WONINGBOUWCOMMISSIE WITMARSUM

WOONBEHOEFTEONDERZOEK WITMARSUM

Eindrapport

361 respondenten | augustus 2026

Kernboodschap: er is breed draagvlak voor woningbouw, met een duidelijke prioriteit voor betaalbare starterswoningen en passende seniorenwoningen die de doorstroming op gang brengen.

LEESWIJZER

Inhoudsopgave

Het rapport brengt de woonbehoefte, knelpunten en beleidsrichting overzichtelijk samen.

01	Managementsamenvatting	3
02	Onderzoeksopzet en leeswijzer	4
03	Profiel van de respondenten	5
04	Huidige woning en verhuisverwachting	6
05	Waar is de grootste woonbehoefte?	8
06	Voorwaarden voor nieuwbouw	10
07	Starters en jongeren	11
08	Lokale binding	13
09	Senioren en doorstroming	14
10	Draagvlak en zorgen	16
11	Eindconclusie	18
12	Aanbevelingen	19
13	Voorgestelde vervolgstappen	20
Bijlage	Kerncijfers per enquêtevraag	21

01

Managementsamenvatting

De enquête geeft een consistente richting voor de woningbouwagenda van Witmarsum.

89,8%
positief of positief bij beperkte bouw

88,6%
ziet blijven voor jongeren als moeilijk of niet mogelijk

81,4%
noemt betaalbaarheid als prioriteit

De hoofdopgave. De woningmarkt in Witmarsum kent twee samenhangende knelpunten: jongeren en starters vinden moeilijk passende en betaalbare woonruimte, terwijl er tegelijkertijd een tekort wordt ervaren aan geschikte woningen voor ouderen. Juist die combinatie remt de doorstroming.

De oplossingsrichting. Een gerichte bouwmix van betaalbare starterswoningen, sociale huur en gelijkvloerse of levensloopbestendige seniorenwoningen kan meerdere doelen tegelijk bedienen: jongeren behouden, ouderen een passend alternatief bieden en bestaande gezinswoningen vrijspelen.

Randvoorwaarden. Betaalbaarheid staat met afstand op één. Daarnaast vragen inwoners om ruimte voor jongeren, behoud van het dorpskarakter, duurzaamheid en aandacht voor lokale binding. De zorg dat nieuwbouw te duur wordt is de meest genoemde zorg.

Advies in één zin: bouw gericht voor starters én senioren, borg betaalbaarheid en lokale binding, en gebruik doorstroming als leidend principe bij de fasering van nieuwe woningbouw.

Vijf conclusies voor besluitvorming

- Er is breed maatschappelijk draagvlak voor woningbouw: 268 respondenten zijn positief en 56 kiezen voor beperkte uitbreiding.
- Starters/jongeren vormen de duidelijkste prioriteitsgroep: 319 respondenten (88%) noemen deze groep.
- Betaalbare koopwoningen (203) en starterswoningen (187) zijn de meest gemiste woningtypen.
- Voor ouderen is vooral behoefte aan gelijkvloerse woningen (282); 217 respondenten verwachten dat seniorenwoningen gezinswoningen vrijmaken.
- Lokale binding is belangrijk: 264 respondenten ondersteunen voorrang voor eigen dorpsbewoners.

02

Onderzoeksopzet en leeswijzer

De resultaten zijn rechtstreeks berekend uit het definitieve enquêtebestand.

Databasis

Het definitieve Excelbestand bevat 361 respondentkolommen. De enquête bestaat uit 16 vragen over woonduur, leeftijd, huidige woonsituatie, verhuisverwachting, gewenste doelgroepen en woningtypen, starters, senioren, draagvlak en zorgen rond nieuwbouw.

Interpretatie van percentages

Bij meerkeuzevragen is het percentage berekend als aandeel van alle 361 respondenten. Daardoor tellen percentages binnen één vraag niet op tot 100%. Bij enkelvoudige vragen zijn kleine aantallen ontbrekende of dubbel aangekruiste antwoorden aangetroffen. Daarom worden in de tekst vooral aantallen én percentages ten opzichte van de totale respons gebruikt. Deze kleine afwijkingen veranderen het algemene beeld niet.

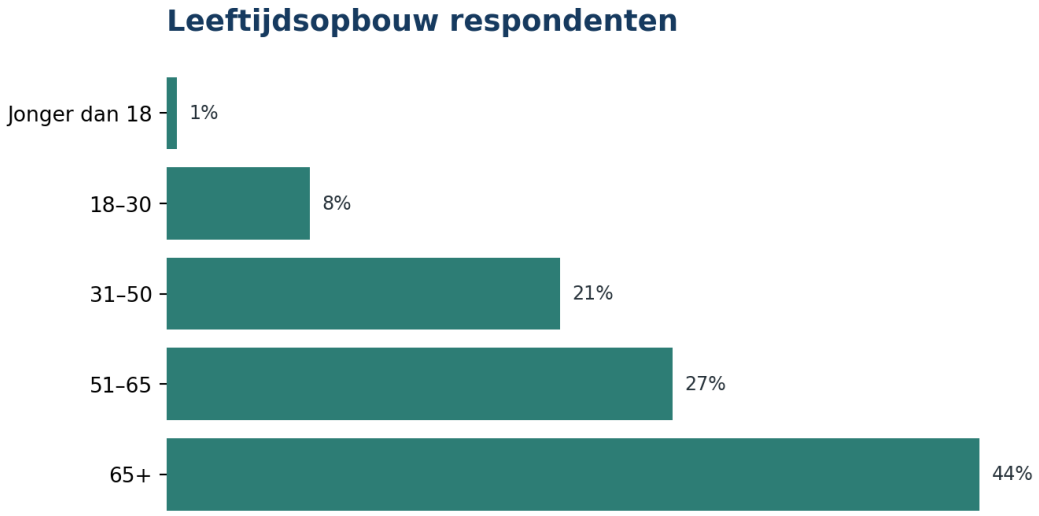
Vraag	Met antwoord	Geen antwoord	Meerdere markeringen
1	359	2	8
2	357	4	8
3	358	3	3
4	360	1	2
5	357	4	8
9	347	14	1
11	355	6	1
12	357	4	4
13	357	4	3
15	357	4	1

Tabel 1. Responskwaliteit bij vragen die als enkelvoudige keuze zijn geïnterpreteerd.

