Woningmarktonderzoek
gemeente Leeuwarden



COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM	14 januari 2019
TITEL	Woningmarkt in beweging
ONDERTITEL	In samenwerking met de corporaties en huurdersorganisaties
OPDRACHTGEVER	Gemeente Leeuwarden
AUTEUR(S)	Bram Klouwen Jeroen Wissink Valentine Reijers
PROJECTNUMMER	080.112/G
STATUS	Definitief

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl
www.companen.nl
(026) 351 25 32

BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291

Inhoud

1 Inleiding 4

2 Naar keuzes voor wonen in Leeuwarden 7

3 Woonsituatie en demografie 16

3.1 Bevolking en huishoudens 16

3.2 Verhuizingen en functie van woningmarktgebieden 21

3.3 Samenstelling woningvoorraad gemeente Leeuwarden 26

3.4 Indicatie huidige marktscores (sociale) huur en koop 32

4 Behoefteontwikkeling 36

4.1 Prognose huishoudensontwikkeling 36

4.2 Economische scenario's sociale huur 39

5 Match en mismatch op de woningmarkt 42

5.1 Verhuisgedrag en -voorkeuren 42

5.2 Verwachte ontwikkeling vraag en aanbod op korte termijn tot 2025 46

5.3 Match vraag en aanbod op langere termijn 2025-2030 51

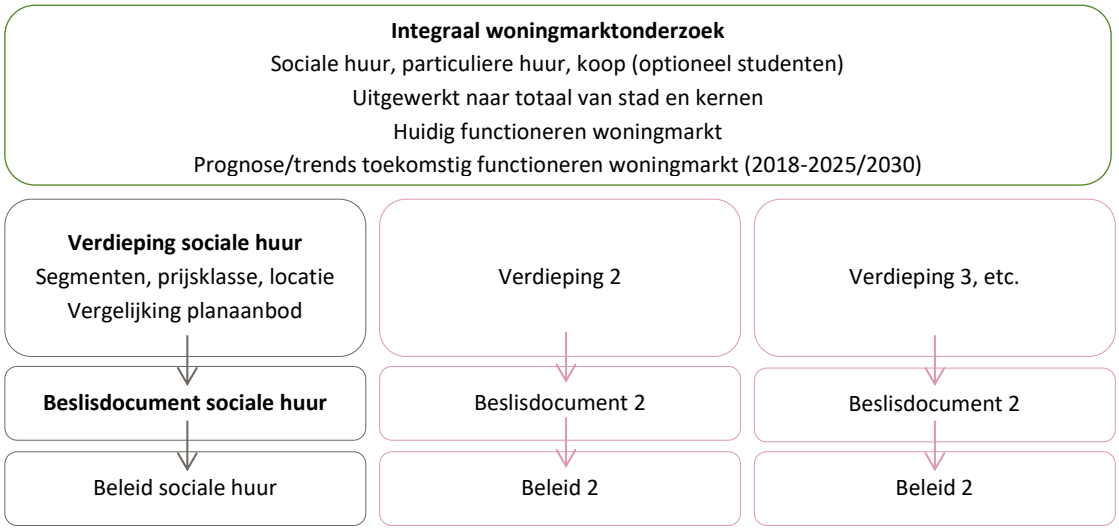
5.4 Opgaven voor de sociale huursector 53

1 Inleiding

Aanleiding

De gemeente Leeuwarden, WoonFriesland, Elkien, Nieuw Elan en De Bewonersraad ontwikkelden in 2015 het Nieuwe Leeuwarder Bestek. Hierin hebben zij hun gezamenlijke ambities ten aanzien van de sociale huurvoorraad in Leeuwarden geschetst. De gemeente ervaart dat de gekozen richtingen nadere concretisering behoeven in acties: zowel wat betreft de omvang van de sociale huurvoorraad, als wat betreft de samenstelling en spreiding.

Om beter grip te krijgen op de gewenste ontwikkeling van de sociale huurvoorraad in de gemeente Leeuwarden wil de gemeente een onderzoek laten uitvoeren naar de ontwikkelingen in de sociale huurvoorraad. De gemeente ziet daarbij met haar partners dat de ontwikkeling in de sociale huur niet los gezien kan worden van de bredere ontwikkeling op de woningmarkt; in de particuliere huur en koopsector. De gemeente heeft daarom onderzoek laten uitvoeren naar de woningmarkt in Leeuwarden, met een bijzonder accent op de sociale huursector.



Het accent in het onderzoek ligt op het integrale woningmarktonderzoek, met een uitwerking naar de sociale huur. Het onderzoek mondt uit in een beslisdocument waarin op basis van de analyses enkele keuzes worden aangereikt. De gemeente heeft Companen gevraagd dit onderzoek uit te voeren.

Vraagstelling

De vraagstelling vatten we als volgt samen:

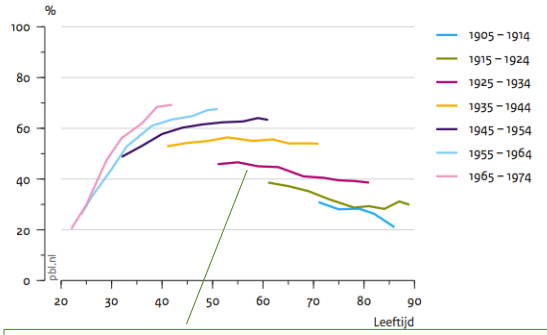
1. Hoe ontwikkelt de behoefte in verschillende marktsegmenten zich in de gemeente Leeuwarden?
    a. Met onderscheid naar de huidige situatie en toekomstige situatie.
    b. Met onderscheid naar verschillende woningtypen en prijsklassen.
    c. Met onderscheid naar de behoefte in de wijken en dorpen.
2. Wat is vanuit de behoefte en het huidige aanbod de veranderopgave in de bestaande voorraad? En waar is aanvulling door nieuwbouw gewenst?
3. Werk voorgaande vragen verdiepend uit voor de sociale huursector in Leeuwarden. Welke beslispunten levert dat op voor een op te stellen beleidskader sociale huur in Leeuwarden?

Onderzoeksaanpak

De gekozen onderzoeksmethodiek gaat uit van de actuele vraag naar woningen, en de periodieke beschikbaarheid van deze woningen binnen de bestaande woningvoorraad. De beschikbaarheid van woningen voor de onderscheiden doelgroepen is dus het vertrekpunt. Vervolgens kijken we naar het aantal potentiële gegadigden dat hiervoor in aanmerking wil komen (vanuit gegevens over leeftijdsopbouw, verhuisgedrag en woningzoekenden). Op basis van maatschappelijke trends extrapoleren we dit beeld naar de toekomst.

Bij die extrapolatie hebben we verschillende trends in beeld gebracht: we kijken naar de verwachte inkomensontwikkeling, de huur-kooporiëntatie van generaties (zie figuur) en de mogelijkheden om een start te maken in de niet-gereguleerde huur of goedkope koop. Samen geeft dit een beeld van de toekomstige match van vraag en aanbod in de sociale huur.

Aandeel huiseigenaren naar geboortecohort en leeftijd



In dezelfde leeftijd hebben jongere generaties vaker een koopwoning: de algehele koopgeneigdheid is jarenlang toegenomen. Alleen bij de jongste generaties slaat dit weer om (door hypotheekregels en flexibele arbeidscontracten).

Op basis van het onderzoek ontstaat een beeld van potentiële frictie op de woningmarkt. De praktijkervaring kan hiervan verschillen. Mensen ervaren dat tekorten zich voordoen. Dit komt in belangrijke mate doordat ook de woningvraag een kwalitatieve vraag is. Bepaalde marktsegmenten zijn gewilder dan andere marktsegmenten. Door genuanceerder te kijken naar deelsegmenten en in de analyses en de beschrijvingen ook rekening te houden met deze nuances, ontstaat een verhaal dat meer recht doet aan de werkelijkheid.

Om deze analyses uit te voeren was reeds veel informatie beschikbaar over de woningen, woonsituatie en wensen van verschillende huishoudens. Via het aan elkaar koppelen van deze informatie voeren we een aantal voorspellende analyses uit ten aanzien van verwachte ontwikkelingen op de woningmarkt. Hiertoe zijn beschikbare gegevens op een zo laag mogelijk schaalniveau aan elkaar gekoppeld. De volgende informatie is aan elkaar gekoppeld:

- Verhuisgedrag per huishouden in de totale gemeente Leeuwarden vanuit CBS over de periode 2006-2016.
- Samenstelling woningvoorraad (bron: corporaties, datawonen, BAG-gemeente, 2018).
- Toewijzingsresultaten woningcorporaties (2016-2017).
- Inschrijvingen woningzoekenden woningcorporaties (2018).
- Wijkenenquête gemeente over gewenste verhuizingen (2018).

Door naar ontwikkelingen in verschillende jaren te kijken, kunnen ook veranderingen in de tijd weergegeven worden. De gegevens zijn aan elkaar verbonden. Door statistische toetsen op samenhang tussen indicatoren hebben we een beeld kunnen uitwerken van verwachtingen naar de toekomst toe.

Het onderzoek is uitgevoerd voor de hele gemeente Leeuwarden per 2018. Met de herindeling per 1 januari 2018 is sprake van een nieuwe gebiedsindeling. Het CBS heeft nieuwe gebieden samengesteld. In beginsel is de CBS-wijkindeling per 1 januari 2018 aangehouden. Daarnaast is vanuit oogpunt van betrouwbaarheid van onderzoeksgegevens gekozen voor een vijfdeling van de gemeente: Leeuwarden-

Stad, Stiens, Grou, Dorpen-Noord en Dorpen-Zuid. Zie kader voor de dorpen die bij beide dorpenclusters horen.

Leeswijzer

Alvorens op de achtergronden van het onderzoek in te gaan, vatten we in hoofdstuk 2 de belangrijkste conclusies samen en benoemen we de belangrijkste beslispunten die in het beleidskader sociale huur verder uitgewerkt zouden moeten worden.

In hoofdstuk 3 geven we eerst een beschrijving van de huidige opbouw van de bevolking en woningvoorraad in de gemeente Leeuwarden, met daarbij inzicht in hoe de woningvoorraad bewoond wordt: wie woont waar? Ook gaan we in op bewegingen op die woningmarkt. Welke verhuizingen vinden plaats? Waar komen nieuwkomers vandaan en waar gaan zij wonen?

- Dorpen-Noord
  - Alde Leie
  - Britsum
  - Feinsum
  - Hijum
  - Jelsum
  - Koarnjum
  - Lekkum
  - Miedum
  - Snakkeburen
- Dorpen-Zuid
  - Baard
  - Bears
  - Eagum
  - Easterlittens
  - Friens
  - Goutum
  - Hempens-Teerns
  - Hilaard
  - Húns
  - Idaerd
  - Jellum
  - Jirnsum
  - Jorwert
  - Leons
  - Mantgum
  - Reduzum
  - Swichum
  - Warstiens
  - Warten
  - Weidum
  - Wergea
  - Wirdum
  - Wytgaard

Hoofdstuk 4 zoomt in op de behoefteontwikkeling. We kijken naar de kwantitatieve behoefte: hoeveel woningen zijn er aanvullend nodig? Daarbij maken we onderscheid naar de behoefte in de sociale huur en de totale woningbehoefte.

In hoofdstuk 5 gaan we vervolgens in op de match tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. Naar welke woningtypen is vraag, welk aanbod dient zich aan. Hierbij gaan we in op verhuisgedrag en verhuiswens. Hoe vertaalt dit zich naar de toekomst? En waar zijn dan tekorten en overschotten te verwachten? In het kijken we hierbij naar de te verwachten kwalitatieve (mis)match in de sociale huursector.

2 Naar keuzes voor wonen in Leeuwarden

De gemeente Leeuwarden wil met dit onderzoek een bouwsteen bieden voor haar volkshuisvestingsbeleid. In het onderzoek zijn verschillende ontwikkelingen in samenhang geschetst. Op basis van de onderzoeksuitkomsten, komen we tot enkele algemene conclusies en leggen we keuzes voor die hieruit naar voren komen. Deze keuzes helpen bij het bepalen van de nadere invulling van het volkshuisvestingsbeleid.

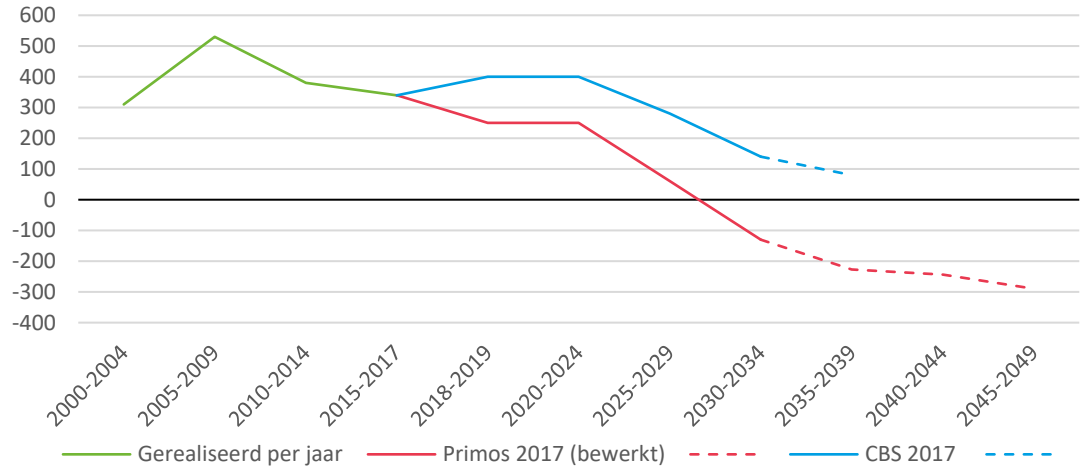
Groeitempo: plannen vanuit onzekerheid

Analyse

Veel volkshuisvestingsbeleid begint bij de vraag hoeveel er (nog) gebouwd kan of moet worden. Deze vraag is in het huidige tijdsgewricht, in het bijzonder ook voor de gemeente Leeuwarden, moeilijk te beantwoorden. De ontwikkeling van de woningbehoefte is namelijk van veel factoren afhankelijk. Een belangrijke factor is daarbij de bevolkingsontwikkeling. Op basis van historische trends is hiervan een beeld te schetsen. Zo heeft de stad Leeuwarden al jaren een vestigingsoverschot (er komen meer mensen wonen, dan er vertrekken), terwijl in veel dorpen het vertrek net iets groter is dan het aantal vestigers. Minder voorspelbaar is de komst van vluchtelingen. In 2015 was er een grote instroom. In de andere jaren lag deze instroom lager.

De economische conjunctuur is per definitie onzeker. In de periode 2010-2015 hadden we te maken met een laag conjunctuur. De verkopen van woningen liepen fors terug. De afgelopen jaren is de woningmarkt weer stevig aangetrokken. Dit leidt op dit moment tot druk op de woningmarkt. Deze druk bestaat enerzijds uit een inhaalslag van vraag die in de periode 2010-2015 niet op de markt is gekomen. Anderzijds hangt deze samen met de huidige groei van het aantal huishoudens, mede ingegeven doordat huishoudens kleiner worden (en we dus met een gelijk aantal inwoners meer woningen nodig hebben) en door het (langer) zelfstandig wonen van mensen met een zorgvraag.

Figuur 2.1: Gemiddelde jaarlijkse huishoudensontwikkeling gemeente Leeuwarden realisatie 2000-2017 en prognoses volgens CBS- en Primos-prognose 2017



Bron: CBS, Primos 2017.

Doordat verschillende prognoses rond de genoemde ontwikkelingen andere uitgangspunten kiezen, zijn ook de resultaten verschillend. Waar de ene prognose (van het CBS) nog een groei van de gemeente Leeuwarden voorspelt tot 2035, ziet de Primosprognose een krimp van de woningbehoefte kort na 2030.

Gelet op de gepresenteerde onzekerheden is het niet realistisch om hier een absolute keuze in te maken. Beide prognoses hebben hun waarschijnlijkheden en laten vooral zien dat de toekomst onzeker is.
Over de verdeling van de groei is op basis van indicatoren wel een richting te geven. De groei doet zich relatief en absoluut het meest en het langst voor in de stad Leeuwarden. Oorzaak is de vestiging van nieuwkomers en jonge bevolkingsopbouw. In de kleine kernen stopt de groei het eerst. Dit zien we aan minder vestiging en een relatief wat oudere bevolking. Bovendien zijn de verkoop- en verhuurscores in de dorpen wat lager dan in de stad Leeuwarden.

Keuzepunten

De onzekerheden naar de toekomst ten aanzien van de groei van de gemeente Leeuwarden stellen de gemeente voor de volgende keuzes:

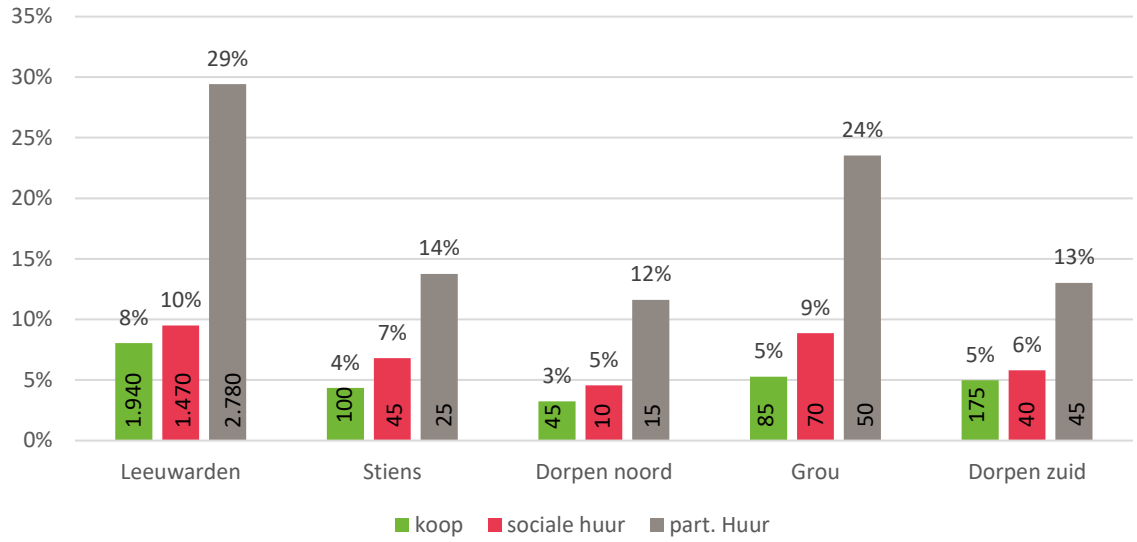
- Wil de gemeente werken met een woningprogrammering met een vast eindpunt (volgens een blauwdruk), of adopteert zij de onzekerheid (vinger aan de pols)? Gelet op het voorgaande adviseren we te plannen vanuit onzekerheid. Dat vraagt vormen van adaptief plannen; op basis van continue monitoring van de veranderende woningmarkt. En op basis van plannen die je kan uitfaseren of bijstellen, zodat je kan blijven inspelen op de vraag van het moment.
- Hoe zorgt de gemeente ervoor dat zij met deze onzekerheden toch focus kan blijven houden op de gewenste ontwikkeling van de stad en de dorpen; en dat zij dus niet meegenomen wordt in de tijdelijkheid van de markt? Immers vastgoedontwikkeling is voor langere termijn. Dit vraagt van de gemeente om voor de lange termijn duidelijke ijkpunten te bepalen over de gewenste sociale en ruimtelijke opbouw van de gemeente. Gaat zij voor differentiatie in wijken en dorpen? Of kiest zij voor specialisatie in woonmilieus? Kiest zij voor ontwikkeling op enkele ruimtelijke hotspots, of verspreid over de gemeente? Wat is hierbij het belang van de nabijheid van zorg en vervoersmogelijkheden voor verschillende doelgroepen?
- Rekening houdend met die lange termijn, zal de komende tien à twintig jaar op verschillende plekken in de gemeente een groei van woningbehoefte omslaan naar een daling. In de planning van woningproductie moet hier nu reeds rekening mee gehouden worden. Bijvoorbeeld door tijdelijke woningen. Daarom is het belangrijk in nieuw te vormen beleid te bepalen waar op termijn onttrekking aan de orde is en hoe dat dat ruimtelijk ingepast kan worden, zodat er geen (hinderlijk) lege plekken in de opbouw van wijken en dorpen ontstaan.

Verschillende aanpak voor stad en verschillende dorpen

Analyse

Uit het onderzoek blijkt een behoorlijk verschil tussen de woningmarkten van de stad en de verschillende dorpen.
Uit de analyses blijkt in de stad Leeuwarden een behoorlijke woningmarktdynamiek. Mensen reageren veel op woningen, verhuizen veel. Doorstroming en het maken van wooncarrière gebeurt veel binnen de stad. Binnen de stad kan dat door een variëteit aan woongebieden: met de binnenstad die vooral in trek is bij starters / jongeren, wijken met veel sociale huur en nieuwbouwwijken die in trek zijn bij gezinnen. Ook is de bevolkingsopbouw van de stad jonger dan van de dorpen. Dit zijn ook de groepen die dynamisch zijn op de woningmarkt.

Figuur 2.2: Jaarlijks gemiddelde mutatiegraad en aantal mutaties per marktsegment 2006-2016



Bron: CBS-microdata.

De woningmarkt in de dorpen wijkt hier van af. De woningmarkt is stabieler. Mensen verhuizen weinig door. Zij vinden in een dorp een plek om te 'landen'. In de dorpen zijn we veel gezinnen met kinderen en ouderen, het inkomensniveau is er hoger en mensen blijven er lang wonen. Er wordt relatief minder gereageerd op vrijkomende huurwoningen in de dorpen. Ook is het aantal verkopen van woningen verhoudingsgewijs kleiner. Binnen de dorpen zien we natuurlijk de nodige verschillen. In dit onderzoek hebben we dit op hoofdlijnen in beeld gebracht. Zo zien we dat Grou en Stiens meer in trek zijn ouderen (ook uit de omliggende dorpen). Hier is ook een wat groter aanbod sociale huurwoningen. In een aantal dorpen zien we verhoudingsgewijs meer instroom vanuit de stad, naast Grou en Stiens gaat het dan om de CBS-wijk Lekkum e.o. en de CBS-wijk Wergea & Warten e.o. De dorpen kunnen we daarmee dus ook niet over één kam scheren.

