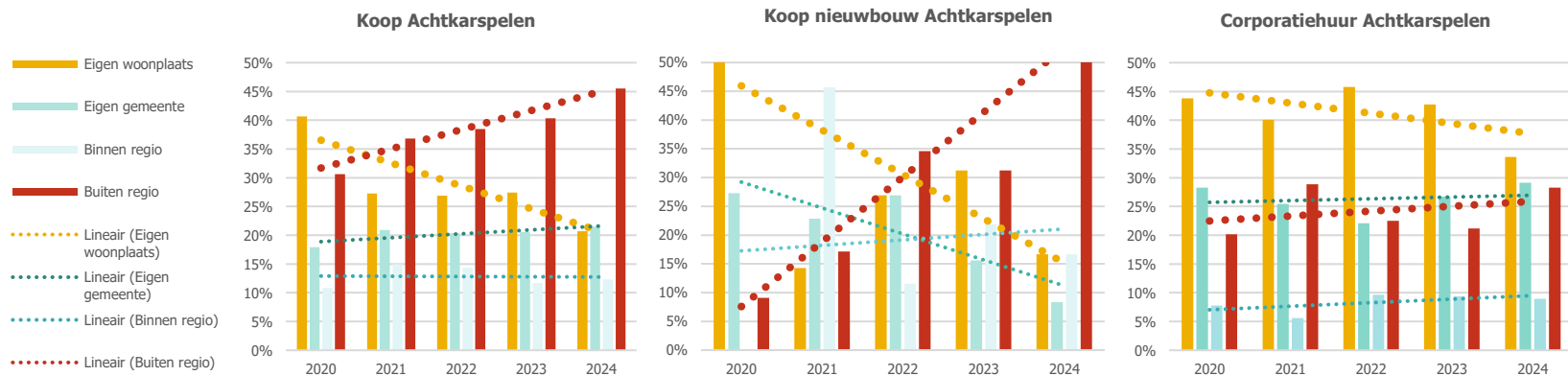
4.2 VERHUIJBEWEGINGEN ACHTKARSPLEN

Kansen voor lokale woningzoekenden nemen af

De informatie op de vorige pagina's lieten zien dat er sprake is van veel instroom van buitenaf. De informatie is een gemiddelde van vijf jaar. Onderscheid tussen die vijf jaar laat zien dat er steeds minder huishoudens uit de eigen woonplaats een huis hebben gevonden en steeds meer vanuit buiten de regio. Zo wijken woningzoekenden genoodzaakt uit naar goedkopere regio's. Dit is ook te zien wanneer er alleen gekeken wordt naar nieuwbouw-woningen. Hier is het effect zelfs nog sterker dan in de

bestaande woningvoorraad. Ook in de corporatiehuursector is dit effect te zien, hoewel dit gematigder is. De sociale huurmarkt is vaak meer lokaal, waardoor grote druk van buitenaf minder zichtbaar is. De kansen voor woningzoekenden nemen hier juist vaker af door migratie van buitenaf. De afnemende slaagkansen voor lokaal gebonden woningzoekenden in combinatie met structurele externe instroom kwalificeren als onevenwichtige effecten in de zin van artikel 2 Huisvestingswet.

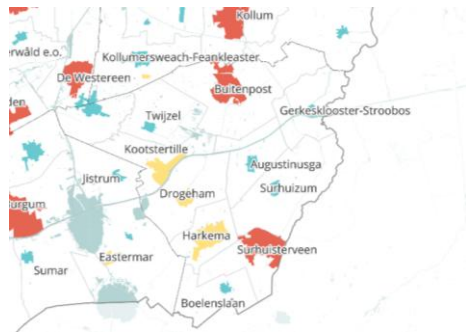
▼ De grafiek hieronder laat zien per woningtype en jaar hoeveel woningen zijn gekocht door mensen die vanuit binnen de gemeenten Achtkarspelen komen, met een onderscheid naar de eigen woonplaats, de eigen gemeente, de regio Noordoost-Fryslân en buiten de regio tussen 2020 en 2024. Hierbij is gecorrigeerd voor huishoudens waarbij één van de bewoners uit de eigen gemeente kwam. Voorbeeld: iemand die uit Achtkarspelen komt en gaat samenwonen met iemand uit Meppel in de gemeente Achtkarspelen telt als 'Achtarspelen'. Bron: BRP (2020-2024), BAG (2024) en WOZ (2024).