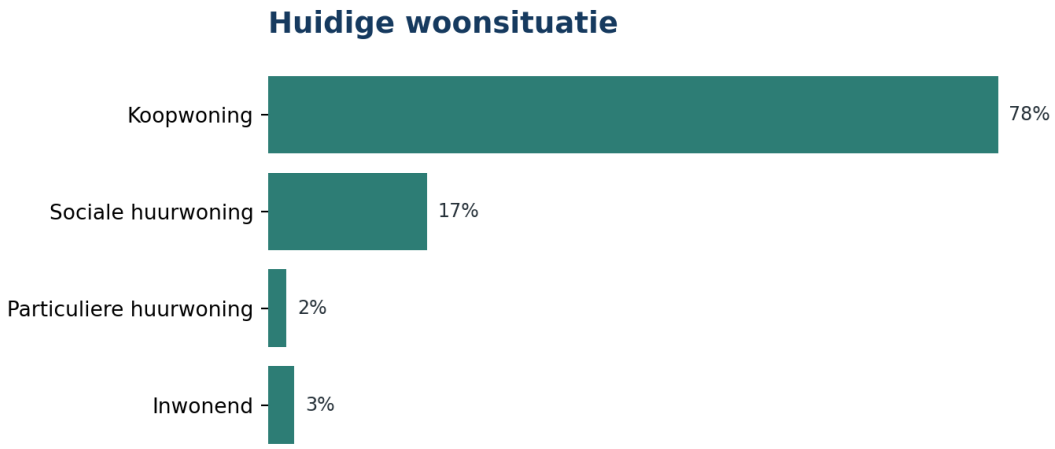
03

Profiel van de respondenten

De respons bestaat voor een groot deel uit lang gevestigde inwoners en koopwoningbewoners.



Figuur 1. Leeftijdsverdeling; percentages van alle respondenten.



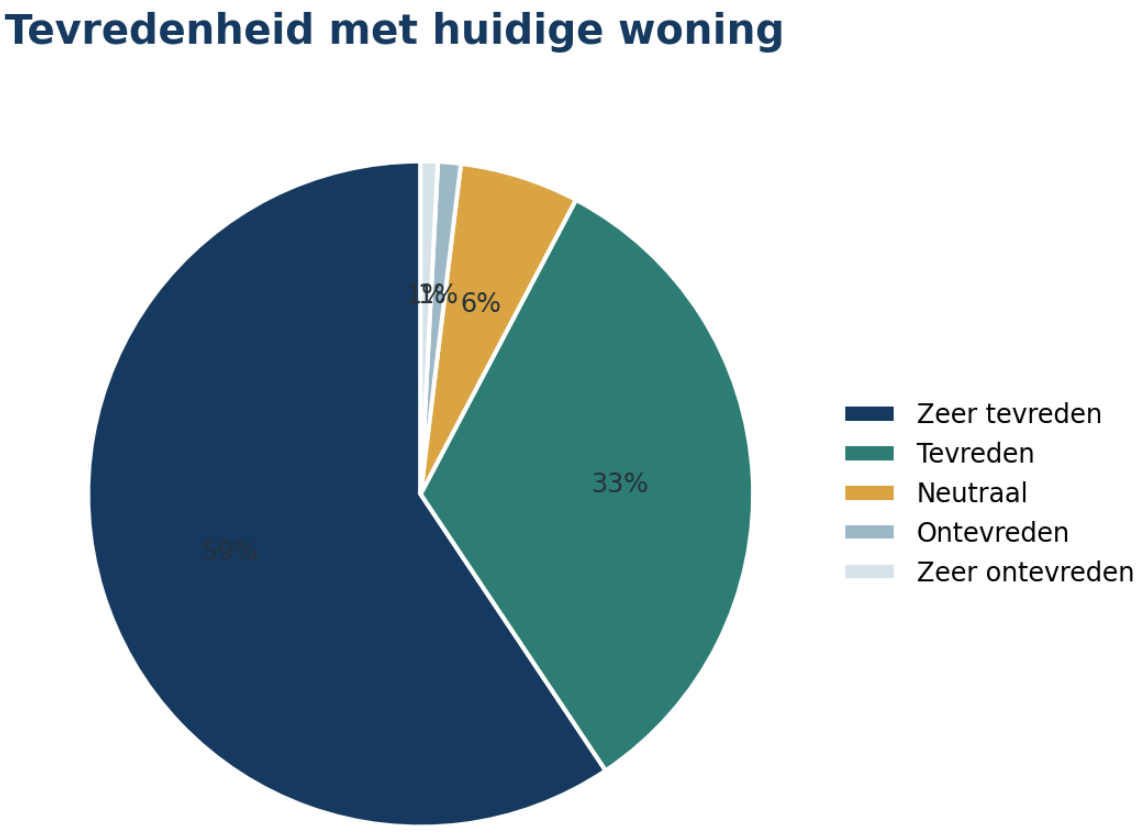
Figuur 2. Huidige woonsituatie; percentages van alle respondenten.

Opvallend is het aandeel 65-plussers: 159 respondenten (44%). De koopwoning is de dominante woonsituatie met 280 respondenten (78%). Dat betekent dat de uitkomsten sterk de ervaringen van gevestigde huishoudens weerspiegelen.