Keuzepunten

De verschillen tussen de stad en de dorpen stellen de gemeente voor de volgende keuzes:

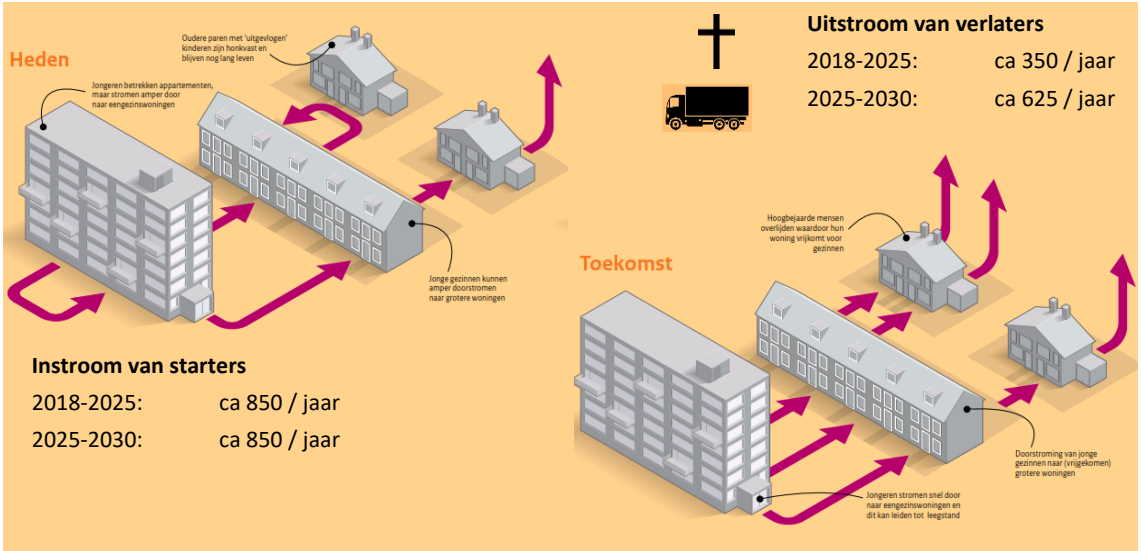
- Wil je één beleidskader maken voor de hele gemeente, of kies je voor een beleid dat verder uitwerkt naar de verschillende deelgebieden? De keuze voor gemeentelijk beleid biedt de gelegenheid om lusten en lasten van de volkshuisvestelijke opgave makkelijker te spreiden; bijvoorbeeld ten aanzien van de opgave in de sociale huur. Politiek is dit vaak makkelijk uitlegbaar. Tegelijkertijd wordt daarmee geen recht gedaan aan de specifieke wensen van de consument, en de specifieke kwaliteiten en opgaven in de verschillende deelgebieden: dus niet gelijke monniken gelijke kappen, maar ongelijke gevallen ongelijk behandelen.
- In welke mate wil de gemeente in haar beleid komen tot detaillering: wijk- en dorpsspecifiek of naar deelgebieden? Uiteindelijk heeft elke wijk / elk dorp een eigen volkshuisvestelijke opgave. Maar op dat lage schaalniveau kunnen maatschappelijke ontwikkelingen (zie vorige punt) veel effect hebben voor het te voeren beleid. De stabiliteit in beleidsuitwerking is op dit lage schaalniveau beperkt.

Meer aandacht voor bestaande voorraad

Analyse

Nieuwbouw heeft een steeds kleiner aandeel in het aantal beschikbare woningen voor woningzoekers. Dit wordt naar de toekomst nog belangrijker. Het aantal beschikbaar komende woningen van ouderen die door sterfte of verhuizing naar een verpleeghuis de woning verlaten verdubbelt bijna de komende decennia. Daarmee nemen ook de keuzemogelijkheden voor nieuwkomers op de woningmarkt toe. Voor de consument is dat prettig.

Figuur 2.3: Veranderende dynamiek op de woningmarkt door meer uitstroom als gevolg van demografische veranderingen 2018-2030



Bron: bewerking prognose door Companen

Koopsector: In deze ontwikkeling van grotere uitstroom uit en betekenis van de bestaande woningvoorraad zitten enkele risico's. Een belangrijke is dat de vrijkomende woningen onvoldoende aansluiten bij de kwaliteitsvraag van nieuwe generaties. Dit risico wordt versterkt doordat ouderen die (langer) zelfstandig wonen relatief minder investeren in hun woning. Dit deel van de woningvoorraad heeft daarmee potentieel een kwalitatief tekort voor de actuele woningvraag. In een ontspannende markt (meer concurrentie tussen vrijkomende woningen) kan hierdoor de verkoopbaarheid minder worden. Dit risico concentreert zich in wijken en dorpen waar veel ouderen gelijktijdig uitstromen en waar de vraag beperkt is.

Een actuele ontwikkeling versterkt dit risico. Doordat koopstarters gebonden zijn aan strikte hypotheekeisen, hebben zij binnen de hypotheekruimte weinig vermogen vrij om de bestaande woningen op te knappen. Bij nieuwbouw is dit bezwaar er niet. De behoefte derhalve liggen bij nieuwe woningen of woningen die 'instapklaar' zijn.

Sociale huursector: In de sociale huursector wonen relatief veel ouderen. Ook hier zal het aantal mensen dat de woning verlaat toenemen. Maar dan is er geen sprake van uitgesteld onderhoud. Wel zien we in de sociale huur veel woningen uit de periode 1945-1975, een bouwperiode met doorgaans een matigere bouwkundige kwaliteit. In de stad zijn dit bovendien veel oudere gestapelde woningen zonder lift. Hier is dan ook de komende jaren vooral een bouwkundige vernieuwing nodig.

Naar toewijzing zien we in enkele wijken in met name Leeuwarden een concentratie van sociale huurwoningen, en daarmee ook een concentratie van lage inkomens. Dan gaat het met name om de wijken Heechterp-Schieringen, Vrijheidswijk en Bilgaard. Bij toewijzing van sociale huurwoningen zien we

vooral toewijzing aan lage inkomens tot de huurtoeslaggrens. Dit versterkt de eenzijdigheid van met name deze wijken. Wat ook blijkt uit een (zeer) beperkt aandeel hoge inkomens in sociale huurwoningen (scheefheid). Aan de andere kant zien we in de meeste dorpen, en zeker ook de nieuwbouwwijken van de stad Leeuwarden, weinig tot geen sociale huurwoningen. Daarmee lijkt er een behoorlijke ruimtelijke tweedeling in Leeuwarden te bestaan.

Keuzepunten

Vanwege het groeiende belang van de bestaande woningvoorraad heeft de gemeente te maken met de volgende keuzes:

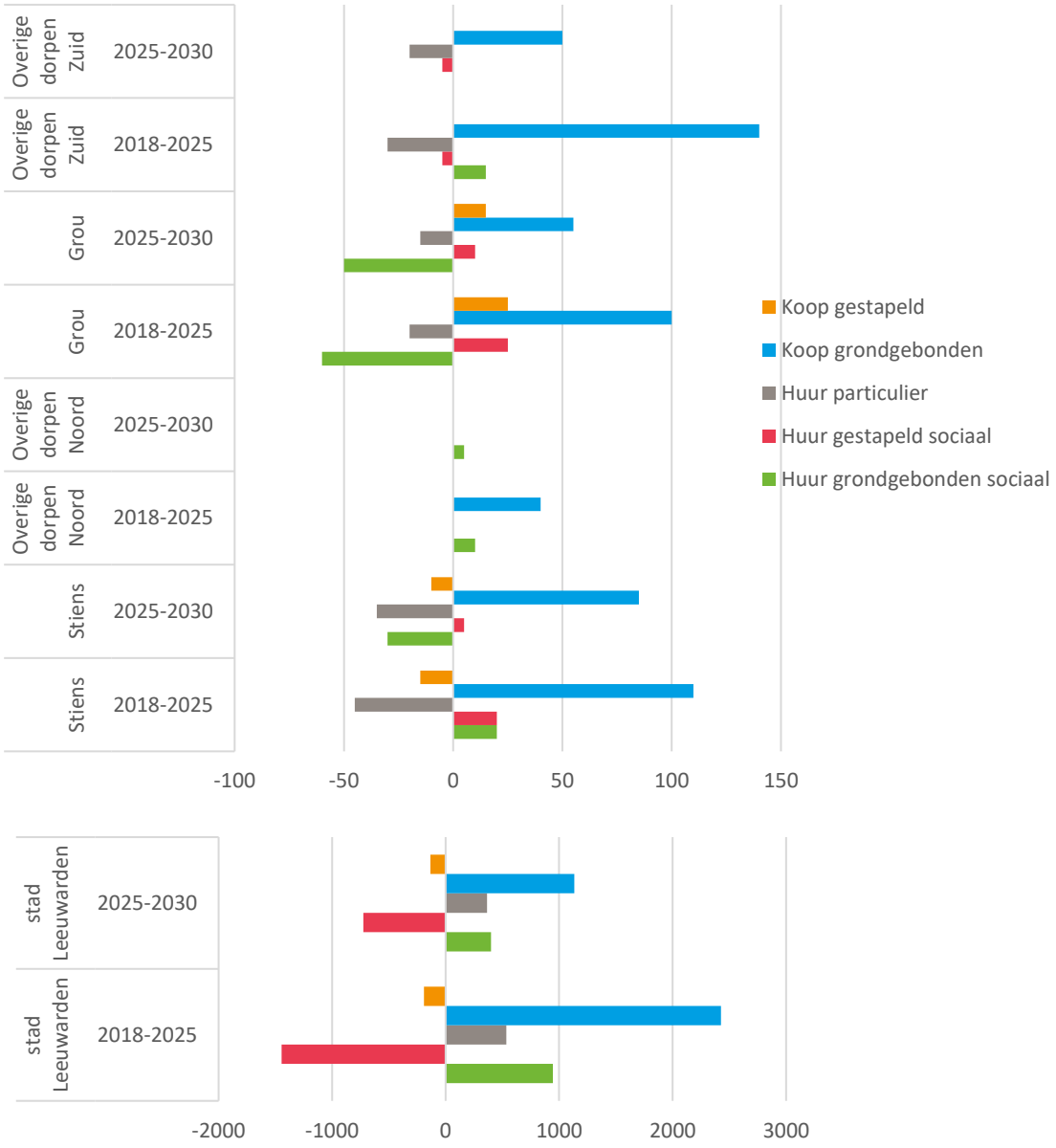
- Wil de gemeente actief aan de slag met verbetering van de bestaande woningvoorraad en het verkleinen van het risico van toekomstig incourant aanbod, of vindt zij dit een verantwoordelijkheid van de woningeigenaar? En hoe kijkt zij daarbij aan tegen de verdeling van verantwoordelijkheden? De gemeente Leeuwarden heeft hier ervaringen mee, waaruit blijkt dat dit niet makkelijk is. Een extra kans ligt in de huidige urgentie om de woningvoorraad te verduurzamen in het kader van de energietransitie. Niets doen leidt echter tot het risico van verschraling in delen van de woningvoorraad.
- Ruim 60% van de sociale huurwoningen is van voor 1975. Deze woningen zijn al vijftig jaar oud of bereiken de komende tien jaar deze leeftijd. Dit is een indictie voor een komende vernieuwingsopgave, al zijn veel van deze woningen door de jaren heen uiteraard verbeterd. Deze vernieuwingsopgave biedt kansen voor sturing op de gewenste wijkopbouw, de gewenste verdunning van het woningbezit op termijn en de noodzakelijke investeringen in het kader van de energietransitie. Dit vraagt een gezamenlijke strategie voor deze wijken van inwoners, gemeente en woningcorporaties. Om de opgaven in deze wijken waar te kunnen maken, zullen keuzes gemaakt moeten worden ten aanzien van de te volgen strategie (sloop, renovatie), de fasering, mogelijkheden om te werken aan de ruimtelijke opbouw van de stad en dorpen, en het creëren van mogelijkheden voor herhuisvesting (nieuwbouw in het sociale segment vooruitlopend op mogelijke herstructurering).
- Hoe wil de gemeente omgaan met de spreiding van doelgroepen over de stad? Kies je voor een ongedeelde stad, dan is enige mate van ‘scheefhuur’ gewenst, en die is nu heel beperkt. Kunnen en willen de partijen in Leeuwarden sturen op een ruimere toewijzing aan hogere inkomens? Daarnaast zal het aandeel sociale huurwoningen in wijken met veel aanbod verdund moeten worden, ten bate van de koopsector. In wijken met weinig sociale huurwoningen is dan toevoeging nodig; te denken is dan ook aan de nieuwbouw in Middelsee en Zuidlanden. Een dergelijke keuze vraagt ook financiële keuzes, bijvoorbeeld ten aanzien van grondprijzen.

Inspelen op de veranderende vraag

Analyse

Wij hebben op basis van verhuisgedrag in het recente verleden in beeld gebracht hoe mensen actief zijn op de woningmarkt. We hebben dit vergeleken met woonwensen. We hebben het verhuisgedrag doorgetrokken naar de toekomst. Daarbij verandert onder invloed van trends als vergrijzing en ontgroening de samenstelling van de vraag. Deze verandering geeft inzicht in de potentiële tekorten op de woningmarkt.

Figuur 2.4: Vraag- en aanbodbalans voor lange termijn in de verschillende deelgebieden 2018-2030



Bron: Vraag-aanbodmodel Companen.

In de dorpen zien we gemiddeld kleine tekorten bij grondgebonden koopwoningen en vaak ook gestapelde huur- en / of een enkele koopwoning. Oorzaak van die vraag naar gestapelde woningen is de vraag van senioren naar toegankelijke woningen. Een gestapelde woning is voor hen een gelijkvloerse woonvorm en minder een ‘stedelijke’ woonvorm. Kleinschaligheid blijft belangrijk. De vraag naar grondgebonden koopwoningen hangt samen met de ‘autonome’ traditionele oriëntatie op het wonen in deze kernen. In de stad zien we een ruim aanbod aan gestapelde woningen en een relatief klein aanbod aan grondgebonden woningen; ondanks dat het aantal kleine huishoudens groeit zien we vraagdruk op grondgebonden woningen. Oorzaak is dat veel ouderen in hun gezinswoning blijven wonen, waardoor deze woningen (nu nog) onvoldoende beschikbaar komen voor jonge gezinnen.

Keuzepunten

De veranderende vraag betekent voor de behoefte aan sociale huurwoningen dat de volgende keuzes voorliggen:

- Willen we in de dorpen toegankelijke woningen voor oudere doelgroepen toevoegen, of kiezen we voor concentratie van deze woningen in dorpen waar de (meeste) voorzieningen zijn?
- De toevoegingen in de dorpen zijn in aantallen beperkt, en spreiden zich uit over verschillende dorpen. Dit vraagt een woningbouwplanning in dorpen die meer uitgaat van accupunctuur: dus kleinschalig. Dergelijke kleinschalige nieuwbouw biedt weinig ruimte aan projectmatige ontwikkelingen in de dorpen. Particuliere ontwikkelingen zullen hierdoor de norm zijn. Hoe ga je om met de kleine aantallen te realiseren woningen en de spreiding hiervan over de kernen?

Toekomst sociale huur

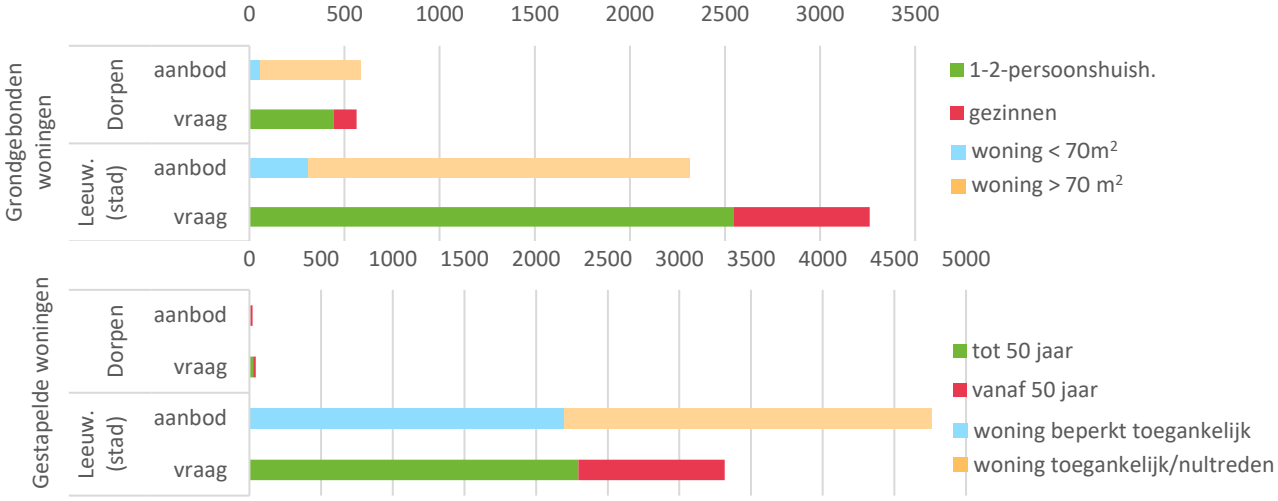
Analyse

Waar het groeitempo gekenmerkt wordt door onzekerheid, geldt dat ook voor de gewenste omvang en beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Door economische trends, veranderende huuroriëntatie tussen generaties en beleidsregels vanuit het rijk is de toekomst van de sociale huur afhankelijk van verschillende trends. We hebben een raming gemaakt van de behoefteontwikkeling aan sociale huur. Per trend beschrijven we het effect op de behoefteontwikkeling in de periode 2018 tot 2030:

1. Effect demografische ontwikkelingen (meer huishoudens):	+1.080 sociale huurwoningen	Grote mate van zekerheid
2. Effect veranderende samenstelling bevolking en verschillend huur-kooporiëntatie per generatie, waarbij jonge generaties vaker een eigen woning hebben dan oudere generaties.	-1.080 sociale huurwoningen	Grote mate van zekerheid
3. Effect welvaartsgroei, uitgaande van een lage welvaartsgroei (0% à 0,5%). Hierdoor daalt de doelgroep voor sociale huur.	-865 sociale huurwoningen	Conjunctureel van aard, trendmatig redelijke mate van zekerheid
4. Beleidseffect: stel dat door rijksbeleid 10% huurtoeslagdoelgroep minder in een koopwoning woont, en aangewezen is op een sociale huurwoning.	+765 sociale huurwoningen	Onzeker
5. Beleidseffect: stel dat aanvullend hierop door rijksbeleid 10% van de EU-doelgroep minder in een koopwoning woont, en aangewezen is op een sociale huurwoning.	+325 sociale huurwoningen	Onzeker

De bandbreedte in verwachte behoefteontwikkeling aan sociale huurwoningen baseren we primair op de zekere trends. Op basis van zekere trends varieert de behoefteontwikkeling tussen een kleine krimp van de sociale huursector in Leeuwarden (maximale afname circa 70 woningen per jaar, rekening houdend met demografische ontwikkeling, veranderende huur-kooporiëntatie, en enige welvaartsgroei) tot stabilisatie van de behoefte (zonder rekening te houden met deze welvaartsgroei).

Figuur 2.5: Behoefte aan woningtype in relatie tot de kwaliteit van het beschikbare aanbod 2018-2025



Bron: Vraag-aanbodmodel Companen.

De vraag naar sociale huurwoningen komt grotendeels van kleine huishoudens; en daarbij steeds meer van ouderen. Tegelijkertijd bestaat een groot deel van de woningvoorraad uit traditionele grondgebonden woningen. Daarnaast zien we ook dat de huishoudens vooral een laag inkomen hebben. Midden en hogere inkomens vinden in de gemeente Leeuwarden snel hun weg in de koop- en particuliere huursector. De vraag in de sociale huur concentreert zich hierdoor in het segment tot de aftoppingsgrenzen (rond € 600) en liefst nog goedkoper.

- In de stad Leeuwarden zien we dat er vooral een opgave ligt in toevoeging van betaalbare grondgebonden woningen. Gestapelde woningen zijn er in aantallen voldoende. Tegelijkertijd moeten deze woningen wel betaalbaar blijven. Deze eis is nog belangrijker. Er zijn daarbij voldoende toegankelijke woningen voor de seniorendoelgroep.
- In Grou staan in verhouding tot de andere dorpen veel sociale huurwoningen; vooral van grondgebonden woningen. Deze woningen zijn beperkt in trek. Hier ligt dan ook een behoorlijke veranderingsopgave.
- In Stiens ligt de opgave vooral in de prijs en betaalbaarheid van de woningen. De kern kent relatief veel grotere gezinswoningen.
- In de overige kernen is maatwerk noodzakelijk. In deze kernen is het eerst krimp aan de orde. Op korte termijn is de behoefte aan sociale huurwoningen nog stabiel. Onder invloed van de krimp is investeren met risico's omgeven. Ondertussen is er wel behoefte aan nieuwe kwaliteiten.

Keuzepunten

- In welke mate is er ruimte voor toevoeging van sociale huurwoningen? Per saldo is toevoeging niet nodig. Tegelijkertijd biedt toevoeging gelegenheid voor meer differentiatie in wijken en dorpen, en het biedt herhuisvestingsmogelijkheden (schuifruimte) voor de noodzakelijke vernieuwingsopgave in de sociale huur. Daarom is er voor de korte termijn wel toevoeging gewenst. Hoe ga je dan om met de onttrekking op termijn? En op welke plekken is onttrekking aan de orde? Hoe voorkomen we dat dit leidt tot donut-effecten, waarbij lege plekken in wijken en dorpen ontstaan door uitblijvende vraag op termijn?
- Willen gemeente en corporaties in Leeuwarden meer betaalbare sociale huurwoningen toevoegen? Hoe borgen zij bij deze woningen dat deze woningen ook een voldoende toekomstkwaliteit hebben; zodat ze flexibel inzetbaar zijn en ook voldoende energiezuinig?