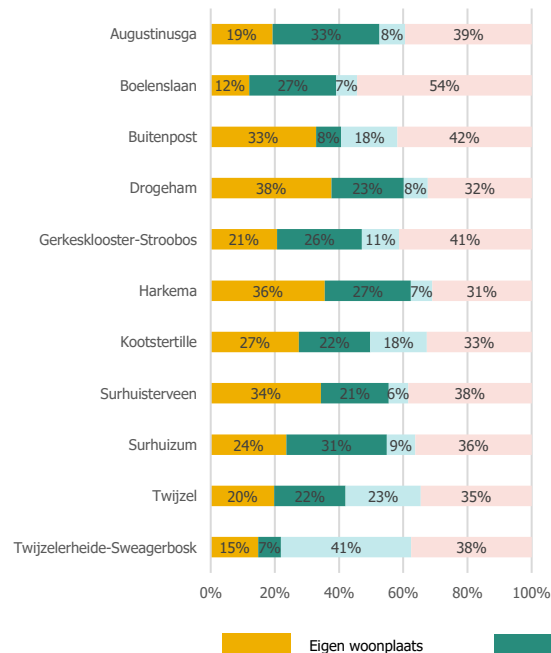
4.2 VERHUISBEWEGINGEN ACHTKARSPLEN

Verdringing in alle kernen

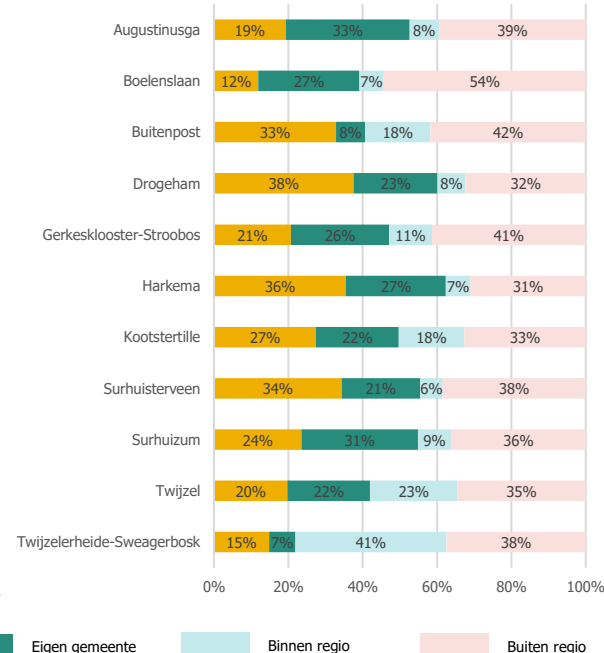
De grafieken rechts laten het beeld zien van de vorige pagina's, maar dan uitgesplitst naar de kernen. In vrijwel alle kernen is er sprake van een sterke instroom van mensen van buiten de regio. Zo komt gemiddeld 38% van de verhuisden van buiten de regio Noordoost-Fryslân. Wel dient daarbij vermeld te worden dat dorpen als Surhuisterveen, Gerkesklooster-Stroobos en Boelenslaan aan de grens van de regio liggen, en dus logischerwijs ook een hoger aandeel instroom hebben van buitenaf.



Koop



Corporatiehuur



VERHUISBEWEGINGEN

INFORMATIE MAKELAAR

Controle op vraag

Een alternatieve conclusie van bovenstaande cijfers zou kunnen zijn dat er slechts weinig mensen vanuit Achtkarspelen zouden bieden op de woning, waardoor er ook geen sprake is van verdringing. Immers, als niemand zoekt naar een woning in de eigen kern of gemeente, dan wordt ook niemand verdrongen. Cijfers tonen echter aan dat dit wel het geval is. Niet alleen mondeling wordt aangegeven dat er veel mensen op zoek zijn naar een betaalbare woning in Achtkarspelen, ook de cijfers laten dit zien. Van de 36 woningen die werden verkocht door deze makelaar werd er op 29 woningen ook echt geboden door iemand uit Achtkarspelen. Hieruit blijkt dat geen sprake is van gebrek aan lokale belangstelling, maar van concurrentiepositie.



KADER: WAT ZEGGEN MAKELAARS NOG MEER?