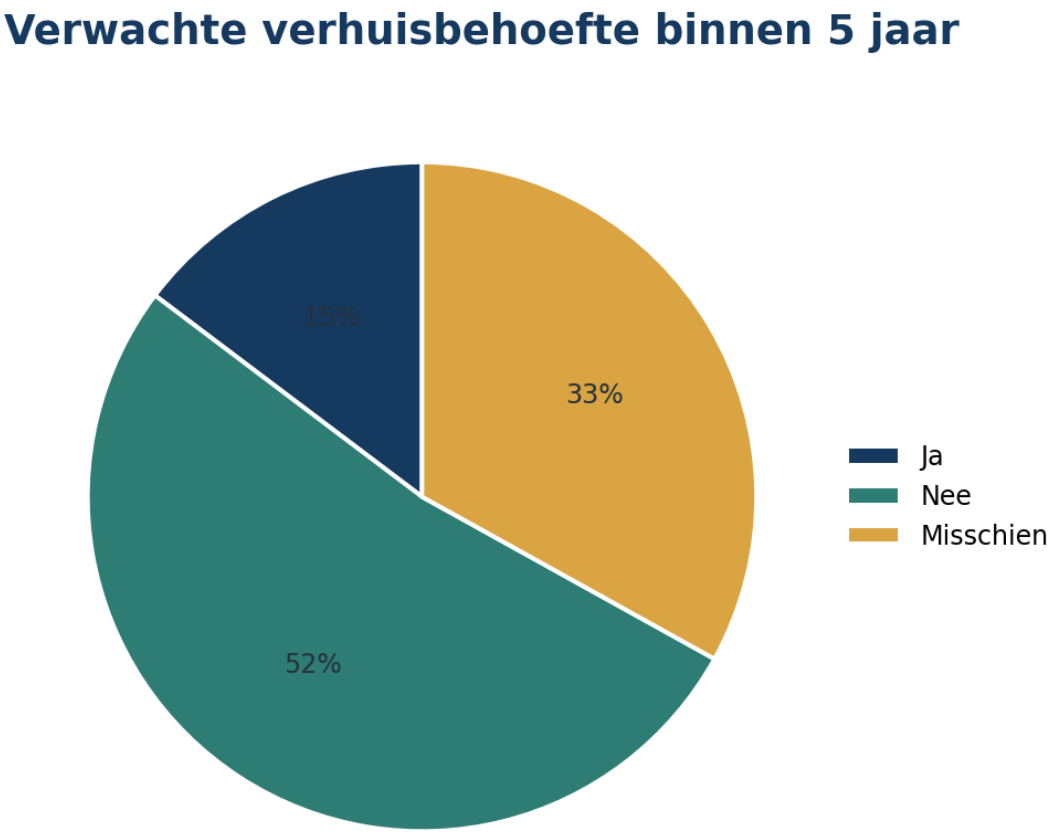
04

Huidige woning en verhuisverwachting

De meeste inwoners zijn tevreden, maar een substantiële groep verwacht binnen vijf jaar mogelijk te willen verhuizen.

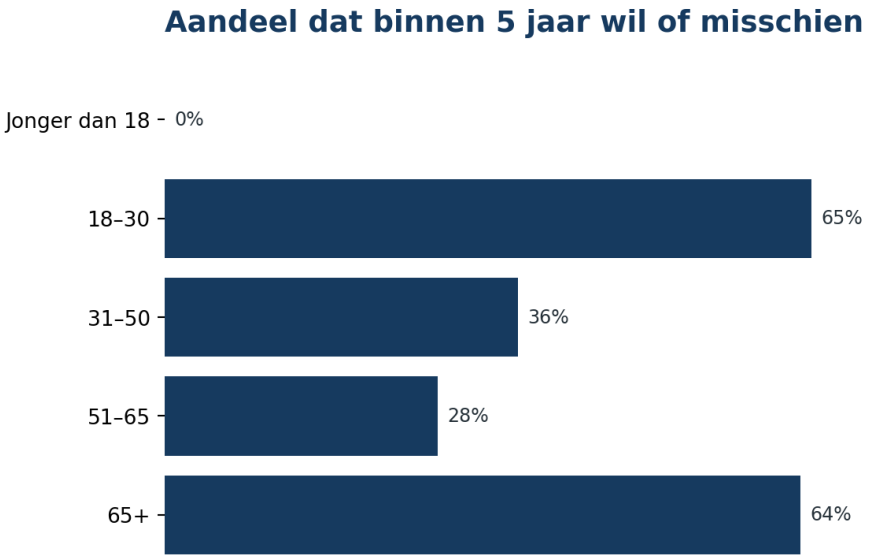


Figuur 3. Tevredenheid met de huidige woning.



Figuur 4. Verwachte behoefte aan een andere woning binnen vijf jaar.

Interpretatie. 334 respondenten geven aan tevreden of zeer tevreden te zijn. Tegelijk beantwoorden 172 respondenten de verhuisvraag met “ja” of “misschien”. De combinatie van hoge tevredenheid en latente verhuisbehoefte wijst erop dat de opgave niet primair uit onvrede voortkomt, maar uit veranderende levensfasen en een beperkt passend aanbod.



Figuur 5. Verhuisverwachting naar leeftijd, gebaseerd op respondenten met precies één leeftijds- en verhuisantwoord.

05

Waar is de grootste woonbehoefte?

De prioriteit is scherp: starters en jongeren eerst, gevolgd door senioren.



Figuur 6. Doelgroepen waarvoor volgens respondenten meer woonruimte nodig is.



Figuur 7. Tien meest genoemde ontbrekende woningtypen.

Topprioriteiten

Woningtype	Aantal	% respondenten
Betaalbare koopwoningen	203	56%
Starterswoningen	187	52%
Seniorenwoningen	140	39%
Sociale huur	121	34%
Levensloopbestendige woningen	86	24%
Appartementen	83	23%

De combinatie is belangrijk. De vraag naar betaalbare koop en starterswoningen is het grootst, maar seniorenwoningen en sociale huur vormen eveneens een substantieel deel van de behoefte. Dit pleit tegen een eenzijdig woningbouwprogramma en vóór een mix die meerdere verhuisbewegingen mogelijk maakt.

06

Voorwaarden voor nieuwbouw

Betaalbaarheid is de doorslaggevende randvoorwaarde.