- Meer huurders (waaronder ouderen) zijn of worden afhankelijk van toegankelijke woningen en zorg in de omgeving. In de stad Leeuwarden zijn toegankelijke woningen in aantallen voldoende aanwezig, in de dorpen minder. Bovendien blijven veel mensen die minder goed ter been zijn en afhankelijk zijn van zorg langer zelfstandig wonen. Daarbij is voor deze mensen niet altijd een toegankelijke woning de gewenste oplossing. Mensen zijn – zeker in de dorpen - gehecht aan hun woning en omgeving, en lossen veel op met behulp van mantelzorg. Woningaanpassingen kunnen dan ondersteunend zijn. Willen binnen deze context de gemeente en corporaties nog meer toegankelijke woningen toevoegen, of investeren in toegankelijkheid van de huidige woning? En is die strategie in de dorpen anders dan in de stad.
  Een specifieke groep die meer zelfstandig woont, zijn mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of uit beschermd wonen. Ook zij zijn doorgaans aangewezen op een betaalbare sociale huurwoningen. Welke keuzes maakt de gemeente ten behoeve van de huisvesting van deze groepen: in de stad en de dorpen, gespreid over de wijken?

3 Woonsituatie en demografie

De gemeente Leeuwarden telt per 1 januari 2018 122.415 inwoners. Zij wonen in 61.075 woningen. In dit hoofdstuk beschrijven we hoe de bevolking en huishoudens zijn samengesteld. Daarbij gaan we ook in op de verhuizing van de verschillende huishoudens. Vervolgens beschrijven we de kenmerken van de woningvoorraad.

3.1 Bevolking en huishoudens

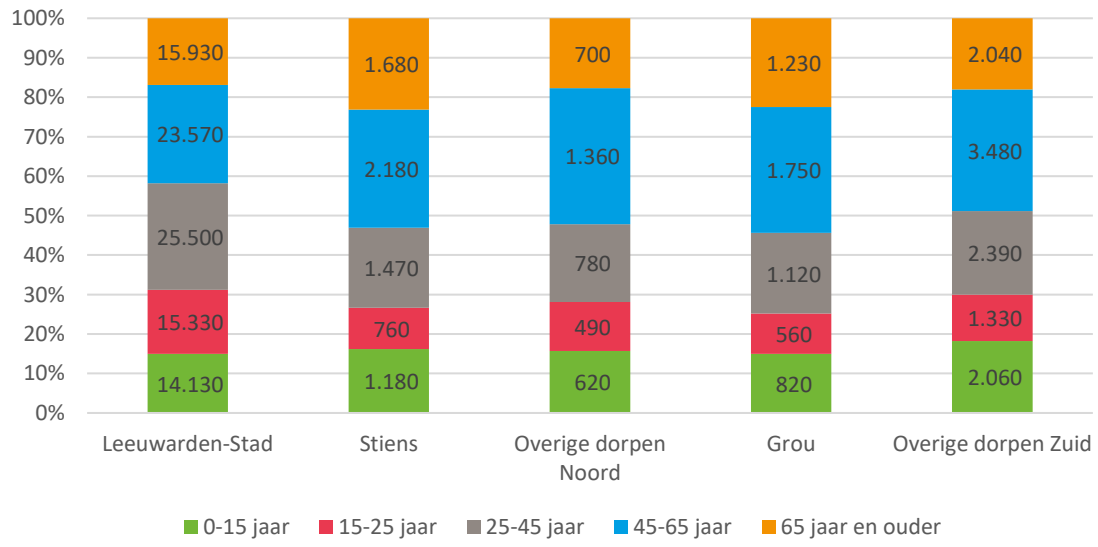
Conclusies ten aanzien van bevolking en huishoudens

- De opbouw van de stad en de dorpen verschilt onderling wezenlijk van elkaar. In de stad Leeuwarden wonen meer jonge huishoudens, in de (grote) kernen buiten de stad vooral veel ouderen. In de dorpen vaker gezinnen met kinderen. Zij wonen relatief vaak in een koopwoning. In de stad zijn er meer mensen met een laag inkomen, en is ook het aanbod sociale huurwoningen relatief groter (wat ook gangbaar is in een stedelijke omgeving).
- De sociale huursector heeft een vrij eenzijdige functie voor inkomens tot de doelgroepgrens van € 36.798 (prijspeil 2018). Het aandeel scheefhuurders is met 10% relatief laag. In buurten met veel sociale huurwoningen wonen daardoor ook veel huishoudens met lage inkomens. In de stad Leeuwarden is de scheefheid klein, in de dorpen wonen relatief iets meer scheefhuurders.
- In de gemeente Leeuwarden woont er ook een behoorlijk deel van de huishoudens tot de doelgroepgrens van € 36.798 in een particuliere huurwoning of koopwoning. Het gaat dan om circa de helft van deze huishoudens.

In de stad veel jongeren, in de grote kernen veel ouderen

De samenstelling van de bevolking verschilt tussen de vijf deelgebieden. De stad telt meer jongeren, terwijl de dorpen doorgaans een wat oudere bevolking en meer kinderen tellen.

Figuur 3.1: Samenstelling bevolking naar leeftijd in de vijf deelgebieden per 1 januari 2018



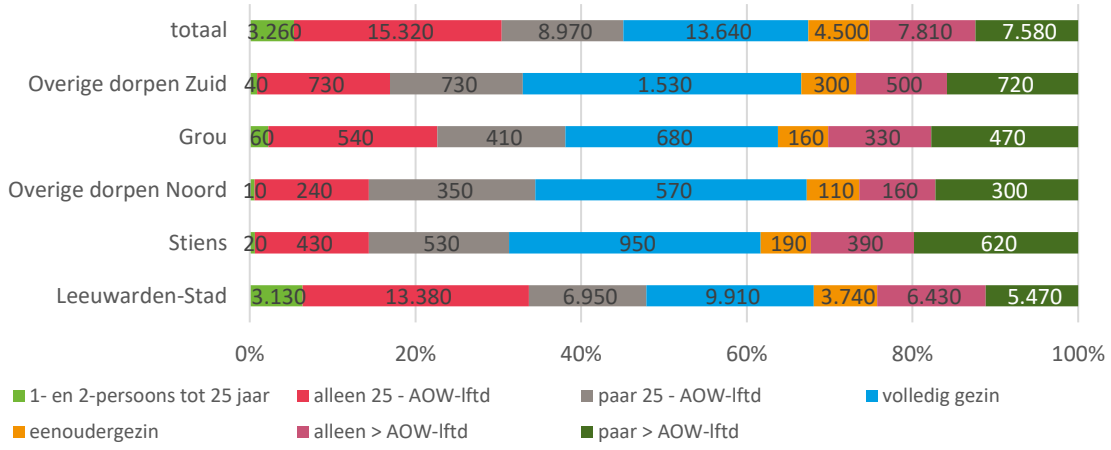
Bron: CBS.

Leeuwarden heeft verhoudingsgewijs de jongste bevolking. In de grote kernen Grou en Stiens is het aantal 65-plussers relatief groot. In de overige dorpen zien we een relatief grote groep tussen 45 en 65 jaar. De dorpen in het zuiden van de gemeente zijn gemiddeld iets jonger van opbouw.

Gezinnen met kinderen wonen relatief vaker in de dorpen en in een koopwoning

De woningvraag wordt uiteindelijk door huishoudens bepaald. In het vervolg gaan we in op de huishoudens in de gemeente, de deelgebieden en in de sociale huur.

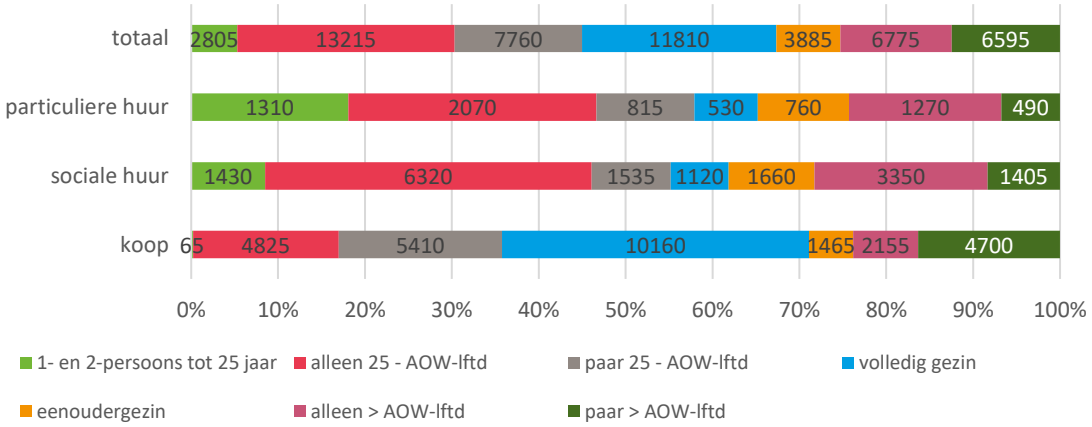
Figuur 3.2: Samenstelling van totaal aantal huishoudens in de gemeente Leeuwarden, per 1-1-2018



Bron: Lokale Monitor Wonen, VNG, bewerking Companen.

Naar huishoudenssamenstelling zien we ook dat in de stad Leeuwarden verhoudingsgewijs veel jongeren en kleine huishoudens wonen. Ook het aantal eenoudergezinnen is relatief hoog. In Stiens en de kleinere dorpen wonen veel gezinnen met kinderen. Grou telt verhoudingsgewijs meer kleine huishoudens dan de overige dorpen. Er wonen ten opzichte van de andere dorpen vooral relatief veel jonge huishoudens in Grou.

Figuur 3.3: Samenstelling huishoudens per woningmarktsegment in gemeente Leeuwarden, per 1-1-2018



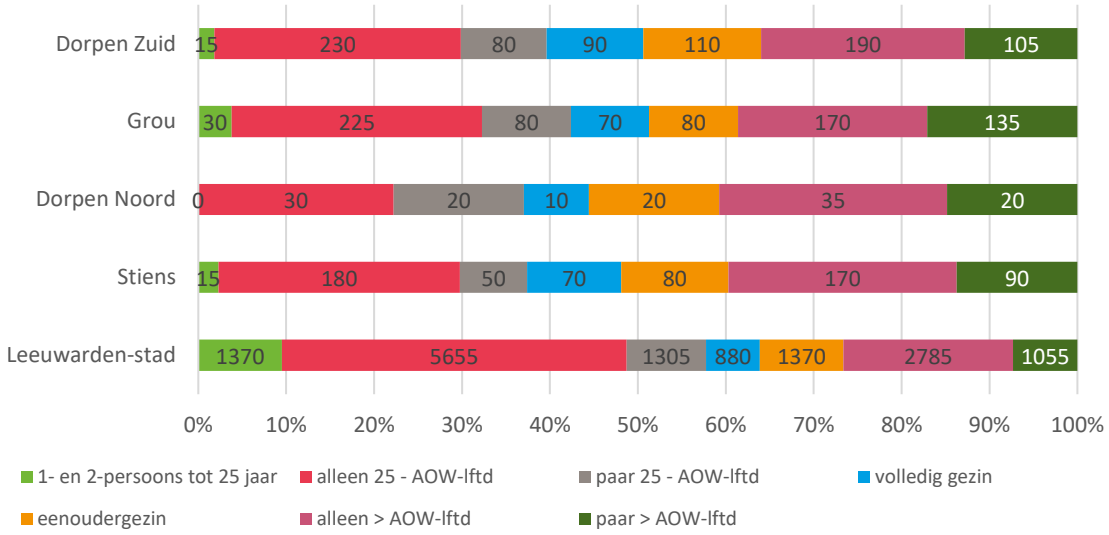
Bron: Lokale Monitor Wonen, VNG, bewerking Companen.

In de koopsector wonen relatief minder alleenstaanden en meer tweepersoonshuishoudens en vooral gezinnen met kinderen. In de particuliere huur wonen verhoudingsgewijs veel jongeren tot 25 jaar. Het aandeel eenoudergezinnen is relatief groot in zowel de sociale als particuliere huur.

Sociale huur in de stad: meer alleenstaanden en minder ouderen

Voor de sociale huursector hebben we de bewonersgroepen specifieker in beeld gebracht.

Figuur 3.4: Samenstelling huishoudens in de sociale huur in de gemeente Leeuwarden, per 1-1-2018



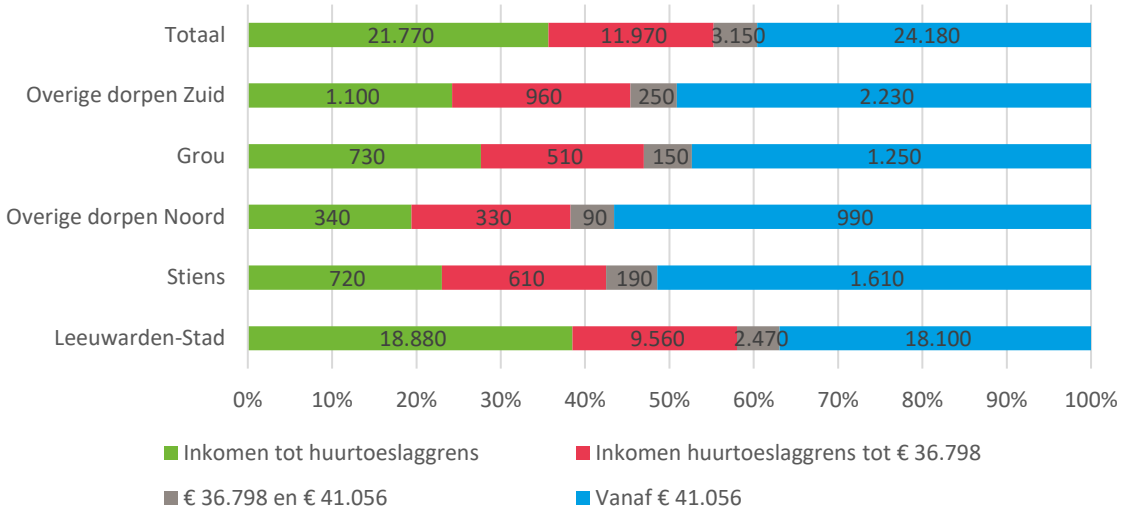
Bron: Lokale Monitor Wonen, VNG, bewerking Companen.

Vergeleken met de totale huishoudensopbouw in de gemeente Leeuwarden, zien we dat in de sociale huursector in alle deelgebieden relatief weinig gezinnen met kinderen wonen. Het aantal eenouder-gezinnen is wel hoger dan gemiddeld. Met name het aandeel alleenstaanden is in de sociale huursector in alle gebieden relatief groot. In de dorpen zijn er daarnaast nog wat meer stellen in de sociale huur.

57% huishoudens doelgroep corporaties

Voor de sociale huursector zijn inkomensdoelgroepen wettelijk afgebakend op een maximumbedrag (minimaal 80% van de toewijzingen moet aan huishoudens met een belastbaar jaarinkomen van maximaal € 36.798). Dit betekent overigens niet dat deze inkomensdoelgroep alleen van corporaties huurt. Ongeveer de helft van deze doelgroep woont in een woning van een woningcorporatie; de andere helft in een particuliere huurwoning of koopwoning.

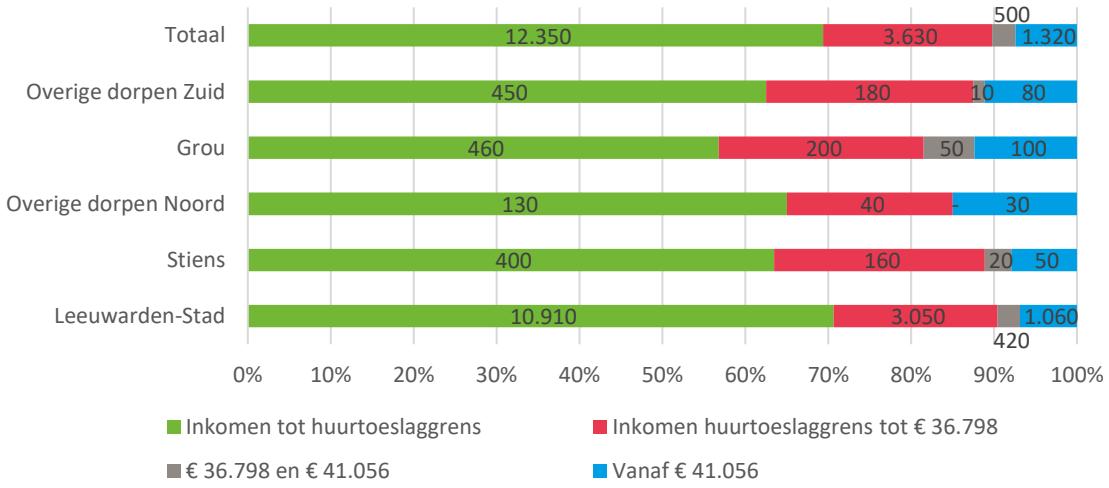
Figuur 3.5: Inkomensopbouw huishoudens in de gemeente Leeuwarden, per 1-1-2018



Bron: Lokale Monitor Wonen, VNG, bewerking Companen.

Van de huishoudens in de gemeente Leeuwarden heeft 57% een inkomen tot € 36.798, en behoort daarmee potentieel tot de doelgroep voor de sociale huur, hieronder zijn ook studenten. Landelijk ligt dit aandeel aanzienlijk lager op 49%. Vooral het aandeel laagste inkomens tot de huurtoeslaggrens is in de gemeente Leeuwarden relatief hoog. Dit bevestigt dat de inkomenspositie relatief laag is. De laagste inkomens wonen met name in de stad, en in mindere mate ook in Grou. In Stiens en de kleine kernen wonen minder mensen met een laag inkomen.

Figuur 3.6: Inkomensopbouw huishoudens in de sociale huur in de gemeente Leeuwarden, per 1-1-2018

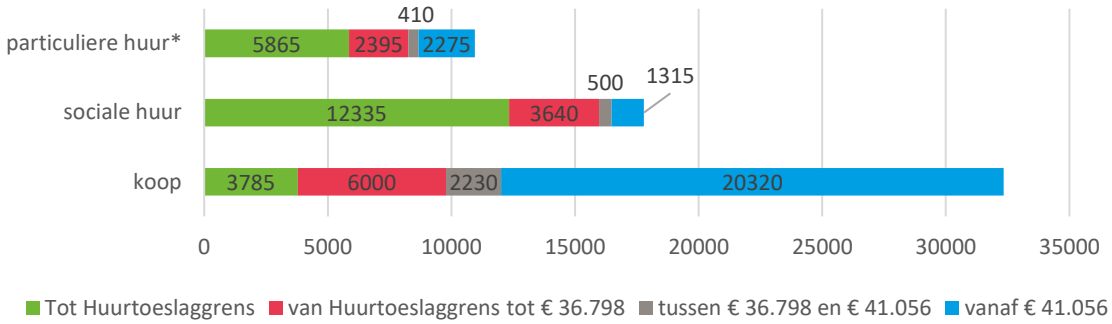


Bron: Lokale Monitor Wonen, VNG, bewerking Companen.

In de sociale huur is het aandeel lage inkomens (vanzelfsprekend) hoger. Van de huidige huurders heeft 89% een inkomen tot de doelgroepgrens van € 36.798. In de stad is dit 90%. Dit betekent dat volgens de landelijke definities zo'n 10% van de huurders scheef woont. Dit is aanzienlijk minder dan landelijk, waar 20% 'scheef huurt'. Ook vanuit oogpunt van gedifferentieerde opbouw van buurten is dit aandeel laag. Oorzaak is dat mensen met een middeninkomen snel in de koopsector terecht kunnen. Bovendien is er

een aanzienlijke particuliere huursector met betekenis voor deze doelgroep. In de dorpen is het aandeel huurders in een sociale huurwoning met een hoger inkomen (scheefhuurders) groter: 11% in Stiens, 13% in overige dorpen Zuid, 15% in overige dorpen Noord, 19% in Grou.

Figuur 3.7: Inkomensopbouw huishoudens in de sociale huur in de gemeente Leeuwarden, per 1-1-2018



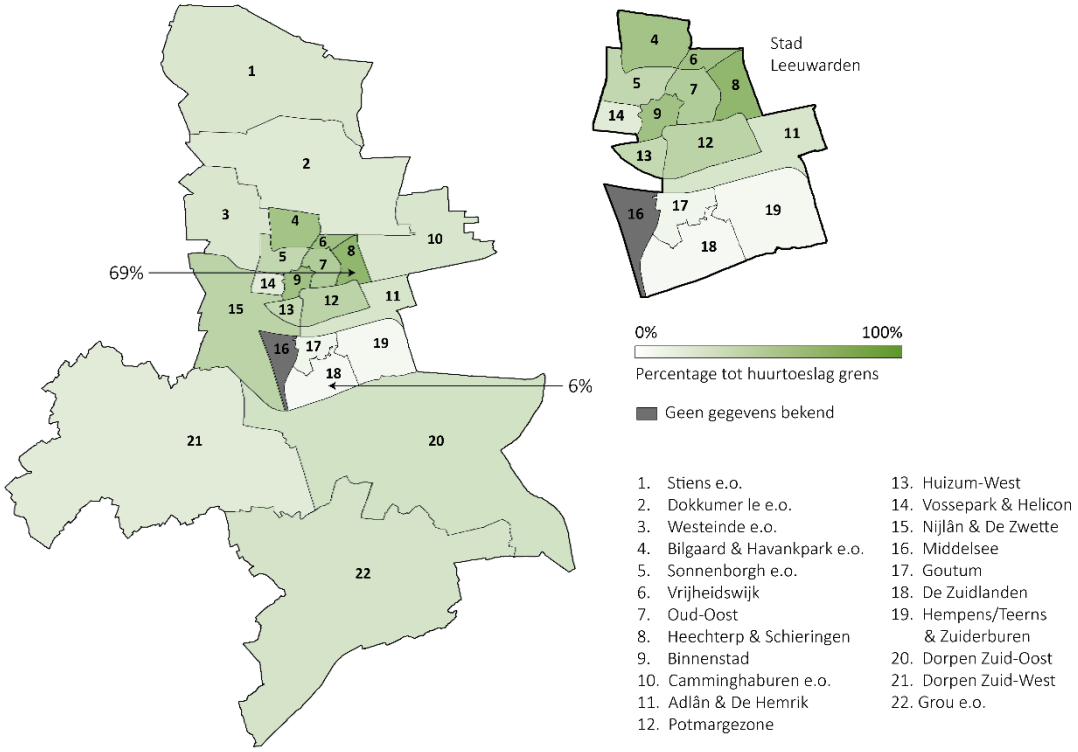
*Circa 20% van de huurders in een particuliere huurwoning betreft een student
Bron: Lokale Monitor Wonen, VNG, bewerking Companen.