Starters komen er lastig tussen

De markt voor starters is lastig. De schaarste in het betaalbare segment is het grootst. Er zijn veel vragers, een beperkt aanbod dat beschikbaar komt, er is een snelle doorlooptijd en, niet te vergeten, veel concurrentie. Met name de groep die geen hulp heeft in de financiering wordt snel vergeten. Het bouwen van woningen specifiek voor deze groep is lastig door de hoge bouwkosten en het risico dat de goedkope woningen snel worden uitgebreid en daarmee niet langer betaalbaar zijn. Dit zou ook het aanbod verkleinen, omdat een deel van de jongeren juist op zoek is naar een kleinere woning. Doorstroming en vrijkomend aanbod lijkt hierdoor de enige manier om jongeren te laten starten.

Geen aanbod voor ouderen met veranderende wensen

Voor de oudere inwoners die nu of op termijn meer zorg nodig zullen hebben is een heel beperkt aantal woningen beschikbaar. Deze groep is op zoek naar levensloopbestendige woningen in de vorm van

bijvoorbeeld een geclusterde woonvorm of aanleunwoningen. Het liefst in de koopsector. Deze groep heeft minder behoefte aan appartementen, maar maken hier nu vooral gebruik van bij gebrek aan de gewenste woonvormen.

Nieuwbouw is broodnodig

De nieuwbouw heeft de afgelopen jaren door de krimpgedachte stil gelegen. Er moet de komende jaren daarom ook veel bijgebouwd worden om in de vraag te voorzien. Deze woningen moeten in alle dorpen in de regio gebouwd worden om de leefbaarheid in stand houden, doorstroming op gang te brengen en de jeugd niet weg te laten trekken. Het is belangrijk om voldoende vooruit te plannen, maar ook flexibel te blijven als de vraag zich aanpast. De regio lijkt door de beperkte nieuwbouw steeds meer te concurreren met andere regio's rondom Drachten en Heerenveen.

Makelaars zien weinig vraag naar innovatieve vormen van wonen zoals Tiny Houses. De vraag naar (pre-)mantelzorg,

erfwonon of woningsplitsing neemt juist wel toe.

Ervaring in de bouw draagt bij aan gewenste woningkwaliteit

In de regio zijn veel mensen zelf werkzaam in de bouwsector, hierdoor heeft de bestaande voorraad gemiddeld een goede kwaliteit. De kwaliteit is met name minder bij woningen waar ouderen wonen en waar lang geen verhuizing heeft plaatsgevonden. Woningen met een mindere kwaliteit door bijvoorbeeld een slechter energielabel worden alleen sneller verkocht op het moment dat de prijs heel aantrekkelijk is. In de andere gevallen zijn mensen bereid om meer te betalen voor een goed energielabel.

Druk op de huurmarkt

Makelaars zien in de regio een grote vraag naar huurwoningen, meer dan het huidige aanbod. Dit geldt ook in de middenhuur. In de huursector is ook vraag naar appartementen. Corporaties zouden hier een rol in kunnen spelen.

5

MOTIVERING



NOODZAAK, PROPORTIONALITEIT EN SUBSIDIARITEIT

De gemeenteraad kan op grond van artikel 2 van de Huisvestingswet 2014 uitsluitend een huisvestingsverordening vaststellen indien sprake is van schaarste aan goedkope en/of middeldure woonruimte, die schaarste leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten, en regulering noodzakelijk is om deze effecten te beperken. De raad dient daarbij te motiveren dat de maatregel geschikt, proportioneel en subsidiair is.

Uit de uitgevoerde marktanalyse blijkt dat binnen de gemeente Achtkarspelen sprake is van structurele schaarste in het betaalbare koopsegment. De krapte-indicator bevindt zich structureel in een verkopersmarkt, de prijsontwikkeling is sterk en het aanbod van met name rijwoningen en appartementen is beperkt in verhouding tot de vraag. Deze woningtypen vormen het primaire segment voor starters, jonge huishoudens en middeninkomens. De schaarste is niet incidenteel, maar houdt over meerdere jaren aan en manifesteert zich in meerdere kernen binnen de gemeente. De schaarste leidt tot aantoonbare onevenwichtige effecten. Binnen het koopsegment tot € 420.000 is circa

50% van de kopers afkomstig van buiten de gemeente Achtkarspelen. Daarmee is sprake van substantiële externe concurrentie in het segment waar lokale huishoudens primair op zijn aangewezen. Daarnaast blijkt uit de gegevens over dorpsbinding dat slechts circa 29% van de kopers in het eigen dorp koopt, terwijl ongeveer 71% van buiten het dorp afkomstig is. Dat terwijl er wel vraag is vanuit de dorpen. Dit patroon is zichtbaar in zowel het segment tot € 420.000 als daarboven. Dat betekent dat ook binnen de afzonderlijke kernen sprake is van sterke concurrentie van buitenaf.