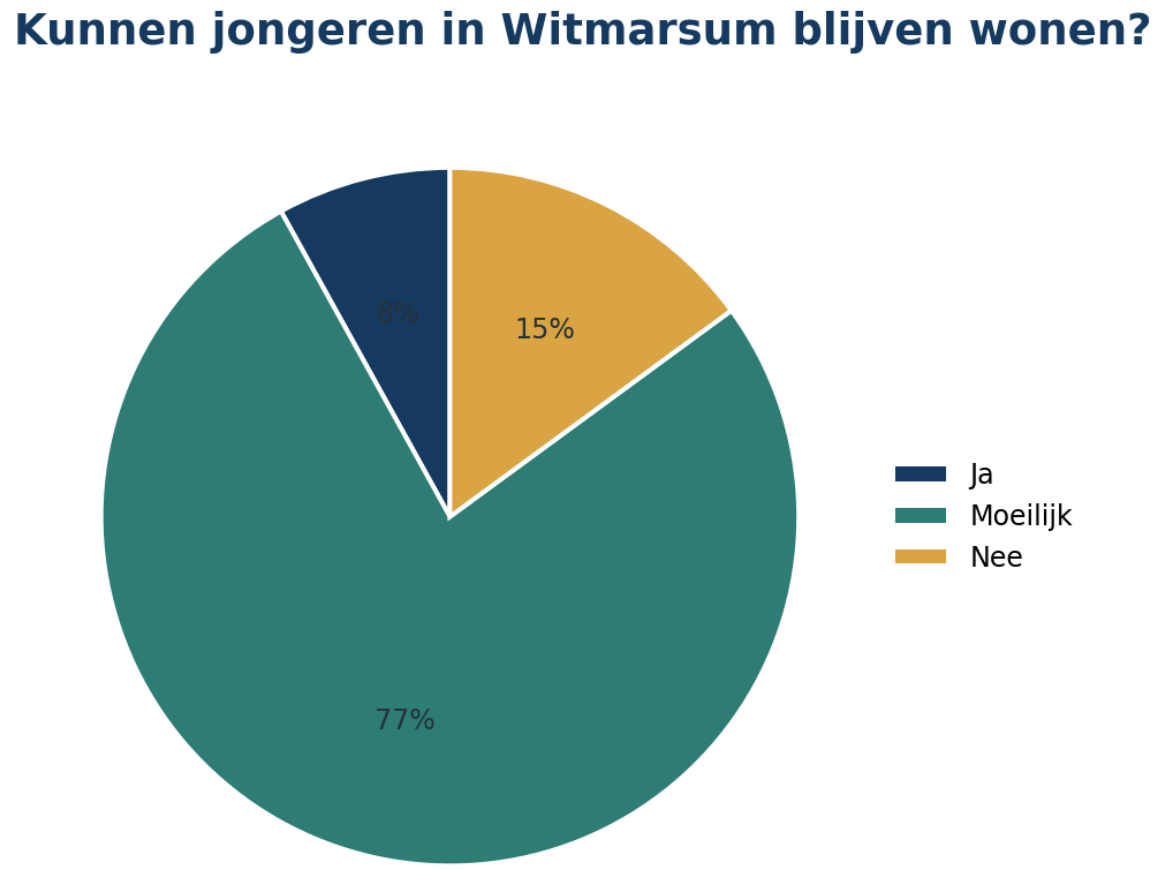
Figuur 8. Prioriteiten bij eventuele nieuwbouw.

294	151	140
noemen betaalbaarheid	noemen ruimte voor jongeren	noemen passend bij dorpskarakter

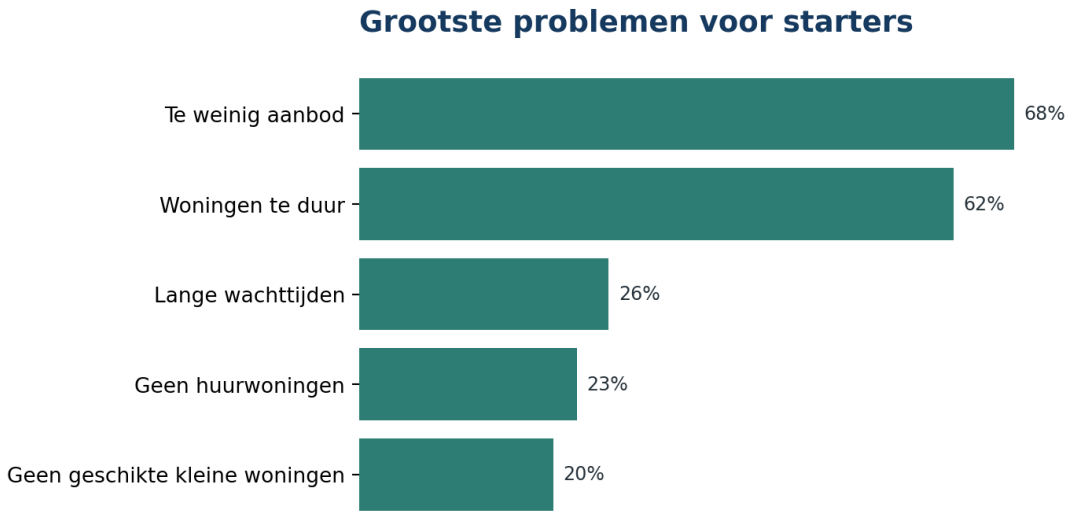
Beleidsimplicatie. Meer woningen alleen is niet voldoende. Als nieuwbouw boven het bereik van starters of lokale huishoudens uitkomt, lost zij het ervaren knelpunt onvoldoende op. Een betaalbaarheidsstrategie - bijvoorbeeld via woningcategorieën, kleinere woningtypen, sociale huur en afspraken over prijsklassen - hoort daarom vanaf de planvorming centraal te staan.

Starters en jongeren

Het merendeel ervaart dat jongeren moeilijk of niet in het dorp kunnen blijven wonen.



Figuur 9. Beoordeling van de mogelijkheden voor jongeren om in Witmarsum te blijven wonen.



Figuur 10. Genoemde problemen voor starters.

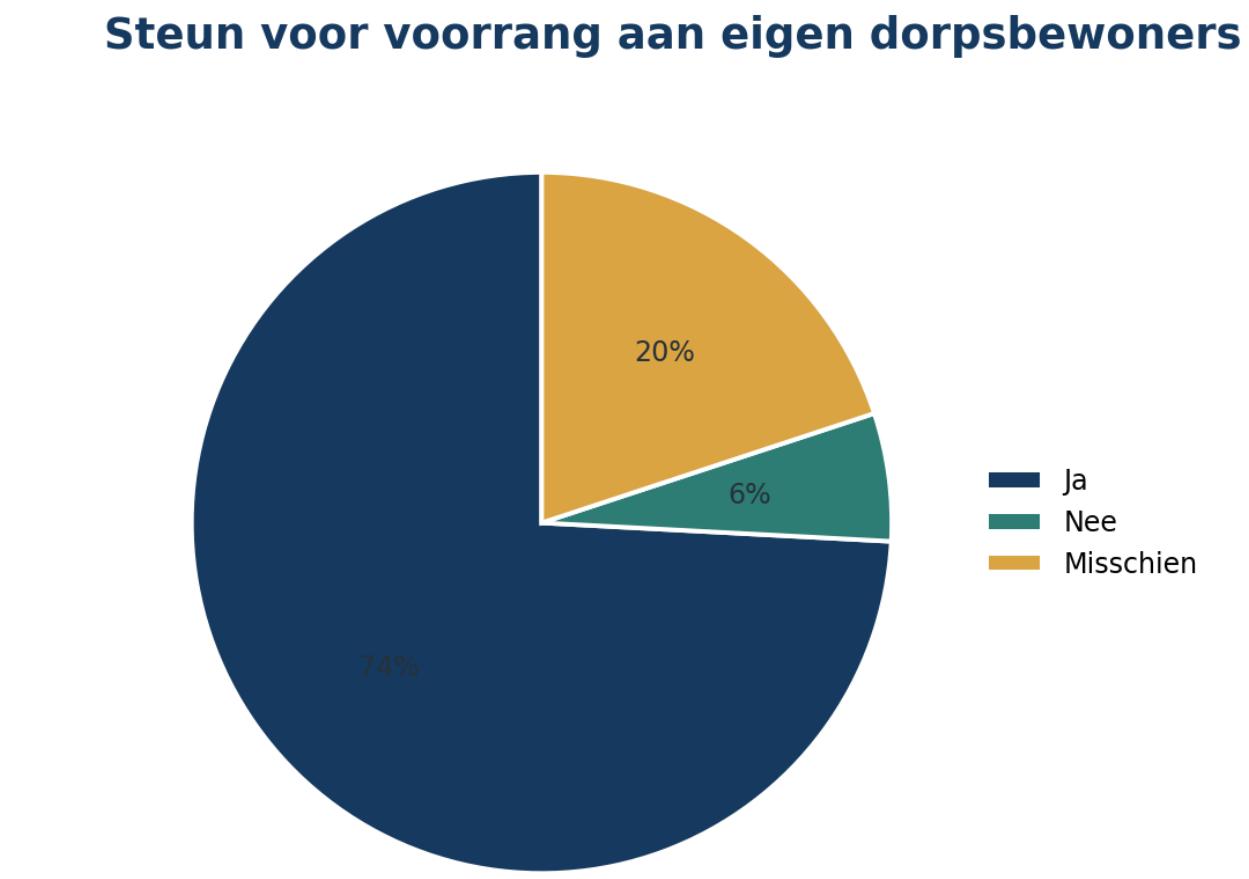
320 respondenten (89%) vinden dat jongeren moeilijk of niet in Witmarsum kunnen blijven wonen. Te weinig aanbod (247) en te hoge prijzen (224) domineren de verklaring.