Ongeveer de helft van de doelgroep woont in een sociale huurwoning. De andere helft woont in een koopwoning of particuliere huurwoning. Bij koopwoningen gaat het vaak om ouderen met lage woonlasten, doordat zij hun hypotheek grotendeels hebben afgelost. Ook in de particuliere huursector woont een groot aandeel doelgroephuishoudens (ruim 70% heeft een inkomen tot de doelgroepgrens). Het aantal 'beschikbaar komende' particuliere huurwoningen is verhoudingsgewijs groot (zie vervolg). Daarmee heeft ook dit deel van de voorraad een belangrijke betekenis voor de sociale doelgroep. Met dien verstande dat mensen die op korte termijn (vaak tijdelijk) een woning wensen sneller terecht kunnen in de particuliere huur (vaak spoedzoekers), terwijl de sociale huur voor woningzoekenden vaak een duurzamer/langduriger woonoplossing biedt.

Concentratie lage inkomens in delen van de stad

De laagste inkomens wonen in delen van de stad met de meeste (sociale) huurwoningen.

Figuur 3.8: Spreiding laagste inkomens (tot inkomensgrens huurtoeslag over de stad), per 1 januari 2016



Bron: Lokale Monitor Wonen, VNG, bewerking Companen.

De wijk Heechterp-Schieringen kent 69% huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens. Ook de wijken Binnenstad, Bilgaard & Havanckpark, en Vrijheidswijk kennen hoge aandelen lage inkomens. Met name in de Binnenstad is dit een bewuste keuze geweest door hier voor woonruimten voor studenten te concentreren. Juist in de nieuwste wijken De Zuidlanden en Zuiderburen wonen relatief weinig huishoudens met een laag inkomen.

3.2 Verhuizingen en functie van woningmarktgebieden

Conclusies ten aanzien van verhuizingen en de functie van woningmarktgebieden

- De gemeente Leeuwarden is primair een lokale woningmarkt. Meer dan de helft van de verhuizers komt uit de gemeente zelf. In de sociale huur is dit driekwart van de verhuizers. Kopers komen iets vaker van verder weg.
- In de stad Leeuwarden is per saldo sprake van instroom van nieuwkomers op de lokale woningmarkt. Uit de dorpen rondom Leeuwarden vertrekken per saldo huishoudens. In de stad komen vooral jongeren tot 30 jaar (studenten) en ouderen vanaf 50 jaar wonen. In de dorpen vertrekken jongeren tot 30 jaar, vaak vanwege werk of studie. Zij gaan ook niet naar de stad Leeuwarden, maar verhuizen naar bijvoorbeeld Groningen of Amsterdam.
- Binnen de gemeente trekt de stad Leeuwarden per saldo huishoudens aan uit de omliggende kernen.

Naast de huidige bewonerssituatie hebben we ook gekeken naar migratiestromen van en naar de gemeente Leeuwarden, en daarbinnen van en naar de wijken en kernen.

Met name sociale huursector lokale woningmarkt

In de eerste plaats blijkt de woningmarkt van Leeuwarden een sterke lokale oriëntatie te kennen. Van alle verhuizingen vindt 54% binnen de gemeente plaats, 15% komt vanuit een andere Friese gemeente naar Leeuwarden toe, en 31% van buiten Friesland.

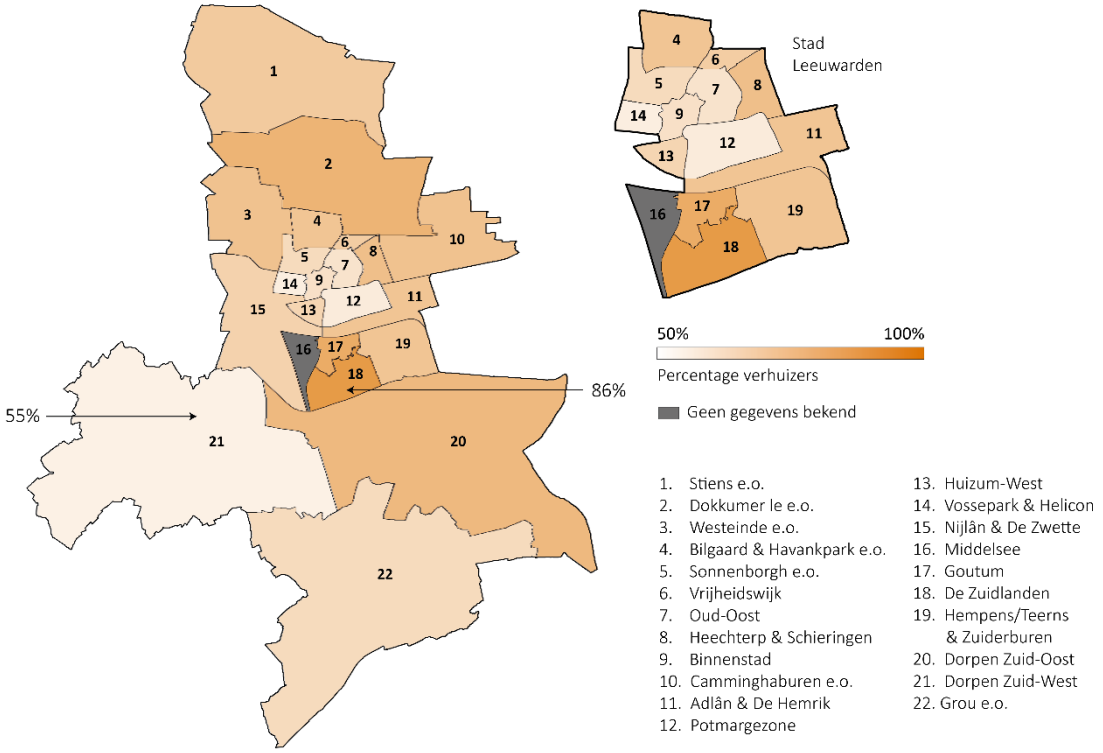
Tabel 3.1: Herkomst vestigers in de gemeente Leeuwarden 2006-2016

Herkomst verhuizers totaal		Herkomst verhuizers sociale huur	
Leeuwarden (binnenverhuizer)	56.900 (54%)	Leeuwarden	21.841 (74%)
Fryslân	15.541 (15%)	Fryslân	5.011 (17%)
Overig NL	33.404 (31%)	Overig NL	2.559 (9%)

Bron: CBS-Microdata.

In de sociale huursector is de lokale oriëntatie met 74% nog groter. Hier komen nauwelijks mensen van buiten Friesland. Dit is een structureel gegeven.

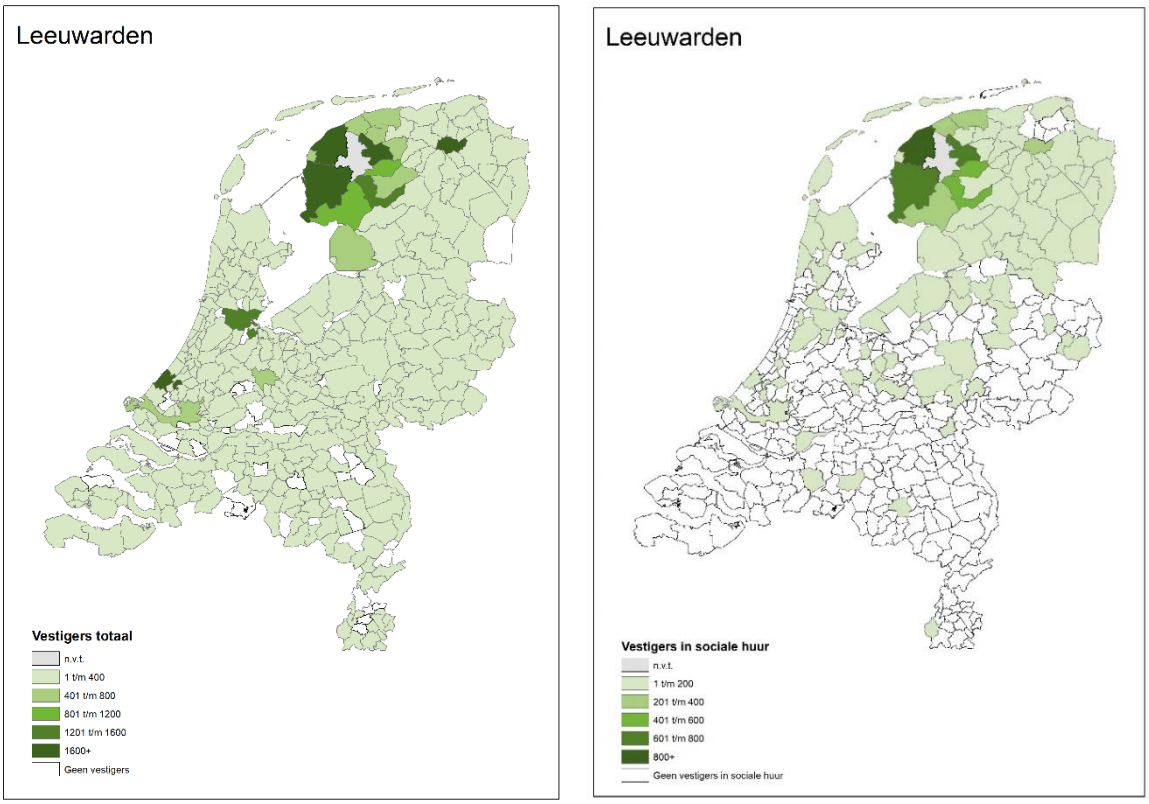
Figuur 3.9: Aandeel verhuizers dat vanuit de gemeente Leeuwarden kwam 2006-2016



Bron: CBS-microdata.

In de vestigingsaantallen spelen studenten een belangrijke rol. Dit is iets minder dan de helft van de jaarlijkse instroom. In Leeuwarden zijn er volgens opgave van Kences (kenniscentrum van hogescholen en universiteiten) 6.680 uitwonende studenten. Dit aantal is door de jaren heen min of meer gelijk gebleven.

Figuur 3.10: Herkomst vestigers in de gemeente Leeuwarden 2006-2016 (algemeen en sociale huur)



Bron: CBS-microdata.

Op de kaart van Nederland zien we duidelijk de bredere oriëntatie waar vestigers vandaan komen, en waar mensen die naar de sociale huur zijn gegaan vandaan komen. De sociale huur trekt vooral mensen uit buurgemeenten.

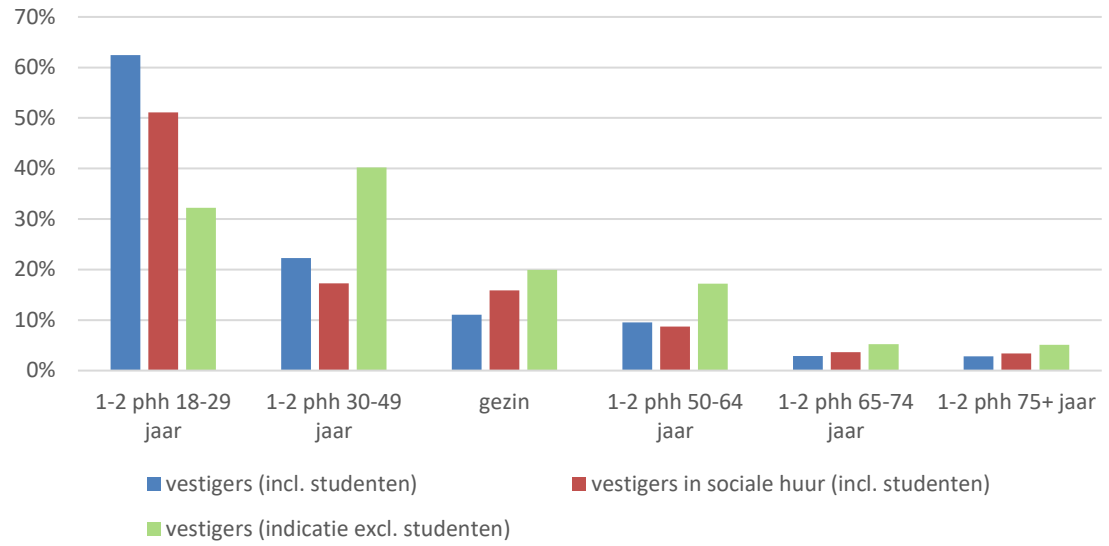
Tabel 3.2: Herkomst vestigers in de gemeente Leeuwarden (totaal en in de sociale huur) 2006-2016

Herkomst vestigers totaal	**Herkomst vestigers sociale huur**
Groningen (2.344)	Tytjerksteradiel (720)
‘s-Gravenhage (2.118)	Sudwest-Fryslân (621)
Sudwest-Fryslân (2.110)	Smallingerland (419)
Tytjerksteradiel (1.902)	Heerenveen (409)
Amsterdam (1.360)	Menameradiel (400)
Heerenveen (1.259)	Franekeradeel (386)
Menameradiel (1.188)	Groningen (373)
Smallingerland (1.160)	Het Bildt (274)
Franeker (1.095)	Dongeradeel (222)

Bron: CBS-Microdata.

Vanuit de provincie Fryslân is de sterkste relatie met Súdwest-Fryslân en Tytsjerksteradiel, zowel naar instroom in totaliteit als naar instroom in sociale huur.
De instroom in de gemeente Leeuwarden hebben we in beeld naar verschillende huishoudenstypen. Deze verdeling wordt echter vertekend door de jaarlijkse vestiging van studenten. Op basis van een inschatting van de omvang van de studentengroep kunnen we een indicatie geven van de invloed die dit heeft op de totale verhuisstroom. Wij kunnen dit echter niet verder uitsplitsen naar woningkenmerken.

Figuur 3.11: samenstelling groep vestigers in de gemeente Leeuwarden, onderscheiden naar totaal, in sociale huur (en indicatief exclusief studenten), periode 2006-2016



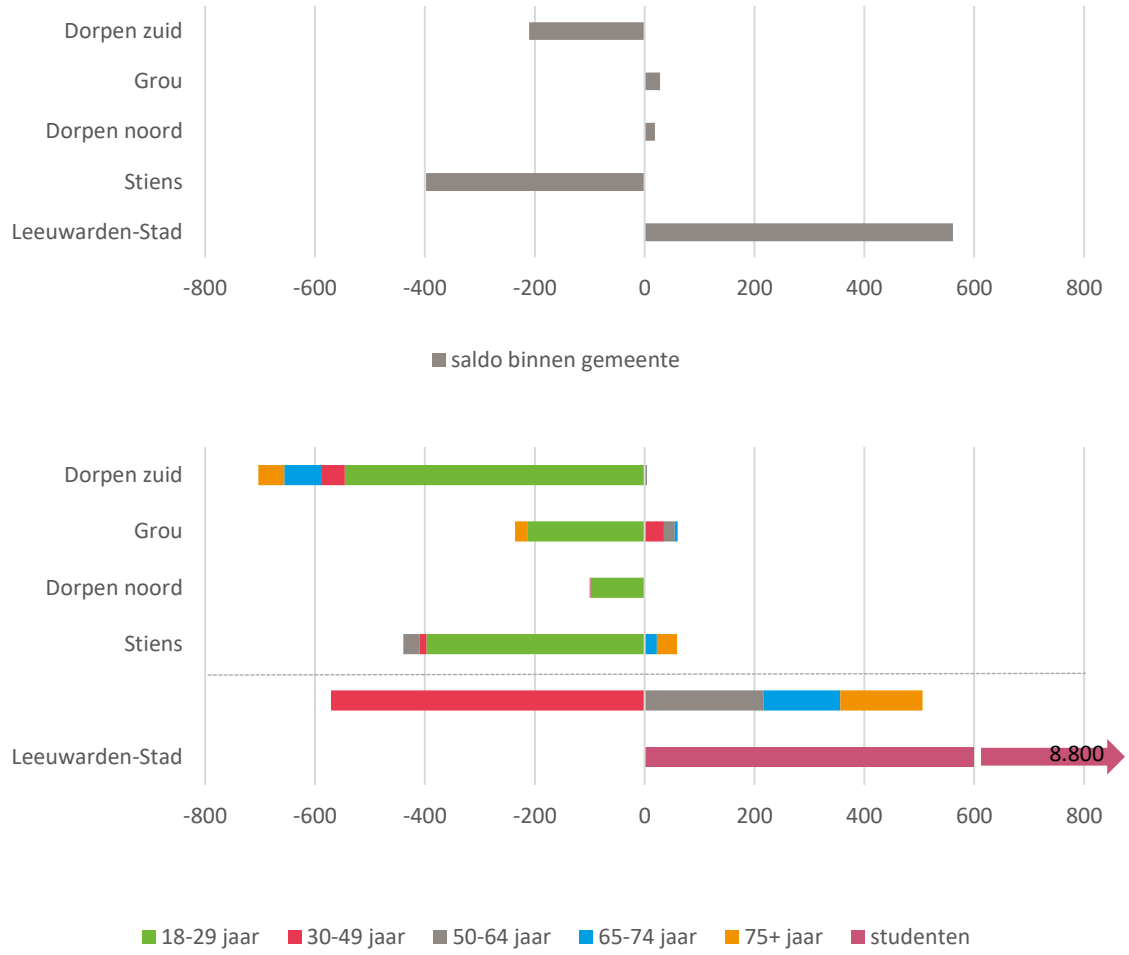
Bron: CBS-Microdata

Veruit de meeste vestigers van buiten de gemeente zijn 1- en 2-persoonshuishoudens tot 30 jaar. Hieronder zijn dus veel studenten. Exclusief studenten betreft de grootste groep vestigers in de gemeente Leeuwarden de kleine huishoudens tussen 30 en 50 jaar.
De sociale huur heeft een wat mindere functie voor 1- en 2-persoonshuishoudens tot 30 jaar, waarschijnlijk omdat studenten beperkt naar dit segment trekken en vooral in de particuliere huur terecht komen. De sociale huursector heeft daarnaast een relatief beperktere functie voor 1- en 2-persoonshuishoudens tussen 30 en 65 jaar.

Leeuwarden veel instroom uit de gemeente en van studenten

Per deelgebied hebben we vestiging en vertrek bekeken. Daarbij hebben we gekeken naar de samenstelling van het vestigingssaldo van buiten de gemeente (naar huishoudenstype) en naar het saldo verhuizingen tussen de deelgebieden.

Figuur 3.12: Saldo vestiging-vertrek per deelgebied, binnen de gemeente (boven) en van buiten (onder) 2006-2016



Bron: CBS-microdata.

In de dorpen zien we per saldo vertrek van huishoudens. Met name jongeren tussen 18 en 30 jaar verlaten de kern. Deze jongeren vertrekken naar een plek buiten de gemeente Leeuwarden; vaak studenten-steden. Dit is een beeld dat we in heel Nederland zien in kernen zonder hogeschool of universiteit. In Stiens en Dorpen-Zuid zien we ook dat binnen de gemeente mensen per saldo de kernen verlaten. Zij vertrekken naar de stad Leeuwarden.

In de stad Leeuwarden zien we per saldo instroom van een brede groep huishoudens, met uitzondering van huishoudens tussen 30 en 50 jaar. Zij verlaten per saldo de stad Leeuwarden en gaan dan niet naar een van de andere kernen in de gemeente, maar vertrekken naar een buurgemeente zoals Sudwest-Fryslân, Tytjerksteradiel of Heerenveen.

Jongeren (studenten) komen in grote mate in de gemeente wonen. Het saldo vestigers is in ruim 10 jaar tijd 8.800 huishoudens. Dit zijn voornamelijk studenten. Binnen de verhuisstromen is de instroom van studenten sterk bepalend voor de komst van jonge huishoudens tot 30 jaar. Voor Leeuwarden geldt dat er volgens de landelijke Kencesmonitor momenteel bijna 6.700 uitwonende studenten zijn. Dit betekent een gemiddeld jaarlijkse instroom 1.600 à 2.400 studenten. Zonder instroom van studenten had ook de stad Leeuwarden een vertreksaldo van kleine jonge huishoudens. Het aantal uitwonende studenten is door de jaren heen gelijk gebleven. Dit betekent dat met een groeiend aantal studenten in totaliteit, het aandeel dat uitwonend is, afgenomen is van 50% (in 2014/2015) naar ruim 35% (in 2016/2017).