De gemeenteraad acht dit onevenwichtig omdat de verdeling van schaarse woonruimte in toenemende mate wordt bepaald door financiële concurrentiekracht in plaats van lokale maatschappelijke binding. Huishoudens met overwaarde of hogere leencapaciteit zijn beter in staat om in een krappe markt succesvol te bieden. Lokale starters en doorstromers zonder dergelijke vermogenspositie ondervinden daardoor structureel minder slaagkans, zowel op gemeentelijk als op dorpsniveau. Dit belemmert de

doorstroming binnen de kernen en kan op termijn gevolgen hebben voor de demografische balans, de binding met het dorp en daaraan gekoppelde leefbaarheid.

De keuze om de regulering te beperken tot koopwoningen met een koopprijs tot € 420.000 is rechtstreeks gebaseerd op de feitelijke marktstructuur. Ongeveer 83% van alle koopwoningen in Achtkarspelen heeft een WOZ-waarde tot € 420.000. Slechts circa 17% bevindt zich daarboven. De grens van € 420.000 dekt daarmee het overgrote deel van het betaalbare en middensegment af, zijnde het segment waarin de schaarste en verdringing zich feitelijk voordoen. Het is belangrijk dat het betaalbare segment bereikbaar blijft voor inwoners uit Achtkarspelen. Zo heeft Achtkarspelen het tweede laagste gemiddelde inkomen van alle Nederlandse gemeenten. Het hogere segment vormt een duidelijk kleiner deel van de markt en wordt buiten de regulering gelaten, waardoor de maatregel doelgericht en begrensd wordt toegepast.

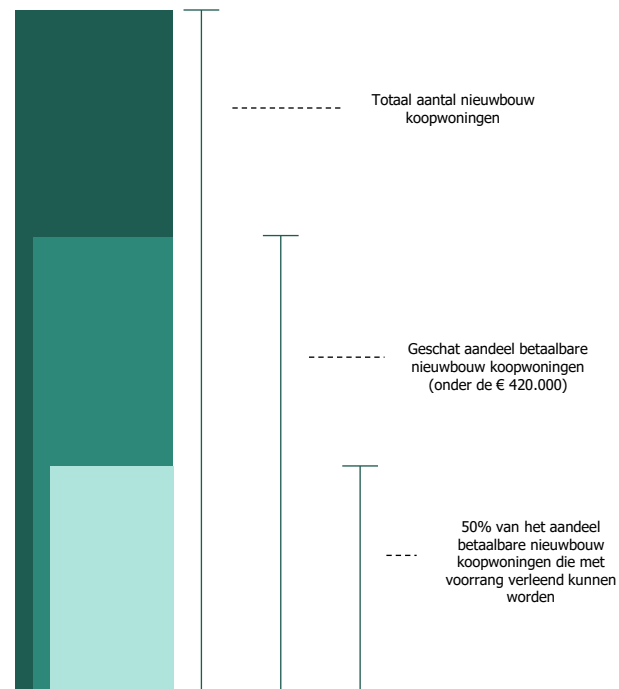
NOODZAAK, PROPORTIONALITEIT EN SUBSIDIARITEIT

Regulering is noodzakelijk omdat minder ingrijpende maatregelen onvoldoende effect sorteren. Nieuwbouw kent lange doorlooptijden en lost de huidige verdelingsvraag niet op. Vrijwillige afspraken missen afdwingbaarheid. Zonder toepassing van de Huisvestingswet ontbreekt een juridisch instrument om de toewijzing binnen het schaarse segment op objectieve en toetsbare wijze te sturen.

De maatregel is proportioneel omdat zij beperkt blijft tot het segment waarin schaarste en verdringing aantoonbaar optreden en niet ziet op het hogere prijssegment. Tevens wordt vrije vestiging niet volledig uitgesloten. Slechts een deel van het beschikbare aanbod binnen het segment tot € 420.000 kan worden gereserveerd voor woningzoekenden met lokale binding, terwijl overige woningen beschikbaar blijven. Bovendien komen bestaande woningen binnen de gemeente vaker vrij als daar iemand vanuit de eigen gemeente in komt (mits een woning wordt achtergelaten). Deze bestaande woningen blijven ook beschikbaar. Daarmee wordt een evenwicht bereikt tussen het belang van lokale slaagkansen en het beginsel van vrije vestiging.