De resultaten wijzen erop dat het startersvraagstuk zowel een kwantitatief als financieel probleem is: er zijn te weinig woningen én de beschikbare woningen zijn voor veel starters te duur. Kleinere betaalbare koopwoningen, sociale of betaalbare huur en gerichte starterssegmenten sluiten daarom het best aan bij de enquête.

08

Lokale binding

De wens om lokale inwoners kansen te geven is breed aanwezig.



Figuur 11. Steun voor voorrang aan eigen dorpsbewoners.

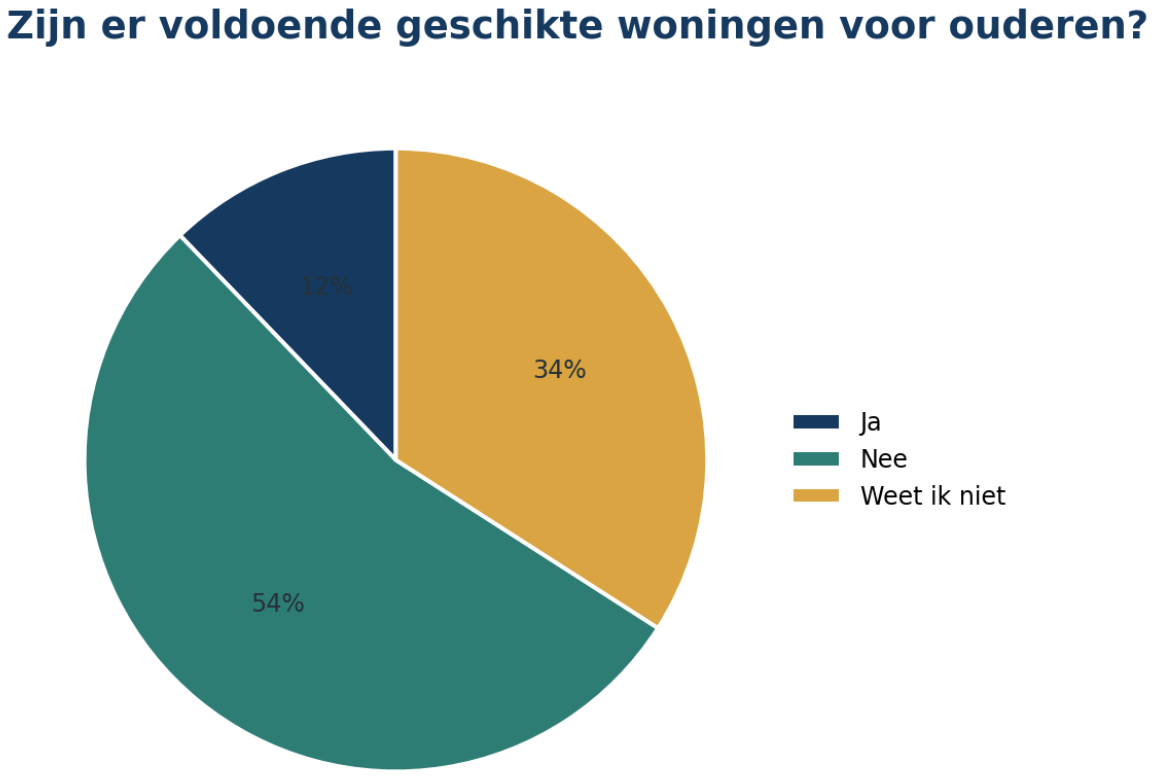
Duidelijke voorkeur. 264 respondenten (73%) ondersteunen voorrang voor eigen dorpsbewoners; nog eens 71 antwoorden “misschien”. Dit thema komt ook terug bij de zorgen over nieuwbouw: 141 respondenten vrezen dat nieuwe woningen niet bij eigen inwoners terechtkomen.

De praktische uitvoerbaarheid van lokale voorrang is afhankelijk van wet- en regelgeving en de gekozen uitgifte- of toewijzingssystematiek. De enquête maakt vooral duidelijk dat lokale binding een legitimiteitsvoorwaarde is: inwoners willen kunnen herkennen dat nieuwe woningbouw ook daadwerkelijk de lokale woonvraag bedient.