3.3 Samenstelling woningvoorraad gemeente Leeuwarden

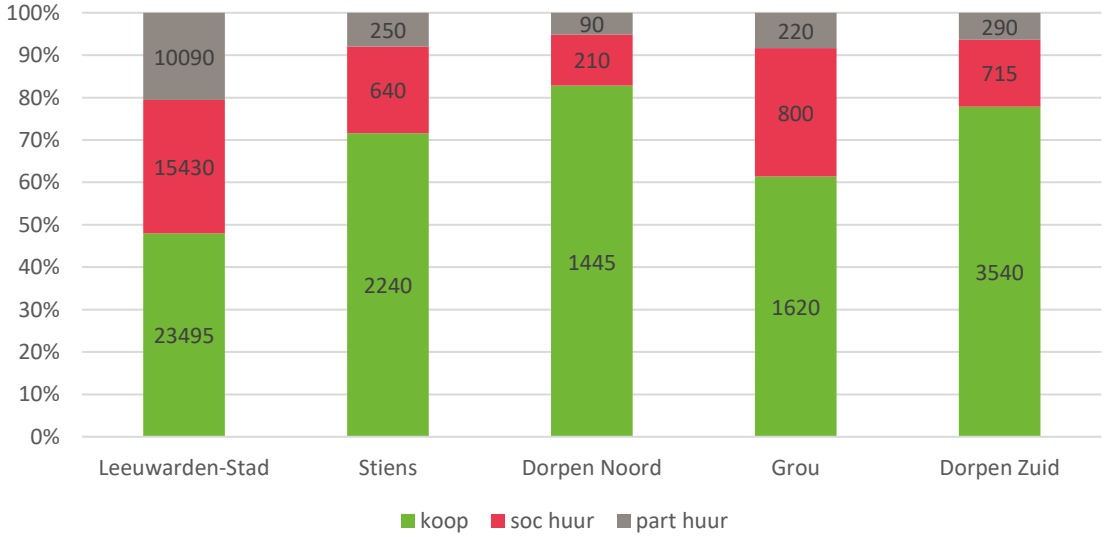
Conclusies ten aanzien van samenstelling woningvoorraad gemeente Leeuwarden

- Naar opbouw van het woningaanbod zien we ook de duidelijke verschillen tussen de stad met veel huurwoningen (sociaal en particulier), kleinere woningen (huur en koop) en goedkopere woningen (huur en koop).
- Koopwoningen in de gemeente zijn doorgaans of van voor de Tweede Wereldoorlog of van na 1995. Huurwoningen zijn meer uit de wederopbouwperiode tussen 1945 en 1975 gebouwd. Hier ligt potentieel ook de grootste vernieuwingsopgave.
- De stad Leeuwarden kent een behoorlijk aanbod particuliere huurwoningen. Deze woningen zijn vaak betaalbaar en klein.
- In de sociale huur zijn er in de stad vooral (kleinere) gestapelde woningen, en in de dorpen meer (grotere) grondgebonden woningen. Ook zijn er in de stad relatief veel toegankelijke sociale huurwoningen.

In de stad veel huurwoningen, in de dorpen veel koopwoningen

In de gemeente Leeuwarden staan per 1 januari 2018 61.075 woningen. Hiervan zijn er 32.340 koopwoningen (53%), 17.795 woningen van een corporatie (29%) en 10.940 particuliere huurwoningen (18%). De meeste corporatiewoningen zijn van Elkien (9.614) en WoonFriesland (7.556). Daarnaast Woonzorg Nederland (294 woningen), Habion (302 woningen) en Wonen Noordwest Friesland (29 woningen).

Figuur 3.13: Verdeling over huur- en koopwoningen per gebied



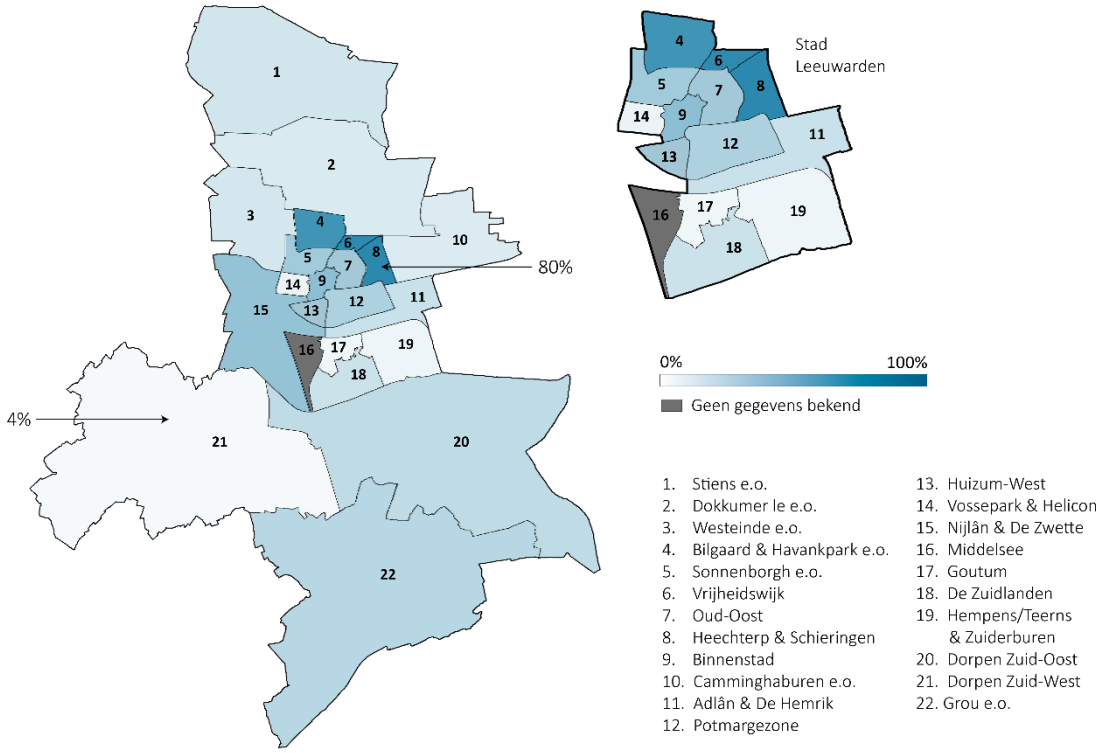
Bron: Lokale Monitor Wonen, DataWonen, bewerking Companen.

In kleine kernen staan verhoudingsgewijs weinig huurwoningen. De stad Leeuwarden heeft juist veel huurwoningen; zowel sociaal als particulier. Dat is normaal voor een stedelijke omgeving. Van de kleinere kernen zijn er in Stiens en Grou relatief meer huurwoningen. Ook een beperktere huursector in kleinere kernen is een vrij gangbaar beeld.

Concentratie huurwoningen in enkele wijken

In de kernen in het noordelijke deel van de gemeente zijn relatief de minste huurwoningen. Dit zijn doorgaans kleinere kernen dan de kernen in het zuidelijk deel van de gemeente.

Figuur 3.14: Aandeel sociale huurwoningen per wijk



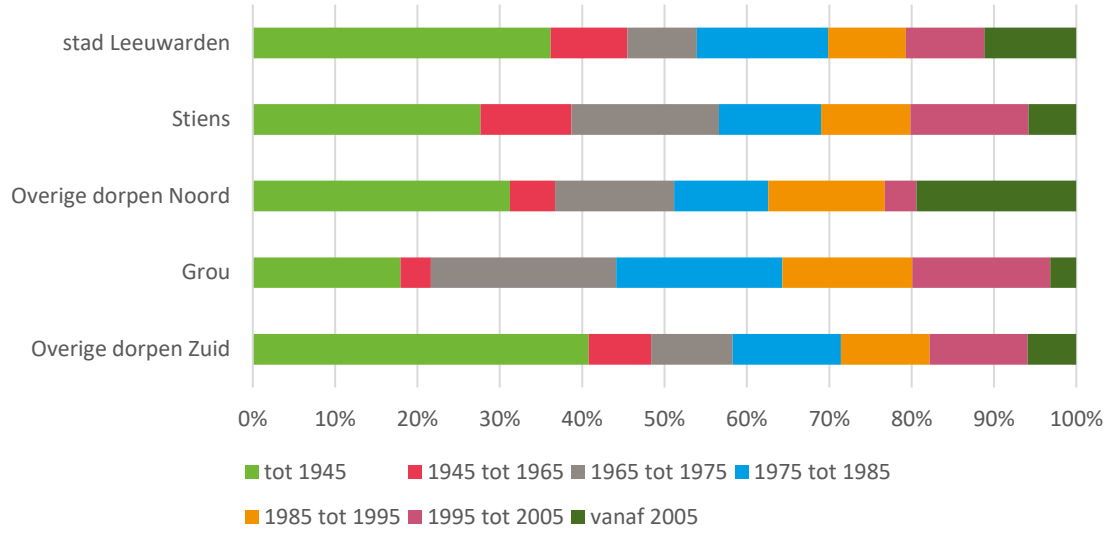
Bron: Corporaties.

Met name de wijken Heechterp-Schieringen, Bilgaard & Havanckpark, en Vrijheidswijk kennen veel sociale huurwoningen. Dit zijn logischerwijs ook de wijken waar we eerder een groot aandeel lage inkomens zagen. In de nieuwbouwwijken (Zuidlanden en Zuiderburen) zijn verhoudingsgewijs weinig sociale huurwoningen. Ook de dorpen ten zuidwesten van Leeuwarden tellen relatief weinig sociale huurwoningen.

Veel oude en jonge koopwoningen

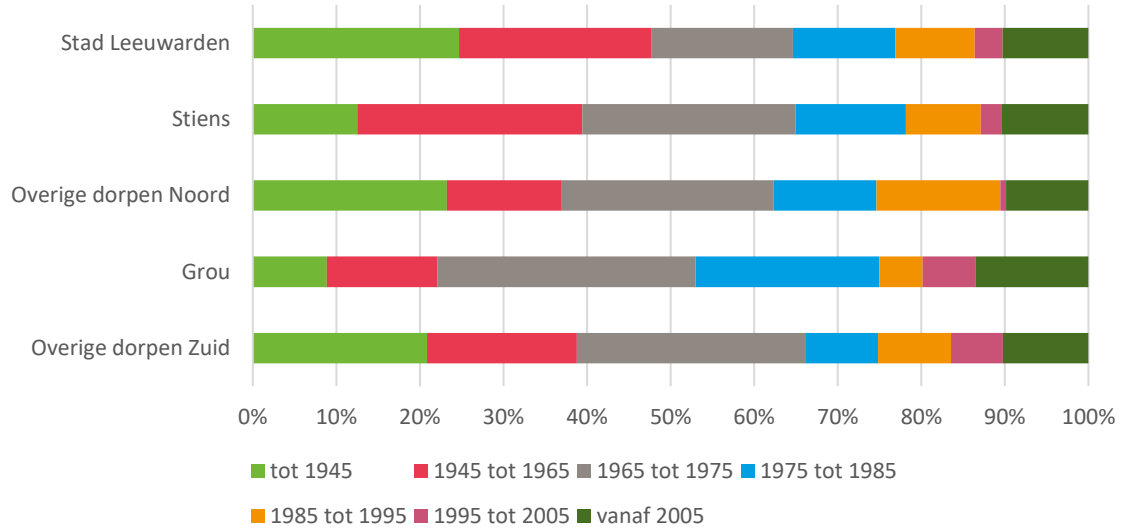
De leeftijd van woningen geeft een indicatie van de bouwkundige kwaliteit. Al geldt dat minder voor woningen van voor de Tweede Wereldoorlog. Deze zijn waarschijnlijk behouden vanwege bijvoorbeeld de aantrekkelijke uitstraling.

Figuur 3.15: Ouderdom van de koopwoningvoorraad per deelgebied



Bron: Basisregistratie Gebouwen gemeente Leeuwarden.

Figuur 3.16: Ouderdom van de huurwoningvoorraad* per deelgebied



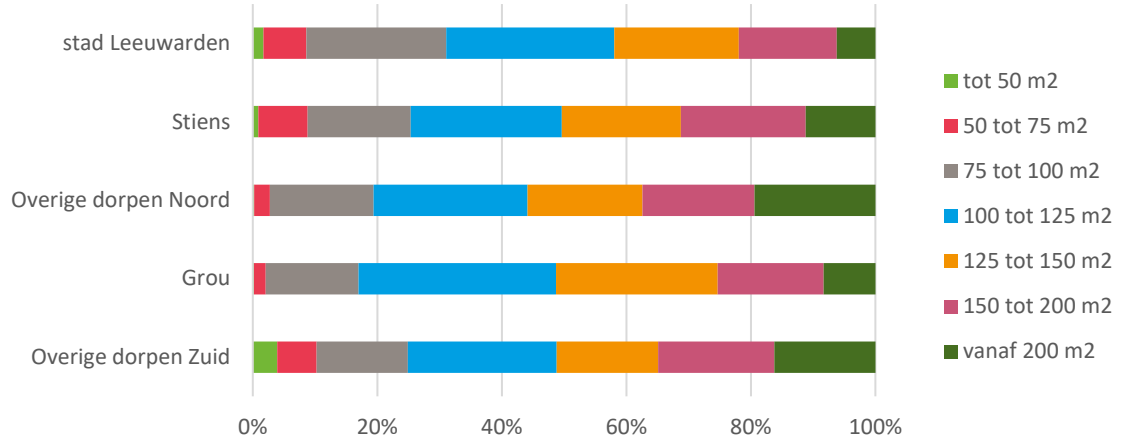
* De verdeling kent enige onzekerheid, doordat vanuit de BAG niet altijd met zekerheid is aan te geven of een woning een huurwoning betreft.
Bron: Basisregistratie Gebouwen gemeente Leeuwarden.

Van de koopwoningen in de gemeente Leeuwarden is rond 35% voor de Tweede Wereldoorlog gebouwd. Een kleine 20% van de koopwoningen is van na 1995. De huurwoningen zijn van jongere datum. Minder dan een kwart is van voor de Tweede Wereldoorlog. Maar ook het aandeel nieuwe woningen (na 1995) is kleiner. Veel huurwoningen zijn gebouwd tussen 1945 en 1995. Ruim 40% is gebouwd tussen 1945 en 1975.
In de stad en de kleinste kernen is het aandeel oudere woningen (van voor 1945) relatief groot. Stiens en Grou hebben juist veel woningen uit de periode 1945 tot 1975. Bij de Overige dorpen Noord is er relatief veel nieuwbouw in de periode na 2005 geweest. Dit betreft vooral de nieuwbouw van 200 woningen in

de uitbreidingswijk Blitsaerd. Zonder Blitsaerd zou de toevoeging na 2005 circa 15 woningen zijn geweest: een toevoeging van 1%.

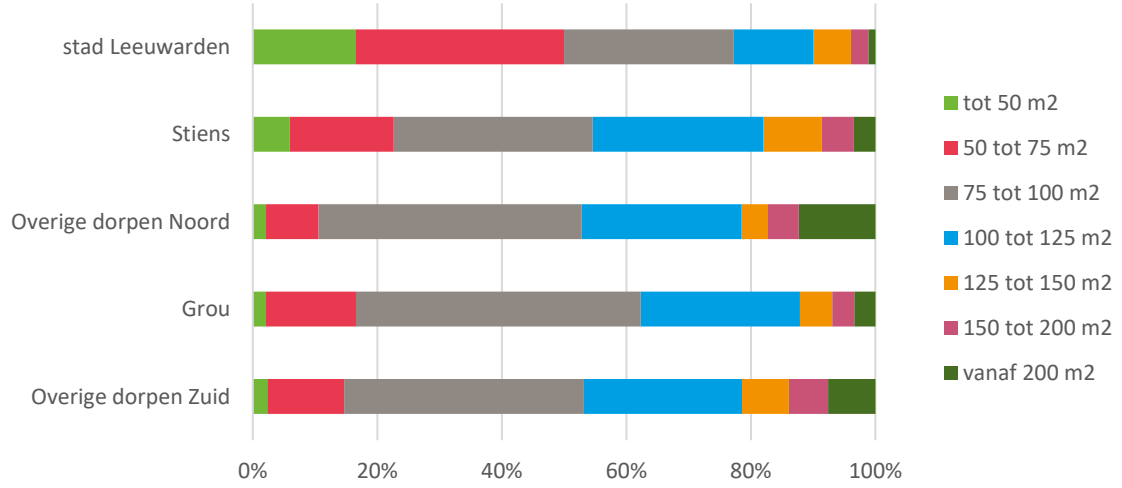
Koopwoningen gemiddeld groter, huurwoningen in de stad kleiner

Figuur 3.17: Grootte van de koopwoningen naar woonoppervlak er deelgebied



Bron: Basisregistratie Gebouwen gemeente Leeuwarden.

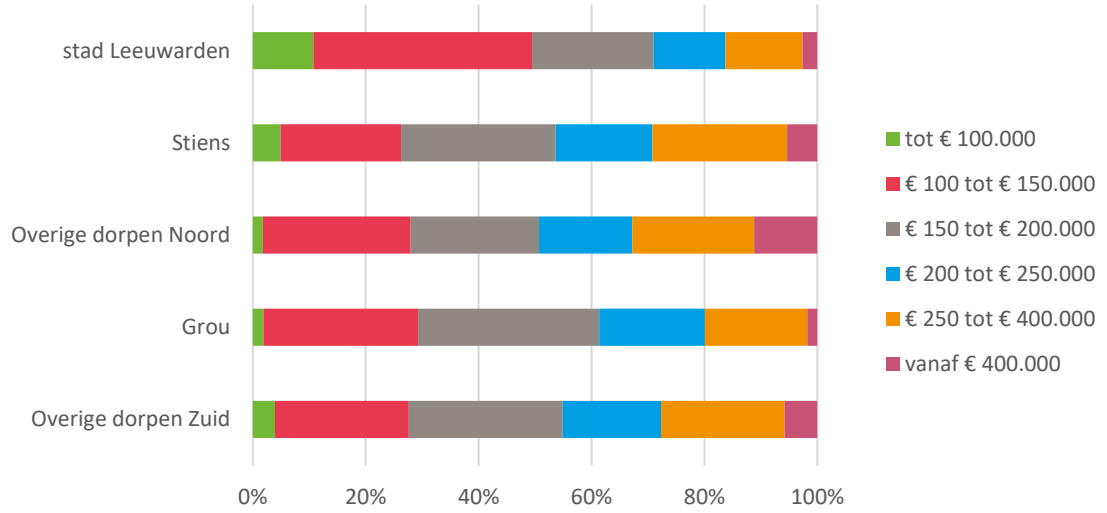
Figuur 3.18: Grootte van de huurwoningen* naar woonoppervlak er deelgebied



* De verdeling kent enige onzekerheid, doordat vanuit de BAG niet altijd met zekerheid is aan te geven of een woning een huurwoning betreft.
Bron: Basisregistratie Gebouwen gemeente Leeuwarden.

Koopwoningen zijn doorgaans groter dan huurwoningen. De huurwoningen in de stad Leeuwarden zijn voor 50% kleiner dan 75 m^2. In de overige kernen zijn de huurwoningen vaak tussen 75 m^2 en 125 m^2. In de koopsector zijn de woningen in alle kernen redelijk vergelijkbaar naar grootte. Wel zien we in de kleinere kernen vaker echt grote woningen (vanaf 200 m^2).

Figuur 3.19: Prijsopbouw koopwoningen gemeente Leeuwarden, op basis van WOZ-waarde



Bron: WOZ-registratie gemeente Leeuwarden.

Koopwoningen in de stad Leeuwarden zijn relatief veel (goedkopere) koopwoningen tot € 150.000. In de kleinste kernen, in het noorden meer dan in het zuiden, zijn er relatief veel dure koopwoningen vanaf € 400.000. Bij de kleine kernen ten zuiden van Leeuwarden zijn er meer die vanuit een dorpskern planmatig zijn gegroeid, terwijl bij de noordelijke kernen meer lintdorpen zijn waar de toevoegingen meer opvullingen zijn geweest in het lint; wat vaak grotere en duurdere huizen zijn.

Particuliere huurwoningen vaak betaalbaar en klein

Bij de huurwoningen maken we onderscheid tussen de huurwoningen van corporaties (sociale huurwoningen) en die van particulieren, zoals beleggers en andere woningeigenaren. Gegevens over het aanbod particuliere huurwoningen zijn beperkt. Op basis van informatie vanuit de Lokale Monitor Wonen kunnen we een indicatie geven van de huidige huurprijsopbouw:

- aanbod tot onderste aftoppingsgrens (€ 597) 53%
- aanbod tot liberalisatiegrens (€ 710) 31%
- aanbod vanaf liberalisatiegrens 16%

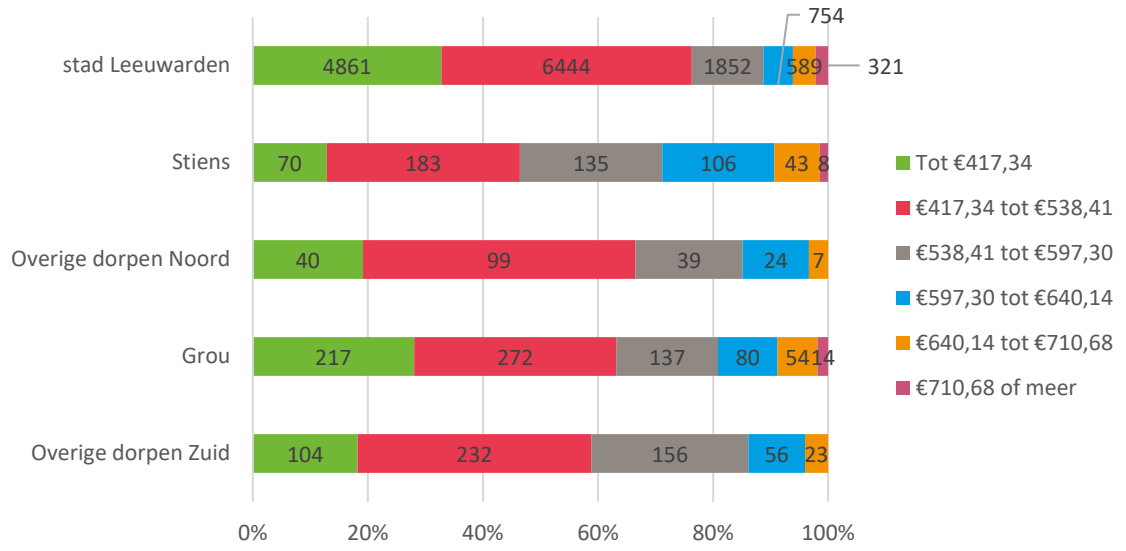
Bij mutatie wordt vaak de huurprijs naar geharmoniseerd, waardoor bij verhuur van vrijkomende woningen de gemiddelde huurprijs wat duurder zal zijn.

De woningen tot de aftoppingsgrenzen betreffen vaak studio's of eenkamerwoningen gelegen in het centrum of de ring direct rond het centrum (Oud-Oost). Het oppervlak van deze woningen is doorgaans kleiner dan 50 m^2. Ook in Camminghaburen, Westeinde en Aldlân staan veel particuliere huurwoningen. Dit zijn vaak (duurdere) woningen van beleggers.

In Leeuwarden veel betaalbare huur, in Stiens veel duurdere huur

De woningen van de woningcorporaties hebben een gemiddeld lagere huur dan de particuliere huurwoningen. 31% heeft een huurprijs onder de € 417,34, 43% onder € 538,41 en 14% onder € 597,30. Slechts een enkel procent is duurder dan € 710.