Ook aan het subsidiariteitsvereiste is voldaan. Er is geen lichter middel beschikbaar dat een vergelijkbaar, juridisch afdwingbaar effect heeft op de verdeling van schaarse koopwoningen. Alleen via een huisvestingsverordening kan worden verzekerd dat de toewijzing plaatsvindt op basis van vooraf kenbare, objectieve criteria, waarmee rechtszekerheid en gelijke behandeling worden gewaarborgd.

Tot slot wordt de regeling tijdelijk vastgesteld en periodiek geëvalueerd. Indien uit monitoring blijkt dat de schaarste of verdringing afneemt, zal de gemeenteraad bezien of voortzetting nog gerechtvaardigd is.



MOTIVERING VERDEELSLEUTEL

De gemeenteraad kiest ervoor om binnen het aangewezen segment van koopwoningen tot € 420.000 maximaal 25% van het beschikbare aanbod toe te wijzen aan woningzoekenden met binding aan de eigen kern en maximaal 25% aan woningzoekenden met binding aan de gemeente Achtkarspelen. De overige 50% van het aanbod blijft zonder bindingseis beschikbaar. Dit is gebaseerd op een afweging van enerzijds het belang van het waarborgen van reële slaagkansen voor lokaal gebonden woningzoekenden en anderzijds het beginsel van vrije vestiging.

Uit de analyse blijkt dat in het betaalbare segment sprake is van substantiële instroom van buiten de gemeente en buiten de regio. Tegelijkertijd blijkt dat slechts circa 29% van de kopers afkomstig is uit het eigen dorp. Dat betekent dat in de huidige marktsituatie dorpsgebonden woningzoekenden geen vanzelfsprekende positie hebben bij de verdeling van schaarse woonruimte. Op gemeentelijk niveau is sprake van vergelijkbare druk door externe instroom. Zonder regulering leidt dit ertoe dat lokale

huishoudens structureel in concurrentie treden met kapitaalcrachtigere huishoudens van buiten de gemeente, waardoor hun relatieve slaagkansen afneemt.

De keuze voor een percentage van 25% vanuit het eigen dorp en 25% vanuit de eigen gemeente is erop gericht om de slaagkansen van lokaal gebonden woningzoekenden aantoonbaar te versterken, zonder dat daarmee de markt volledig wordt afgesloten voor woningzoekenden van elders. Daarmee wordt voorkomen dat sprake is van een feitelijke uitsluiting van vrije vestiging.

De gekozen percentages zijn gematigd en evenwichtig. Zij corrigeren de geconstateerde onevenwichtige effecten, maar keren deze niet om. De regeling beoogt niet om een exclusief voorrangregime voor lokaal gebonden woningzoekenden te creëren, maar om een evenwichtiger verdeling van schaarse woonruimte te realiseren. Een hoger percentage zou het risico met zich brengen dat de inbreuk op het beginsel van vrije vestiging disproportioneel wordt geacht. Een lager percentage zou daarentegen onvoldoende effect sorteren om de aantoonbare

verdringing tegen te gaan. Bovendien is dit percentage makkelijker toe te passen op kleinschalige ontwikkelingen. Daarbij is van belang dat de regeling wordt toegepast binnen een duidelijk afgebakend en onderbouwd segment van de koopmarkt en dat zij tijdelijk van aard is. De gemeenteraad zal periodiek monitoren of de verdeelsleutel daadwerkelijk bijdraagt aan het versterken van lokale slaagkansen en of bijstelling noodzakelijk is. Indien uit monitoring blijkt dat de schaarste of verdringing afneemt, kan de verdeelsleutel worden heroverwogen.

Gelet op de structurele schaarste, de aangetoonde instroom van buiten de kern en gemeente en de beperkte slaagkansen voor lokaal gebonden woningzoekenden acht de gemeenteraad een verdeelsleutel van 25% eigen kern en 25% eigen gemeente een geschikt, noodzakelijk en proportioneel middel om de onevenwichtige effecten van schaarste te beperken. De regeling waarborgt enerzijds bescherming van lokale binding en laat anderzijds substantieel ruimte voor vrije vestiging, zodat de maatregel in evenwicht is met de belangen die de Huisvestingswet beoogt te beschermen.

TITEL

Onderbouwing huisvestingsvergunning

OPDRACHTGEVERS

Gemeente Achtkarspelen

AUTEURS

Peter Leliveld

Sjouke Stienstra

STATUS

Definitief

DATUM

23 maart 2026

KAW

Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN

Rotterdam Schiedamsedijk 40 3011 ED ROTTERDAM

Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

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