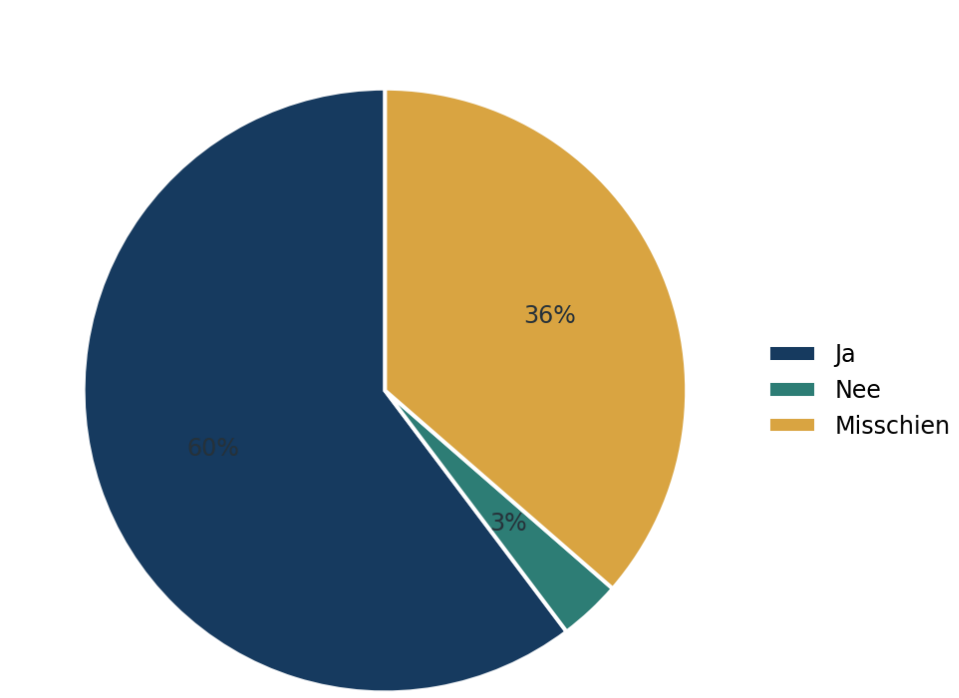
09

Senioren en doorstroming

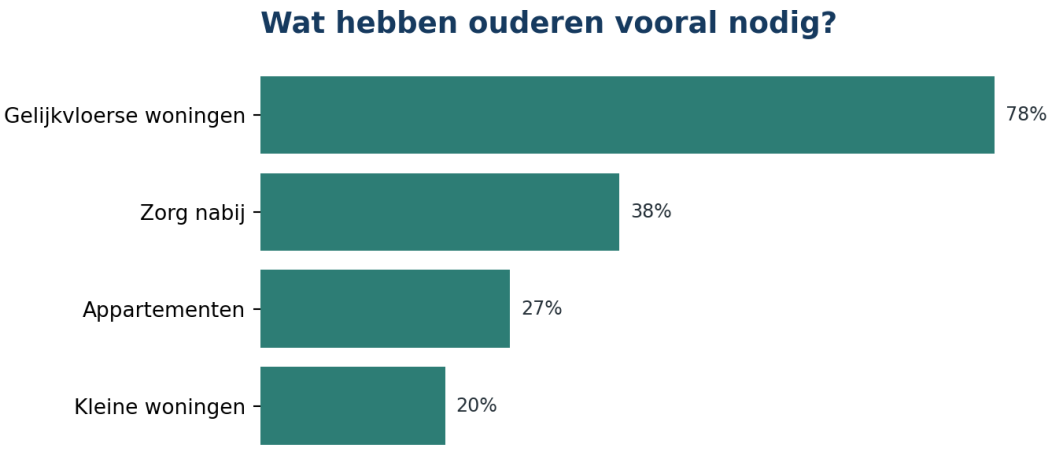
Geschikte seniorenwoningen worden gezien als sleutel tot beweging in de woningmarkt.



Figuur 12. Beoordeling van het huidige aanbod voor ouderen.



Figuur 13. Verwacht effect van seniorenwoningen op het vrijmaken van gezinswoningen.



Figuur 14. Gewenste woonkenmerken voor ouderen.

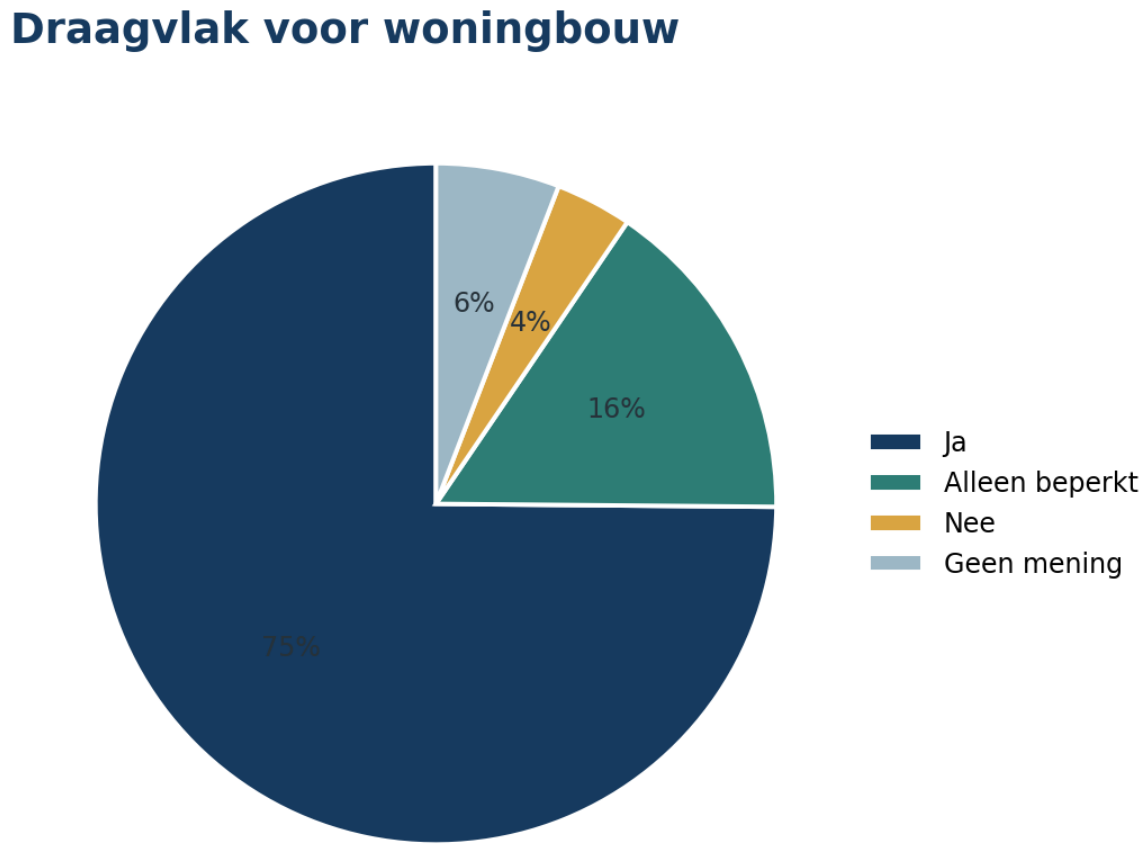
De kern is passend wonen. Gelijkvloerse woningen worden door 282 respondenten (78%) genoemd en zorg nabij door 138 (38%). Daarnaast denkt 217 respondenten dat extra seniorenwoningen woningen voor gezinnen vrijmaken; 131 denken dat dit misschien gebeurt.