Figuur 3.20: Samenstelling naar huidige netto huurprijsklasse sociale huurwoningvoorraad Elkien en WoonFriesland per medio 2018



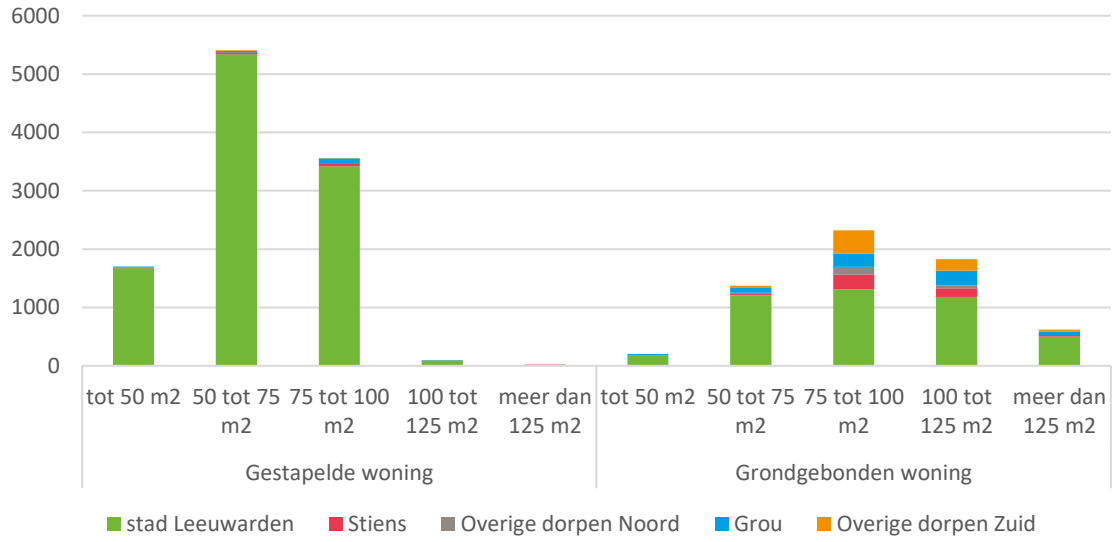
Bron: Corporaties.

In Stiens kent relatief meer sociale huurwoningen met een prijs boven € 597,30. In Leeuwarden-stad zijn er veel betaalbare sociale huurwoningen, met name ook onder de grens van € 417,34. Het verschil in opbouw tussen de verschillende deelgebieden komt ook terug in de eerdere constatering ten aanzien van het oppervlak van woningen: deze zijn in de stad Leeuwarden vaak kleiner dan in de dorpen.

In sociale huur kleinere gestapelde woningen en ruimere gezinswoningen

Naar woningtype zien we in de sociale huur in de gemeente Leeuwarden de volgende opbouw.

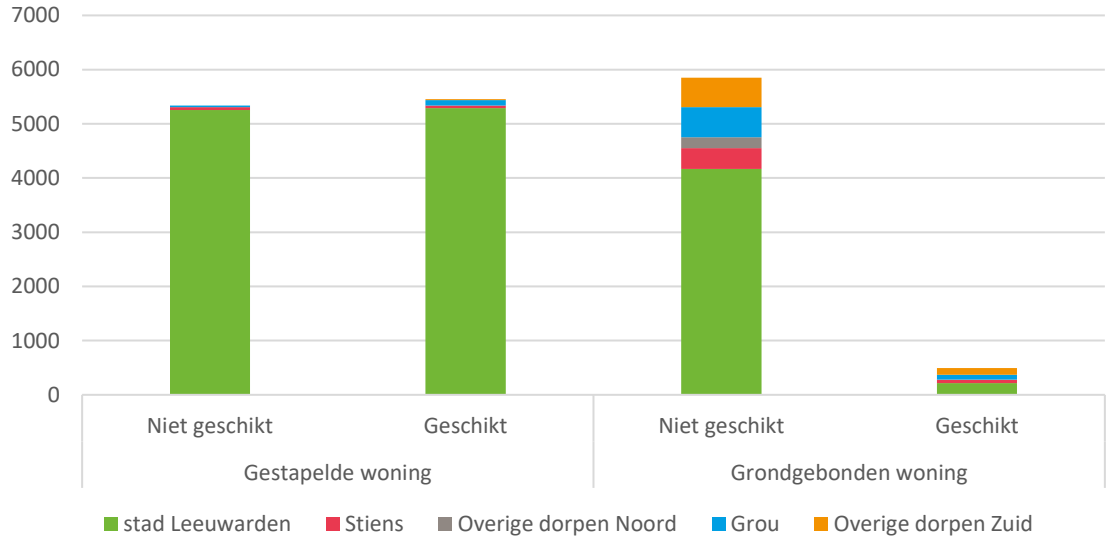
Figuur 3.21: Samenstelling naar type en oppervlakte (indicatief) sociale huurwoningvoorraad Elkien en WoonFriesland



Bron: Basisregistratie Gebouwen, corporaties.

De meeste gestapelde woningen staan in de stad Leeuwarden. In Leeuwarden staan relatief weinig grondgebonden woningen. In de dorpen is dit net andersom: veel grondgebonden woningen, weinig gestapelde woningen.
De meeste gestapelde woningen hebben een oppervlakte tussen 50 en 100 m^2. Grotere gestapelde woningen zijn er weinig. Naar grondgebonden woningen zien we dat het aanbod min of meer verdeeld is over de categorieën 50 tot 75 m^2, 75 tot 100 m^2, en 100 tot 125 m^2, In de dorpen concentreert het aanbod zich in de klassen tussen 75 en 125 m^2. Daar zijn dus vooral meer grote grondgebonden woningen. Dit past ook bij de functie van deze woningen op de woningmarkt; vaak meer een plek om duurzaam te wonen. Terwijl in de stad de woningmarkt dynamischer is. De stad Leeuwarden kent dan ook aanzienlijk meer variatie.

Figuur 3.22: Samenstelling naar type en geschiktheid sociale huurwoningvoorraad Elkien en WoonFriesland



Bron: Corporaties.

Vanuit het oogpunt van een groeiende groep ouderen en mensen met een zorgvraag die langer zelfstandig wonen besteden we aandacht aan de geschiktheid van de sociale huurvoorraad. Een woning is geschikt als alle primaire vertrekken in beginsel zonder traplopen bereikbaar zijn. Van de gestapelde woningen is ongeveer de helft aan te merken als geschikt. Deze woningen liggen vooral in de stad Leeuwarden. Bij de grondgebonden woningen is het grootste deel aan te merken als ‘niet geschikt’. Vooral buiten de stad Leeuwarden lijkt het aanbod van 'geschikte woningen' beperkt. Op de woningen die er wel zijn, komen bij mutatie relatief weinig reacties. Mensen blijven in de dorpen vaak lang in de ruimere gezinswoning wonen, mede vanwege de binding met hun omgeving.

3.4 Indicatie huidige marktscores (sociale) huur en koop

Conclusies ten aanzien van huidige marktscores (sociale) huur en koop

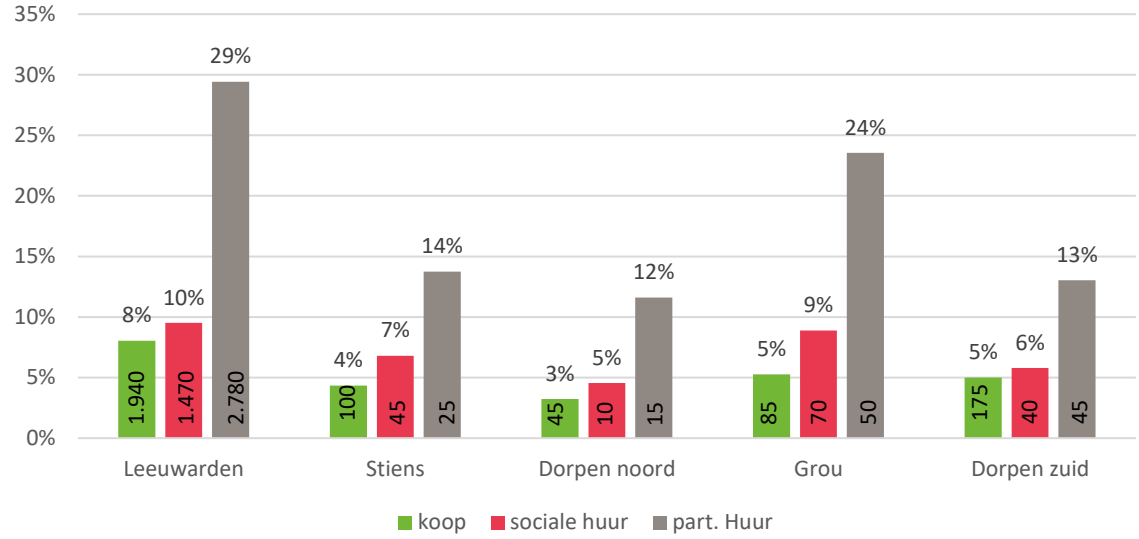
- De particuliere huursector in de stad Leeuwarden heeft een belangrijke functie voor ‘spoedzoekers’. Deze woningen komen relatief veel beschikbaar, mensen wonen er kort. Daarmee vervult dit segment een belangrijke ventielfunctie voor de woningmarkt.

- In de sociale huur is er veel aanbod in de stad Leeuwarden. Dit aanbod is ook relatief gewild, blijkend uit een groot aantal reacties en lange inschrijfduur bij toewijzing. In de kernen zijn de verhuurscores minder gunstig.
- Ook bij de koopwoningmarkt zien we verschillen tussen de deelgebieden. In de stad Leeuwarden staat de koopwoningmarkt behoorlijk onder druk: veel verkopen / weinig aanbod. Daar tegenover staat de rustiger koopwoningmarkt in veel dorpen (relatief meer aangeboden woningen); al kan dit van kern tot kern verschillen.

Particuliere huurwoningen veel beschikbaar

Als we terugkijken zien we dat de verhuizingen voor een belangrijk deel plaatsvinden in de particuliere huursector. Ruim een derde deel van het aantal verhuizingen in de gemeente Leeuwarden is in de particuliere huursector, terwijl dit slechts 18% van het aanbod is. In de sociale huur en zeker de koopsector ligt het aantal verhuizingen veel lager.

Figuur 3.23: Jaarlijks gemiddelde mutatiegraad per marktsegment 2006-2016



Bron: CBS-microdata.

De particuliere huursector zorgt voor snel beschikbaar aanbod. Daarmee heeft dit aanbod een functie voor mensen die met spoed op zoek zijn naar een woning. Uit de wijkenquête blijkt ook dat huurders van particuliere huurwoningen dit vaak als een tijdelijk oplossing zien, en dus bovengemiddeld verhuisgeneigd zijn. Deze verhuisgeneigdheid is echter ook vaak gericht op een woning op grotere afstand (buiten Fryslân). De sociale huur- en koopsector bieden de bewoner een meer stabiele plek. Mensen vinden in deze woningen vaker een vaste woonplek.

Stad is populair en er komen veel sociale huurwoningen vrij

Toewijzingen hangen ook samen met het vrijkomend aanbod in de gemeente Leeuwarden.

Tabel 3.3: Druk op de sociale huursector gemeente Leeuwarden aan de hand van verhuurscores 2016-2017

	Mutatiegraad			Gemiddeld aantal reacties			Gemiddelde inschrijfduur bij toewijzing*	
	Elkien	WoonFriesland	Sociale huurvoorraad	Elkien	WoonFriesland	Sociale huurvoorraad	Elkien	WoonFriesland
Grou	7%		7%	25		25	-	
Leeuwarden (kern)	9%	11%	10%	63	82	71	+	+
Stiens		7%	7%		22	22		0
overige dorpen Noord		7%	7%		39	39		0/+
Overige dorpen Zuid	9%	9%	9%	23	36	25	0	+

* De inschrijfduur van ingeschreven woningzoekenden bij Elkien en WoonFriesland zijn indicatief, vanwege beschikbare informatie en tussentijdse opschoning van bestanden. Daarom presenteren we de analyse in relatieve verhoudingen.
Bron: Corporaties.

De woningen komen niet in gelijke mate beschikbaar. In de stad Leeuwarden komen relatief veel sociale huurwoningen vrij, blijkend uit een mutatiegraad (jaarlijks aandeel vrijkomende woningen) van 10%. In de kleine kernen is de mutatiegraad lager, met uitzondering van de kernen ten zuiden van de stad. Het aantal reacties op vrijkomende sociale huurwoningen is in Leeuwarden veruit het grootst. In het zuiden van de gemeente (Grou en andere dorpen) is dit het laagst. Ook de inschrijfduur bij toewijzing is in Leeuwarden-stad hoog.
Deze verhuurgegevens wijzen op meer druk op de sociale huursector in de stad Leeuwarden, minder druk in Grou en de andere dorpen ten zuiden van de stad (al kan dit per dorp nog verschillen), en een zeer rustige markt in Stiens en de noordelijke dorpen.

Koopwoningmarkt

De Leeuwarder koopwoningmarkt verschilt tussen de verschillende kernen. De dynamiek op de markt hebben we per deelgebied in beeld gebracht door aantal te koop staande woningen (in verhouding tot totale koopwoningvoorraad) te vergelijken met het aantal afgelopen jaar verkochte woningen. Daarbij zijn de volgende indicatoren in beeld gebracht:

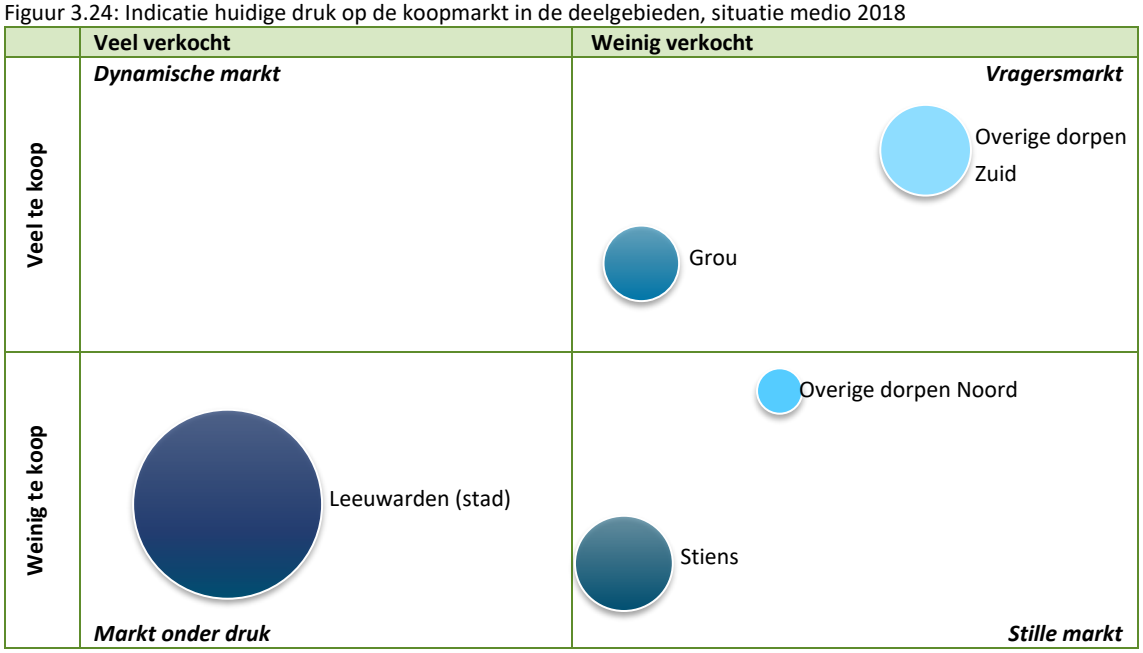
- Aantal te koop staande woningen ten opzichte van de totale koopwoningvoorraad per deelgebied, vergeleken met het gemeentelijke gemiddelde (in Leeuwarden-Stad staan momenteel dus relatief weinig woningen te koop). Dit geeft een beeld uit hoeveel woningen een consument kan kiezen;
- Aantal verkochte woningen (in 2018) ten opzichte van de totale koopwoningvoorraad per deelgebied, vergeleken met het gemeentelijke gemiddelde (in Leeuwarden-Stad zijn de afgelopen periode relatief veel woningen verkocht). Dit geeft een beeld of er marktdynamiek is.

De vergelijking van deze indicatoren geeft een beeld van de koopwoningmarkt in het deelgebied. Dit beeld duiden we met een van de volgende karakteristieken.

- *Dynamische markt: er komen veel woningen op de markt beschikbaar, maar deze worden ook snel verkocht. De consument heeft veel keuze, maar moet er snel bij zijn.*
- *Vragersmarkt: er komen veel woningen beschikbaar, maar de verkoop gaat niet snel. De consument kan de tijd nemen om zijn keuze te bepalen.*

- *Markt onder druk: Woningen die beschikbaar komen worden snel verkocht. De consument moet er snel bij zijn.*
- *Stille markt: Er zijn geen / weinig woningen in de verkoop, en er wordt weinig verkocht. De markt staat voor de consument stil.*

Figuur 3.24: Indicatie huidige druk op de koopmarkt in de deelgebieden, situatie medio 2018



Bron: Funda.

In de stad Leeuwarden staat de koopwoningmarkt onder druk. Het afgelopen jaar zijn veel woningen verkocht. Er staan echter slechts weinig woningen nog te koop. Potentiële kopers hebben daardoor nu weinig keuze. In het zuidelijke deel van de gemeente is dit precies andersom. Er is weinig verkocht, maar er staat veel te koop. De potentiële vrager heeft daardoor de nodige keuze. Er is sprake van een vragersmarkt. In het noorden van de gemeente lijkt de koopwoningmarkt redelijk stil te staan: er zijn weinig verkopen en weinig te koop staande woningen.

4 Behoefteontwikkeling

Voor een raming van de toekomst van de woningmarkt maken we gebruik van prognoses. De ontwikkeling van het aantal huishoudens loopt daarin niet gelijk met dat van het aantal inwoners, omdat de gezinssamenstelling verandert; meer kleine huishoudens minder (grote) gezinnen met kinderen. In het vervolg gaan we eerst in op de geprognosticeerde huishoudensontwikkeling. Daarna gaan we in op mogelijke economische scenario's en de betekenis hiervan voor verschillende delen van de woningmarkt.

4.1 Prognose huishoudensontwikkeling

Conclusies ten aanzien van prognose huishoudensontwikkeling

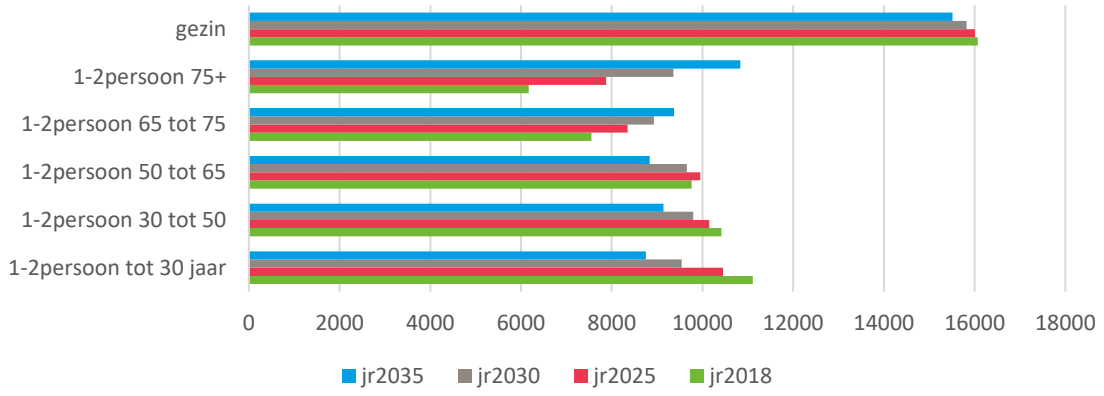
- De eerste jaren groeit de woningbehoefte in de gemeente Leeuwarden nog met maximaal 400 woningen per jaar tot 2025. Deze groei komt volledig door de groei van het aantal 65-plushuishoudens. Op termijn vlakt de groei af en slaat deze om in een behoeftedaling (krimp). Het tijdstip van omslag is moeilijk te voorspellen en verschilt per prognose: op z'n vroegst rond 2030.
- De groei is er het meest in de stad Leeuwarden en houdt daar waarschijnlijk ook het langst aan. In de dorpen is richting 2030 het eerst krimp te verwachten. Groei op korte termijn moet dan ook samengaan met een strategie voor ontspanning op de woningmarkt op langere termijn. Dit zal namelijk effecten hebben op de verkoop- en verhuurbaarheid van woningen in de bestaande woningvoorraad.

Prognoses: tot 2030 groei, ontgroening en vergrijzing na 2030 onzeker

Voor Leeuwarden zijn verschillende bevolkings- en woningbehoefteprognoses beschikbaar. De belangrijkste zijn de CBS-prognose en de Primos-prognose. Het grootste verschil tussen beide prognoses is dat de CBS-prognose meer uitgaat van het regionaal economisch potentieel, waar de Primos-prognose meer een trendontwikkeling laat zien. De praktijk leert dat het nagenoeg onmogelijk is een exacte toekomstraming te maken. We hebben daarom op voorhand beide prognoses voor de gemeente Leeuwarden beschreven.

De prognoses geven een doorkijk van de verwachte demografische ontwikkeling in de gemeente; gebaseerd op de huidige leeftijdsopbouw, daarmee samenhangende ontwikkelingen als veroudering, geboorte, sterfte, en trends in vestiging en vertrek. Voor de woningmarkt is in deze prognose vooral de ontwikkeling van het aantal huishoudens van belang.

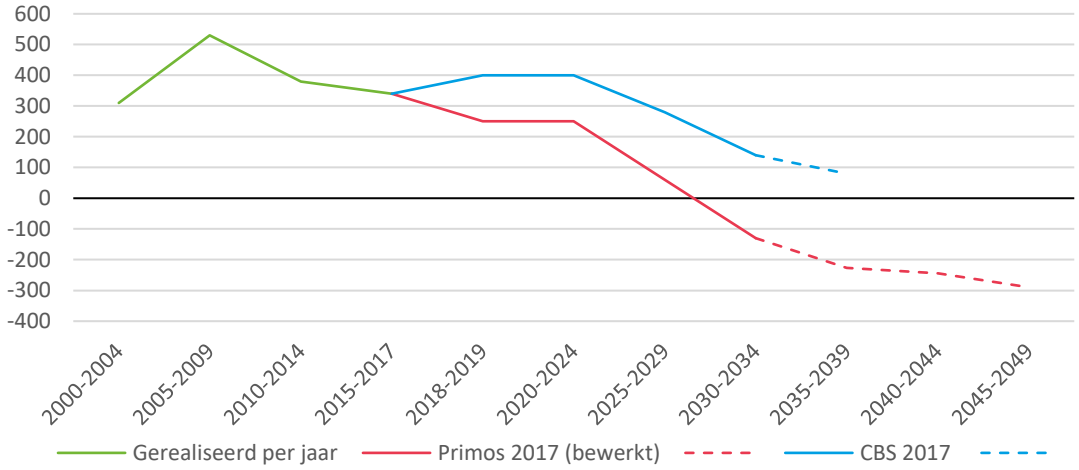
Figuur 4.1: Verandering in samenstelling van huishoudens in de gemeente Leeuwarden



Bron: Primos 2017.

De komende jaren neemt naar verwachting het aantal jongere huishoudens af. Het aantal gezinnen met kinderen blijft ongeveer gelijk. De groei is er vooral bij kleinere huishoudens tussen 65 en 75 en 75-plussers. Het gaat bij de 75-plussers in de periode tot 2035 bijna om een verdubbeling van het aantal huishoudens. In aantallen gaat het daarbij om de volgende behoefteontwikkeling voor de gemeente Leeuwarden.

Figuur 4.2: Gemiddelde jaarlijkse huishoudensontwikkeling gemeente Leeuwarden realisatie 2000-2017 en prognoses volgens CBS- en Primos-prognose 2017



Bron: CBS, Primos 2017.

In de periode 2005-2009 is de gemeente naar huishoudens relatief sterk gegroeid. Dit is gevolgd door een daling van de groei in de crisisperiode 2010-2017. Het CBS voorspelt in haar prognose dat de groei weer iets aantrekt, om vervolgens na 2025 gestaag te dalen. De Primos-prognose zet de dalende tendens van de afgelopen jaren door. De daling na 2025 volgt in beide prognoses dezelfde tendensen: in de CBS-prognose wel hoger dan in de Primos-prognose. Uiteindelijk slaat de groei van het aantal huishoudens om naar een krimp. Volgens de Primos-prognose gebeurt dit al kort na 2030. De CBS-prognose legt dit punt circa tien jaar later, rond 2040. Het gaat om de volgende aantallen per jaar:

- **CBS**-prognose groei gemeente Leeuwarden
  - 2018-2025: +2.825 woningen (400 per jaar)
  - 2025-2030: +1.300 woningen (280 per jaar)
  - 2030-2035: +700 woningen (140 per jaar)
- **Primos**-prognose groei gemeente Leeuwarden (bewerking Companen *in verband met herindeling*)
  - 2018-2025: +1.700 woningen (250 per jaar)
  - 2025-2030: +300 woningen (60 per jaar)
  - 2030-2035: -650 woningen (-130 per jaar)

Beide prognoses zijn te beargumenteren als realistisch. De prognoses geven ook aan binnen welke bandbreedte de woningbehoefte zich de komende decennia ontwikkelt. Welke prognose bewaarheid wordt is niet te voorspellen. Daarom is het zinvol beide prognoses als waarschijnlijke richting aan te houden.

Indicatie per deelgebied: meeste groei in de stad

Voor de uitwerking naar de kernen werken we geen kernspecifieke prognose uit omdat dit met teveel onzekerheden is omgeven. Op kernniveau zijn namelijk migratieontwikkelingen veel minder voorspelbaar. Verschillende trends zetten we per deelgebied tegen elkaar af. Wat zouden de langjarige migratietrends betekenen voor een deelgebied? En hoe is de demografische opbouw per kern (waar wonen relatief veel ouderen)? Op plekken waar veel ouderen wonen is de verwachting dat de huishoudensprognose relatief lager is. Met deze indicatoren krijgen we een indicatie van de bandbreedte voor de behoefteontwikkeling in een kern.

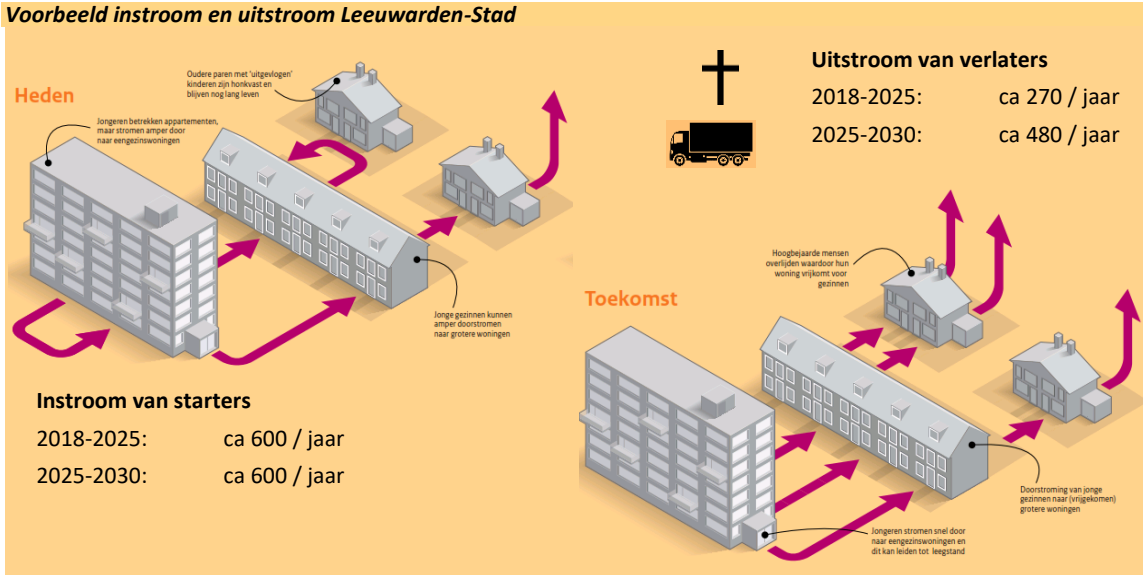
Tabel 4.1: Jaarlijkse behoeftegroei **totaal** (huur en koop) per kern/deelgebied periode 2018-2030

	Verdeling naar rato op basis van CBS 2017	Verdeling naar rato op basis van Primos 2017	Op basis van migratie	Op basis van demografische opbouw
Leeuwarden-stad	275	135	Veel instroom	Veel jongeren/weinig ouderen
Stiens	15	10	Veel uitstroom	Iets meer ouderen
Dorpen Noord	10	5	Enige uitstroom	Gemiddeld
Grou	15	5	Gemiddeld	Iets meer ouderen
Dorpen Zuid	25	15	Enige uitstroom	Iets minder ouderen

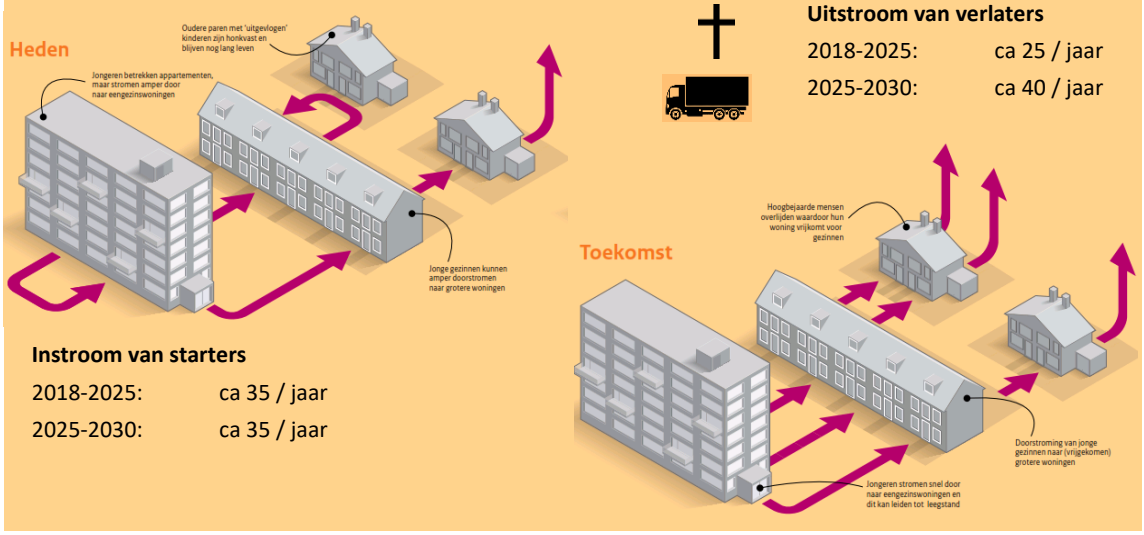
Bron: CBS, Primos, CBS-microdata.

Als we de huishoudensontwikkeling per kern/deelgebied verdelen naar rato van de verdeling van het aantal woningen krijgen we in beeld welke bandbreedte per gebied geldt. Waar veel ouderen zijn zal namelijk de woningbehoefte versneld afnemen: zie volgende illustratie.

Illustratie van instroom en uitstroom op de woningmarkt. Bij gelijkblijvende instroom/vraag van starters zal in verschillende situaties de groei kleiner zijn (zie voorbeeld Leeuwarden) of zelfs leiden tot krimp (zie voorbeeld Stiens). Dit is het gevolg van meer uitstroom van ouderen als gevolg van overlijden/vertrek naar een zorgcentrum.



Voorbeeld instroom en uitstroom Stiens



Op grond van deze vergelijkingen wijzen indicatoren voor de stad Leeuwarden eerder naar de bovenkant van de bandbreedte, en de indicatoren voor de dorpen meer naar de onderkant van de bandbreedte. Op deze aanname werken we onze volgende analyses verder uit.

4.2 Economische scenario's sociale huur

Conclusies ten aanzien van economische scenario's sociale huur

- De toekomstige behoefte aan sociale huurwoningen is mogelijk nog onzekerder dan de demografische ontwikkeling en sterk afhankelijk van een veelheid aan factoren, zoals economische ontwikkeling, maatschappelijke trends en overheidsbeleid. Op basis van verschillende factoren zal de sociale huurvoorraad tot 2030 ongeveer gelijk in omvang moeten blijven. Op korte termijn lijkt nog wel toevoeging gewenst, mede als katalysator om de kwaliteitsverbetering in de bestaande voorraad te realiseren: bijvoorbeeld ten behoeve van herhuisvesting of om ruimte te creëren voor verkoop van huurwoningen ten behoeve van een gedifferentieerde wijkopbouw.

Voor het bepalen van de behoefte aan sociale huurwoningen zijn naast demografie en verhuisgedrag ook economische en maatschappelijke ontwikkeling van belang. We gaan in deze paragraaf in op verschuivingen als gevolg van (on)zekere ontwikkelingen. We schetsen eerst de redelijk zekere ontwikkeling, vervolgens meer onzekere trends.

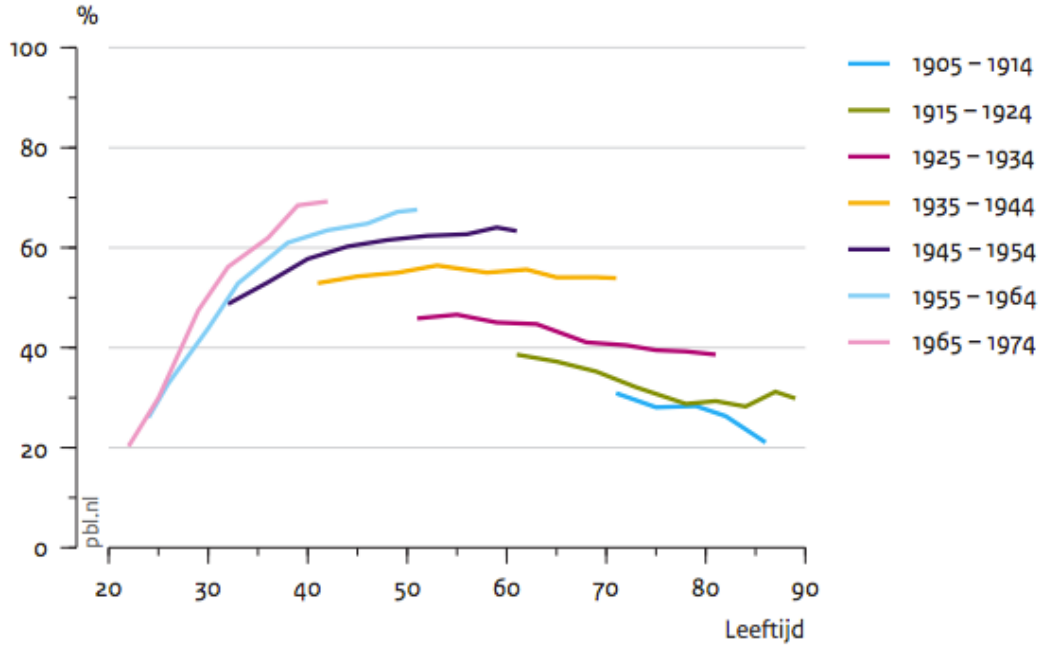
Conjuncturele en generatiewisseling zijn zekerheden

Een redelijk zekere ontwikkeling is dat de welvaartsgroei in Nederland conjunctureel is, maar daarbij wel gestaag minder groot. Het CPB voorspelt dat de welvaartsgroei van huishoudens de komende jaren gemiddeld rond de 0% tot 0,5% bedraagt. Door de conjunctuur varieert dit van jaar tot jaar. De gemeente Leeuwarden heeft daarbij de afgelopen decennia vaak aan de onderkant van de economische ontwikkeling gezeten.

Een andere zekere ontwikkeling is het zogenaamde generatie-effect. Door beleid van de rijksoverheid is jarenlang het kopen van woningen gestimuleerd. Hierdoor hebben generaties die na 1945 geboren zijn vaker een koopwoning dan de generaties van voor 1945. Juist die laatste groep woont verhoudingsgewijs

veel in een sociale huurwoning. De generatie geboren voor de Tweede Wereldoorlog zal de komende jaren geleidelijk uit hun woning gaan. De naoorlogse (babyboom) generatie vult dit slechts beperkt op, door hun grotere oriëntatie op de koopsector. Hierdoor daalt de behoefte aan sociale huur tussen de generaties. Deze trend zal ook in Fryslân zich voordoen, zij het mogelijk in mindere mate omdat hier al decennialang een behoorlijke kooporiëntatie was. Dat geldt echter niet voor de stad Leeuwarden.

Figuur 4.3: Aandeel huiseigenaren per geboortecohort (geboorteperiode) in verschillende levensfases in Nederland



Bron: Planbureau Leefomgeving (PBL).

Ter toelichting: iemand die geboren is tussen 1935 en 1945 had op 60-jarige leeftijd in ruim 50% van de gevallen een koopwoning. Bij de groep die tussen 1945 en 1955 geboren is, is het aandeel dat een koopwoning had op 60-jarige leeftijd gegroeid naar meer dan 60%. De latere cohorten hebben een nog hogere oriëntatie op een koopwoning.

Overheidsbeleid is onzeker

Naast deze meer zekere ontwikkelingen zien we ook enkele meer onzekere ontwikkelingen.

- In welke mate is er sprake van een toenemende tweedeling of juist meer nivellering van inkomens? Dit bepaalt in welke mate mensen (duurzaam) aangewezen zijn op een sociale huurwoning, of dat de overstap naar andere marktsegmenten makkelijker gemaakt kunnen worden.
- In welke mate wordt beleid gevoerd om scheefhuren tegen te gaan, waardoor hogere inkomens de sociale huursector (moeten) verlaten?
- In welke mate kunnen mensen na een start in de sociale huursector doorstromen naar een koopwoning? Het gaat dan dus om aansluiting van de verschillende deelmarkten op elkaar.

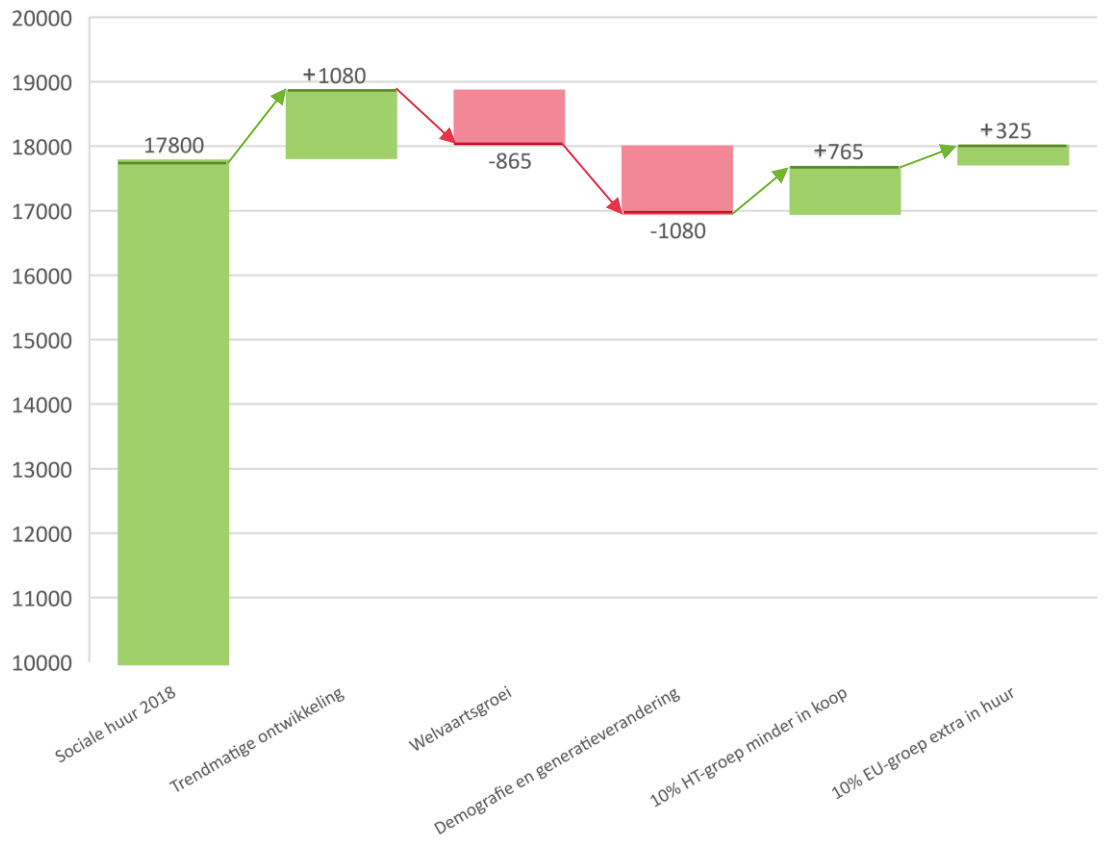
Vele factoren van invloed op toekomstige behoefte sociale huurmarkt

Op grond van de geschetste (on)zekerheden hebben we een inschatting gemaakt van de behoefte-ontwikkeling aan sociale huur. Naast meetbare economische, demografische en maatschappelijke trends geven we als illustratie ook een beeld van het effect van politieke keuzes.

In het figuur zijn de volgende trends verwerkt:

- Effect van de huishoudensgroei.
- Effect van de welvaartsgroei.
- Effect van veranderende bevolkingssamenstelling en veranderende huur-kooporiëntatie (generatie-effect).
- Effect politieke keuze (wel/geen nivellering) waardoor huishoudens uit de huurtoeslagdoelgroep zijn aangewezen op sociale huur.
- Effect politieke keuze waardoor huishoudens uit de EU-doelgroep minder doorstromen naar een koopwoning.

Figuur 4.4: Aspecten van invloed op de behoefteontwikkeling in de sociale huur gemeente Leeuwarden 2018-2030



Bron: CBS, PBL, CPB, bewerking Companen.

Uitgaande van de meest zekere trends (trendmatige huishoudensontwikkeling, demografie en generatie-effect) en in mindere mate ook de welvaartsgroei zou de sociale huurvoorraad in de gemeente Leeuwarden ongeveer op het huidige niveau moeten blijven of iets mogen dalen (met maximaal ruim 800 woningen in 12 jaar tijd).

5 Match en mismatch op de woningmarkt

Met dit onderzoek is het doel inzicht te krijgen in de (mis)match op de woningmarkt. Daarbij kijken we naar de toekomstige ontwikkeling in vraag en aanbod op de woningmarkt. Dit doen we op basis van twee invalshoeken. In de eerste plaats kijken we naar het feitelijke gedrag van mensen op de woningmarkt. Wie is de afgelopen jaren naar welke delen van de woningvoorraad verhuisd? Dit beeld van de gerealiseerde verhuizingen laat de realiteit zien. Daar staat tegenover dat er geen verhuizingen zijn naar woningen die er niet zijn of gemist worden. Daarom hebben we naast een analyse van gerealiseerde verhuizingen ook gekeken naar woonwensen (in enquêtes).

Op basis van demografische ontwikkelingen, verhuiswensen en verhuisgedrag, brengen we de fricties tussen vraag en aanbod op de regionale woningmarkt in beeld. De fricties bepalen we door de vraag van starters en doorstromers af te zetten tegen het aanbod dat doorstromers en 'verlaters' achterlaten. Wij baseren ons hierbij op de ontwikkeling in de omvang van verschillende doelgroepen, hun feitelijke verhuisgeneigdheid en hun verhuisgedrag.