Doorstromingsstrategie: bouw woningen die aantrekkelijk genoeg zijn voor ouderen om daadwerkelijk te verhuizen. Het effect zit niet alleen in de nieuwe seniorenwoning, maar ook in de bestaande woning die daarna beschikbaar komt.

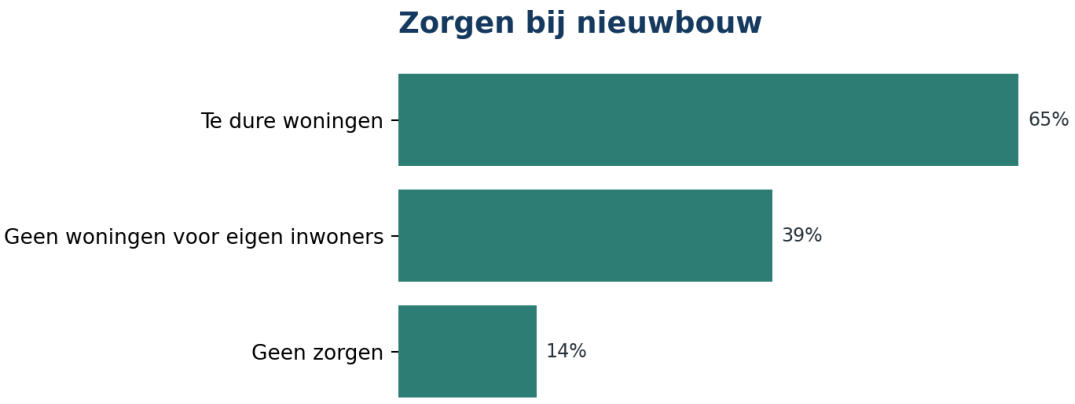
10

Draagvlak en zorgen

Het draagvlak is groot, maar inwoners stellen duidelijke voorwaarden aan de uitvoering.



Figuur 15. Draagvlak voor eventuele woningbouw in Witmarsum.



Figuur 16. Belangrijkste zorgen bij nieuwbouw.

268	56	13
voluit positief	alleen beperkt	tegen

Breed maar voorwaardelijk draagvlak. 324 respondenten (90%) zijn positief of positief bij beperkte uitbreiding. De grootste zorg is dat nieuwe woningen te duur worden (234 respondenten), gevolgd door de vrees dat woningen niet bij eigen inwoners terechtkomen (141).

11

Eindconclusie

De enquête geeft een helder mandaat voor gerichte woningbouw.

Witmarsum heeft volgens de respondenten behoefte aan woningbouw, maar vooral aan de juiste woningen voor de juiste doelgroepen. De meest overtuigende strategie combineert betaalbare woningen voor starters en jongeren met gelijkvloerse, levensloopbestendige woningen voor senioren. Daarmee worden twee directe behoeften bediend en ontstaat tegelijkertijd ruimte voor doorstroming naar en vanuit bestaande gezinswoningen.

De resultaten laten zien dat betaalbaarheid het centrale criterium is. Nieuwbouw die financieel buiten bereik blijft van lokale starters of huishoudens, zal volgens de logica van de enquête onvoldoende bijdragen aan de ervaren woningnood. Naast prijs en woningtype spelen lokale binding, dorpskarakter, duurzaamheid en rust een belangrijke rol bij het maatschappelijk draagvlak.

Daarom is het raadzaam de woningbouwopgave niet uitsluitend in aantallen te formuleren, maar in een programmatische mix: hoeveel betaalbare koop, hoeveel sociale of betaalbare huur, hoeveel senioren- en levensloopbestendige woningen, en hoe deze categorieën samen de gewenste verhuisbewegingen op gang brengen.

Samengevat: betaalbaarheid + starters + senioren + doorstroming + lokale binding vormen samen de vijf pijlers van een woningbouwprogramma dat aantoonbaar aansluit bij de enquête.

Aanbevelingen

Vertaal het brede draagvlak naar een concreet en toetsbaar woningbouwprogramma.

1

Maak starterswoningen een expliciete programmacategorie

Reserveer een substantieel deel van nieuwbouw voor betaalbare koop en/of betaalbare huur in een prijs- en oppervlakteklasse die realistisch bereikbaar is voor lokale starters.

2

Ontwikkel een aantrekkelijk seniorenaanbod

Zet in op gelijkvloerse en levensloopbestendige woningen, bij voorkeur nabij voorzieningen en met aandacht voor zorg in de nabijheid. Ontwerp op verhuisbereidheid, niet alleen op technische toegankelijkheid.

3

Stuur op doorstroming als meetbaar doel

Breng per nieuwbouwfase in beeld welke bestaande woningen naar verwachting vrijkomen. Gebruik seniorenhuisvesting bewust als instrument om gezinswoningen en andere bestaande voorraad beschikbaar te maken.

4

Borg betaalbaarheid vroeg in het proces

Leg vóór grond- of planuitwerking vast welke betaalbaarheidssegmenten nodig zijn. Voorkom dat het programma pas aan het einde op prijs wordt getoetst.

5

Onderzoek juridisch haalbare vormen van lokale binding

Verken samen met gemeente, corporaties en ontwikkelaars welke mogelijkheden bestaan om lokale woningzoekenden of mensen met maatschappelijke/economische binding kansen te geven binnen de geldende regels.

6

Bouw gefaseerd en passend bij het dorp

Koppel aantallen en locaties aan verkeersveiligheid, parkeren, infrastructuur, duurzaamheid, rust en dorpskarakter. Zo blijft het brede draagvlak behouden tijdens de uitvoering.

7

Monitor na iedere fase

Herhaal de woonbehoeftemeting periodiek en volg verkoopprijzen, wachttijden, verhuisketens en herkomst van nieuwe bewoners. Zo kan het programma worden bijgestuurd op daadwerkelijke effecten.

13

Voorgestelde vervolgstappen

Van enquête naar uitvoerbare woningbouwagenda.

Termijn	Stap	Resultaat
0-3 maanden	Programma van eisen	Vertaal de enquête naar gewenste aantallen/percentages per woningcategorie en prijssegment.
0-6 maanden	Locatie- en haalbaarheidstoets	Beoordeel potentiële locaties op ontsluiting, parkeren, dorpskarakter, eigendom, planologie en betaalbaarheid.
3-9 maanden	Partnerschap	Werk met gemeente, woningcorporaties en ontwikkelaars afspraken uit over sociale huur, starterssegmenten, seniorenwoningen en lokale binding.
6-12 maanden	Participatie en ontwerp	Leg 1-2 realistische scenario's voor aan inwoners, inclusief woningmix, prijsbanden, fasering en verkeers-/groenmaatregelen.
Daarna	Faseren en meten	Start met een eerste fase en meet verkoop, toewijzing en doorstroming voordat volgende fasen worden vastgelegd.

Tabel 2. Indicatieve route van enquête naar uitvoering.

Kern-KPI's om te volgen

- aandeel woningen in betaalbare segmenten
- aandeel starters en lokale woningzoekenden dat wordt bediend
- aantal gerealiseerde gelijkvloerse/levensloopbestendige woningen
- aantal aantoonbare verhuisketens (doorstroming)
- gemiddelde wachttijd en verkooptijd per segment
- bewonerstevredenheid en draagvlak per bouwfase

BIJLAGE

Kerncijfers per enquêtevraag

Overzicht van aantallen en percentages op basis van 361 respondenten.

1. Hoe lang woont u al in het dorp?

Antwoord	Aantal	% van 361
Minder dan 5 jaar	36	10.0%
5–10 jaar	32	8.9%
10–20 jaar	31	8.6%
Meer dan 20 jaar	164	45.4%
Geboren en getogen	104	28.8%

2. Tot welke leeftijdsgroep behoort u?

Antwoord	Aantal	% van 361
Jonger dan 18	2	0.6%
18–30	28	7.8%
31–50	77	21.3%
51–65	99	27.4%
65+	159	44.0%

3. Wat is uw huidige woonsituatie?

Antwoord	Aantal	% van 361
Koopwoning	280	77.6%
Sociale huurwoning	61	16.9%
Particuliere huurwoning	7	1.9%
Inwonend	10	2.8%
Anders	3	0.8%

4. Hoe tevreden bent u met uw huidige woning?

Antwoord	Aantal	% van 361
Zeer tevreden	215	59.6%
Tevreden	119	33.0%
Neutraal	21	5.8%
Ontevreden	4	1.1%
Zeer ontevreden	3	0.8%

5. Verwacht u binnen 5 jaar een andere woning nodig te hebben? Of te willen hebben?

Antwoord	Aantal	% van 361
Ja	53	14.7%
Nee	188	52.1%
Misschien	119	33.0%

6. Voor welke groepen is volgens u meer woonruimte nodig? (Meerdere antwoorden mogelijk)

Antwoord	Aantal	% van 361
Starters/jongeren	319	88.4%
Gezinnen	110	30.5%
Alleenstaanden	105	29.1%
Senioren	195	54.0%
Spoedzoekers	22	6.1%
Mensen met zorgbehoefte	47	13.0%
Doorstromers	64	17.7%
Geen extra woningen nodig	2	0.6%
Anders	6	1.7%

7. Welke type woningen missen we in het dorp?

Antwoord	Aantal	% van 361
Betaalbare koopwoningen	203	56.2%
Sociale huur	121	33.5%
Middeldure huur	35	9.7%
Appartementen	83	23.0%
Starterswoningen	187	51.8%
Seniorenwoningen	140	38.8%
Gezinswoningen	49	13.6%
Tiny houses	47	13.0%
Zelfbouwkavels	41	11.4%
Knarrenhofwoningen	69	19.1%
Kangoeroewoningen	19	5.3%
Levensloopbestendige woningen	86	23.8%
Anders	7	1.9%

8. Wat vindt u belangrijk bij eventuele nieuwbouw? (Kies maximaal 3)

Antwoord	Aantal	% van 361
Betaalbaarheid	294	81.4%
Passend bij dorpskarakter	140	38.8%
Verkeersveiligheid	42	11.6%
Duurzaamheid	122	33.8%
Voldoende parkeerplaatsen	92	25.5%
Ruimte voor jongeren	151	41.8%
Woningen voor ouderen	110	30.5%
Behoud van rust	100	27.7%
Goede infrastructuur	75	20.8%

9. Denkt u dat jongeren momenteel in het dorp kunnen blijven wonen?

Antwoord	Aantal	% van 361
Ja	28	7.8%
Moeilijk	268	74.2%
Nee	52	14.4%

10. Wat is volgens u het grootste probleem voor starters?

Antwoord	Aantal	% van 361
Woningen te duur	224	62.0%
Te weinig aanbod	247	68.4%
Geen geschikte kleine woningen	73	20.2%
Lange wachttijden	94	26.0%
Geen huurwoningen	82	22.7%
Anders	6	1.7%

11. Zou u voorrang voor eigen dorpsbewoners ondersteunen?

Antwoord	Aantal	% van 361
Ja	264	73.1%
Nee	21	5.8%
Misschien	71	19.7%

12. Zijn er voldoende geschikte woningen voor ouderen?

Antwoord	Aantal	% van 361
Ja	44	12.2%
Nee	194	53.7%
Weet ik niet	123	34.1%

13. Zouden meer seniorenwoningen helpen om woningen vrij te maken voor gezinnen?

Antwoord	Aantal	% van 361
Ja	217	60.1%
Nee	12	3.3%
Misschien	131	36.3%

14. Wat hebben ouderen volgens u vooral nodig?

Antwoord	Aantal	% van 361
Gelijkvloerse woningen	282	78.1%
Appartementen	96	26.6%
Zorg nabij	138	38.2%
Kleine woningen	71	19.7%
Anders	5	1.4%

15. Bent u positief over eventuele woningbouw in het dorp?

Antwoord	Aantal	% van 361
Ja	268	74.2%
Alleen beperkt	56	15.5%
Nee	13	3.6%
Geen mening	21	5.8%

16. Waar maakt u zich zorgen over bij nieuwbouw?

Antwoord	Aantal	% van 361
Te dure woningen	234	64.8%
Geen woningen voor eigen inwoners	141	39.1%
Geen zorgen	52	14.4%

Antwoord	Aantal	% van 361
Anders	16	4.4%