Vraag en aanbod van de volgende doelgroepen is opgenomen:

Starters	onzelfstandig wonende (veelal inwonende kinderen) die de komende vijf jaar een zelfstandige woning binnen Leeuwarden betrekken en bij verhuizing geen woning achter laten.
Doorstromers	zelfstandig wonende huishoudens die de komende vijf jaar een zelfstandige woning binnen Leeuwarden betrekken.
Verlaters	huishoudens die door overlijden of vertrek naar een zorginstelling een zelfstandige woning achterlaten.

5.1 Verhuisgedrag en -voorkeuren

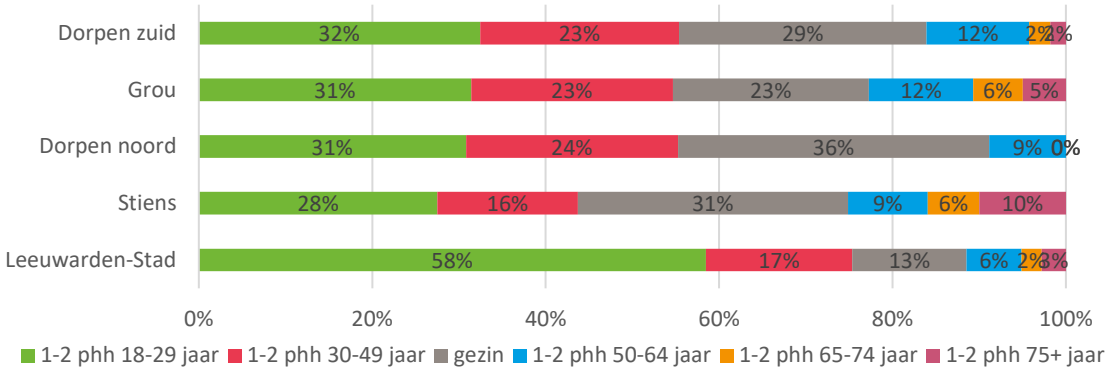
Conclusies ten aanzien van verhuisgedrag en -voorkeuren

- De verhuisdynamiek op de woningmarkt komt voor een belangrijk deel van jongeren tot 30 jaar. Zij verhuizen vooral in of naar de stad. In de dorpen zijn daarnaast gezinnen met kinderen een belangrijke groep verhuizers. Uit verschil in verhuisbewegingen zien we dat de stad vooral een dynamische woningmarkt is, terwijl de dorpen veel meer gericht zijn op mensen die zich (definitief) settelen en stabiliteit zoeken.
- Verhuizers die naar een sociale huur of koopwoning verhuizen kiezen deze woning vaak bewust en met de bedoeling er relatief langer te wonen. Huurders van particuliere huurwoningen zijn juist gericht op flexibiliteit. Zij verhuizen of grotere afstanden en vaker om werkredenen. De verhuisgeneigdheid in dit segment is ook aanzienlijk groter.

Jonge huishoudens meest actief op de woningmarkt

De verhuisgeneigdheid is het grootst bij jonge huishoudens. Ze verhuizen mede vanwege werk, studie of veranderende huishoudenssamenstelling (samenwonen, kinderen krijgen). Starters en jongeren verhuizen in vijf jaar gemiddeld minstens 1 keer. Maar ook kleine huishoudens tussen 30 en 50 jaar verhuizen bijna iedere vijf jaar. Huishoudens van 50 jaar en ouder verhuizen verhoudingsgewijs veel minder. Dat geldt zeker voor 65-plus huishoudens.

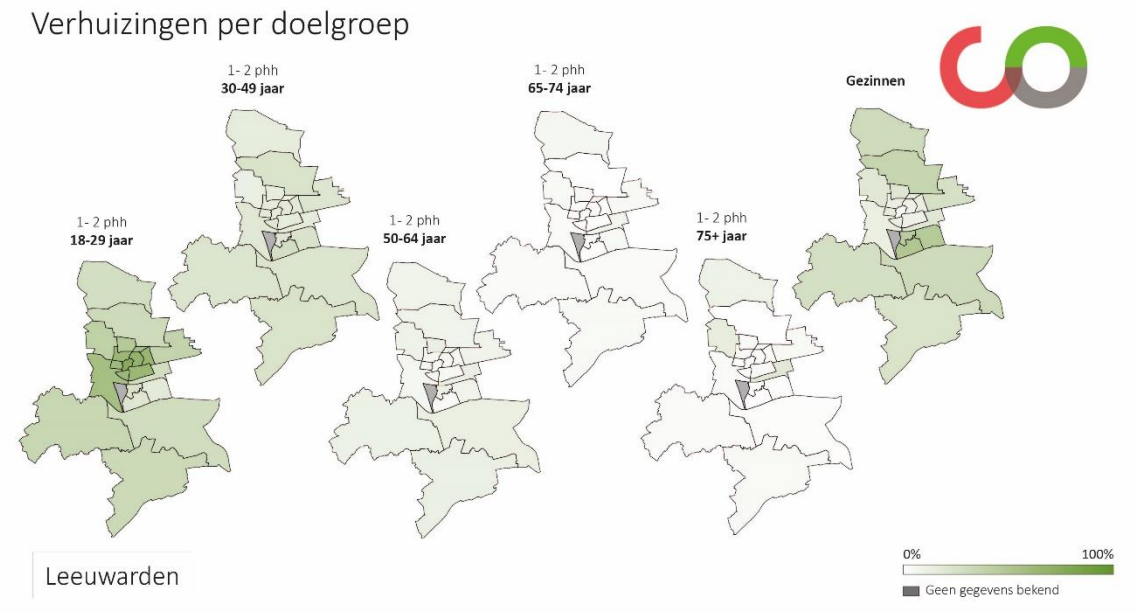
Figuur 5.1: Samenstelling verhuizingen 2006-2016 per deelgebied



Bron: CBS-microdata.

In de stad zijn er veel jongeren die verhuizen. Bijna 60% van de verhuizingen betreft een klein huishouden tot 30 jaar. Verhuizingen van gezinnen met kinderen zijn er vooral in de dorpen rond Leeuwarden. Met uitzondering van Stiens zien we dat kleine huishoudens tussen 30 en 50 jaar in de dorpen een woning betrekken; waarschijnlijk als jong gezin. 65-plussers verhuizen vaak naar een woning in Grou of Stiens; verhoudingsgewijs meer dan naar de stad. Grou en Stiens hebben daarmee waarschijnlijk een centrumfunctie voor omliggende dorpen.

Figuur 5.2: Vestiging van verschillende doelgroepen in de wijken/kernen van de gemeente Leeuwarden 2006-2016



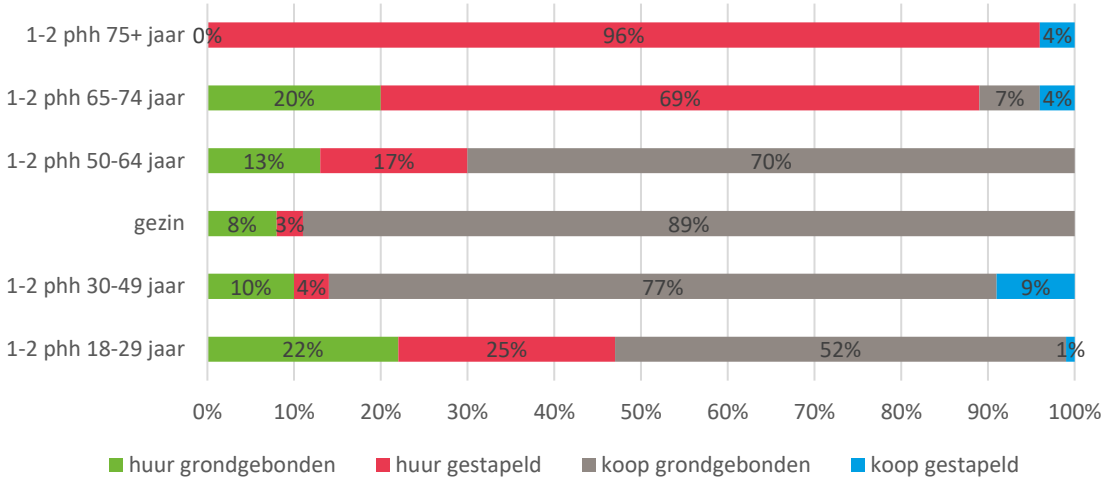
Bron: CBS-Microdata.

Per wijk zien we waar bepaalde vragersgroepen zich concentreren. Uit de kaarten blijkt dat ouderen heel beperkt bewegen op de woningmarkt. Jongeren trekken rond vooral naar wijken rond het centrum. Gezinnen met kinderen zijn verhoudingsgewijs vaker buiten de stad gaan wonen of in de nieuwbouw van Zuidlanden of Zuiderburen.

Verhuiswens en verhuisgedrag verschillen

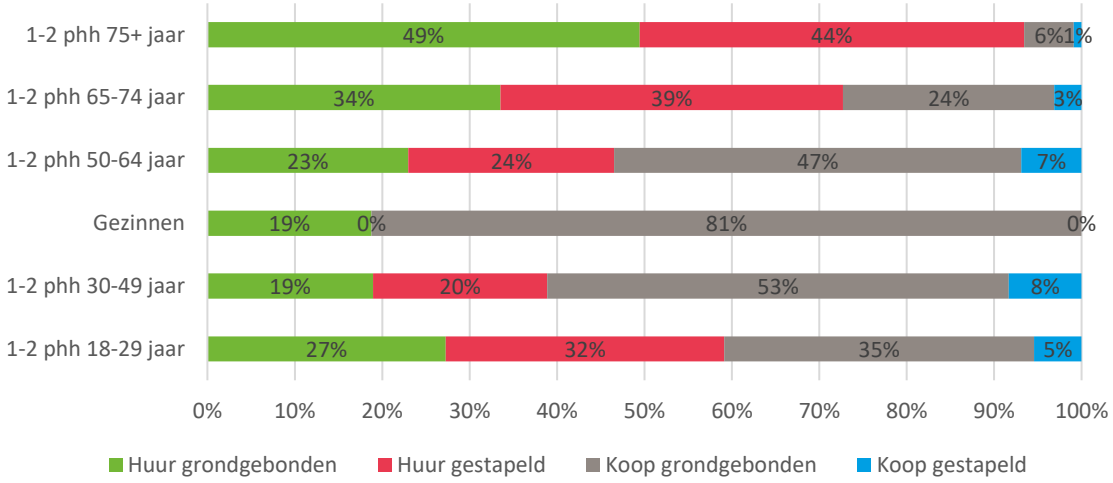
Uit de wijkenquête van de gemeente Leeuwarden kunnen we de woonwensen van inwoners in beeld brengen. Dit biedt een ideaalbeeld hoe mensen willen wonen. De praktijk blijkt weerbarstig. Door gebrek aan passend aanbod op het juiste moment, op de juiste plek en de financiële (on)haalbaarheid van sommige wensen, verhuizen mensen soms naar een ander woningtype. Daarom hebben we naast de verhuiswens volgens de enquête het daadwerkelijke verhuisgedrag van mensen geanalyseerd.

Figuur 5.3: Samenstelling verhuiswens verschillende huishoudensgroepen



Bron: Wijkenquête Leeuwarden.

Figuur 5.4: Feitelijk verhuisgedrag verschillende huishoudensgroepen 2006-2016



Bron: CBS-Microdata.

De helft van de jongeren tot 30 jaar verhuist naar de huursector: vaker een gestapelde woning dan een grondgebonden woning. Rond 40% gaat naar een koopwoning, terwijl ruim 50% een koopwoning wenst. De woonwens lijkt bij geënquêteerden in deze groep te optimistisch ingeschat. Voor hen geldt dat de strikte Loan-to-Value-eis van net boven 100% (wat aan hypotheek geleend mag worden) het moeilijk maakt om zonder eigen vermogen een bestaande woning te kunnen kopen. Zij kunnen dan de verbouwing niet of nauwelijks meefinancieren en zijn derhalve aangewezen op een woning die nagenoeg ‘af’ is. Oude

koopwoningen in de bestaande woningvoorraad voldoen dus niet; nieuwbouwwoningen wel. Zij doen nu noodgedwongen concessies aan hun voorkeuren.
Wanneer starters de eerste stap op de woningmarkt hebben gezet, maken zij daarna snel hun tweede stap: zij maken wooncarrière.

Bij de kleine huishoudens tussen 30 en 65 jaar zien we een zeer gevarieerde woonwens, met een accent op de koopsector. In de praktijk verhuizen zij ook vaker naar een huurwoning; omdat deze woningen ook vaker beschikbaar komen. Zij wonen relatief kort in deze huurwoning en stromen later door naar een grondgebonden koopwoning.

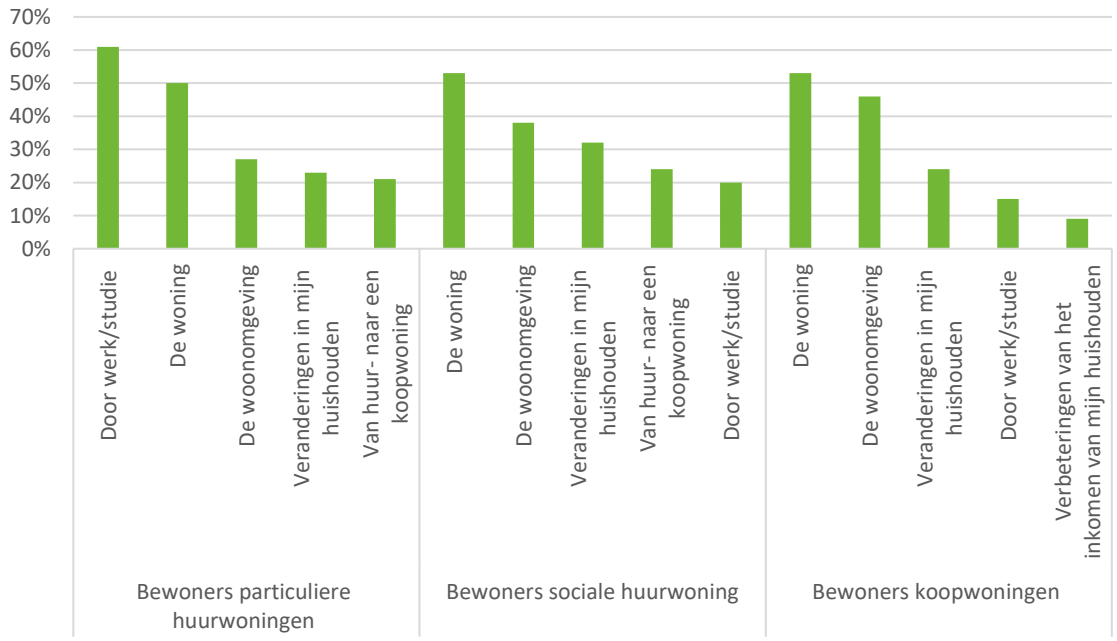
Onder gezinnen met kinderen zien we veel 'woonwensen' naar grondgebonden koopwoningen (bijna 90% van alle gezinnen wil dit). Van de werkelijke verhuizingen gaat 80% naar een grondgebonden koopwoning. Al met al is er een behoorlijke doorstroom naar koopwoningen.

Bij 65-plussers zien we een verhuiswens naar gestapelde huurwoningen. Zij verhuizen juist vaker naar een grondgebonden huurwoning of een koopwoning. Dit heeft te maken met het voor hen beschikbare aanbod in de koopsector: er komt meer aanbod vrij beschikbaar (in de huursector is dit veel meer gereguleerd en aan systemen gebonden) en de prijs-kwaliteitsverhouding van de huurwoningen is voor hen bovendien vaak relatief ongunstig.

In sociale huur en koop verhuizen voor wooncarrière in particuliere huur voor werk

In de wijkenquête is doorgevraagd op de verhuismotieven van inwoners. Waarom willen zij verhuizen, waar naartoe en lukt dat?

Figuur 5.5: Verhuisreden bij bewoners in verschillende marktsegmenten

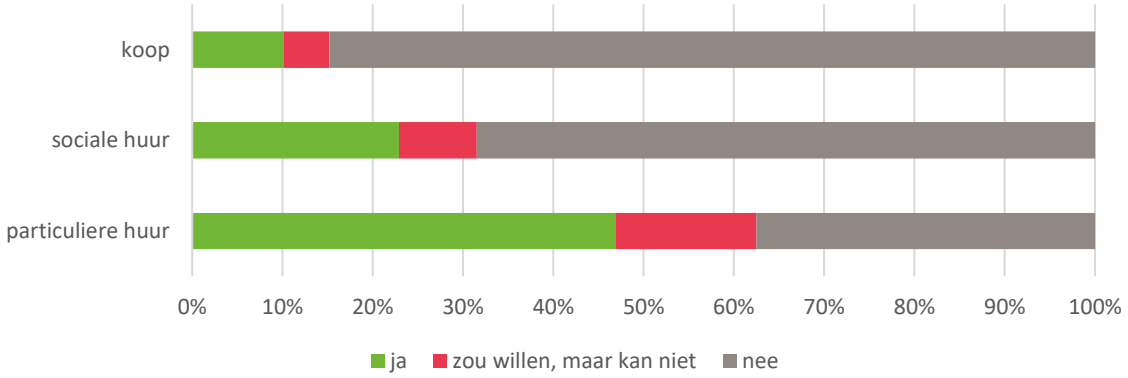


Bron: Wijkenquête Leeuwarden.

Bewoners van een particuliere huurwoning verhuizen vaak vanwege werk of studie. Zij willen ook vaak over grote afstand verhuizen. Naast werk of studie is ook de woning een veelgenoemde reden. Bewoners

van sociale huur- of koopwoningen willen verhuizen vanwege de woning of woonomgeving. Zij willen ook doorgaans binnen de gemeente blijven. Het maken van wooncarrière is voor deze huishoudens de belangrijkste reden.
Met name in de particuliere huursector willen veel mensen verhuizen. Dit geeft samen met de verhuisreden en afstand een indicatie dat de particuliere huursector een functie heeft voor mensen die hun definitieve plek op de woningmarkt nog zoeken. De sociale huur- en koopsector laten meer een lokale behoefte zien van mensen die binnen de gemeente Leeuwarden hun leven inrichten.

Figuur 5.6: Verhuiswens komende twee jaar bij bewoners van verschillende marktsegmenten



Bron: Wijkenquête Leeuwarden.

De verhuisgeneigdheid per segment laat zien dat de particuliere huurwoningen voor veel mensen een tussenstation vormen. Rond 10% van de mensen die wil verhuizen, geeft aan dat dit niet kan. Dit zijn vaak huishoudens met een zeer laag inkomen tussen 30 en 50 jaar of gezinnen met kinderen. Ouderen geven dit nauwelijks aan. In de sociale huursector zien we dat ook de inkomens net boven de huurtoeslaggrens moeilijker verhuizen.

De belangrijkste redenen waarom huurders niet kunnen verhuizen is dat zij de financiering niet rond krijgen of omdat er een wachtlijst is. Kopers kunnen ook moeilijk verhuizen vanwege het niet rond krijgen van de financiering of vanwege een te hoge restschuld. Voor de koopsector gelden vaak financiële belemmeringen.

5.2 Verwachte ontwikkeling vraag en aanbod op korte termijn tot 2025

Conclusies ten aanzien van verwachte ontwikkeling vraag en aanbod op korte termijn tot 2025

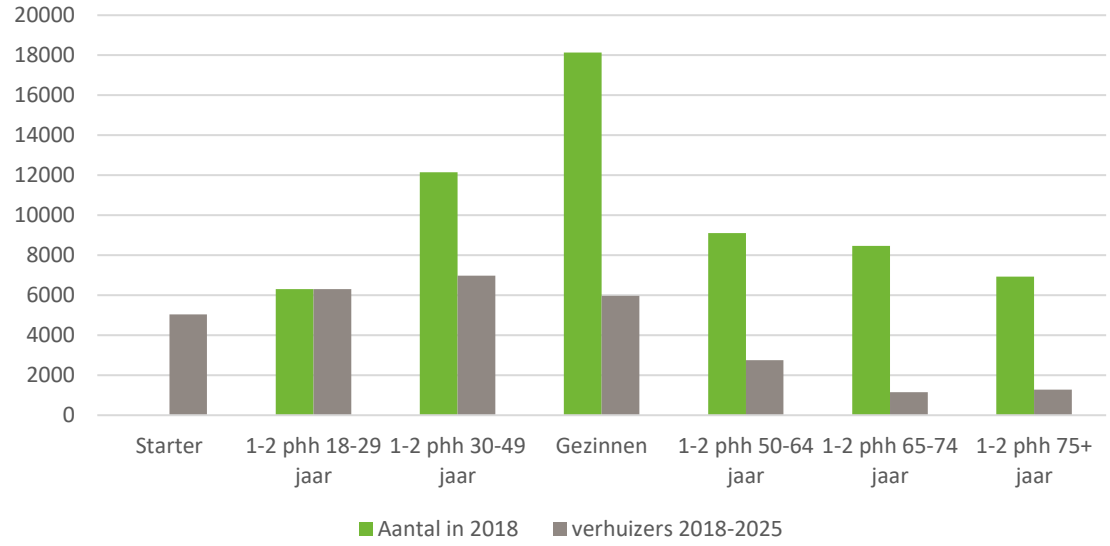
- Op korte termijn (tot 2025) zijn toevoegingen per saldo hoofdzakelijk gewenst in de koopsector: bij grondgebonden koopwoningen. Deze vraag komt van gezinnen en kleine huishoudens tot 50 jaar. Zowel in de dorpen als de stad ligt hier het accent in de gewenste toevoegingen. In de stad lijken er voldoende gestapelde koopwoningen. Vraag is of het huidige aanbod ook voldoende kwaliteit kent, waardoor er nog wel kwalitatieve toevoegingen gewenst zijn.

- In de huursector is een beperkte toevoeging gewenst van particuliere huurwoningen, en een kwalitatieve omslag in de sociale huursector: meer grondgebonden, minder gestapeld[1]. Deze behoefte aan particuliere huur en transformatie in de sociale huur speelt in de stad Leeuwarden.

Veel verhuizingen van kleine huishoudens

Op grond van de verhuiswensen, verhuisgeneigdheid en trends, hebben we de match tussen vraag en aanbod op de woningmarkt in beeld gebracht. We schetsen eerst de samenstelling van de vraag per marktsegment. Vervolgens gaan we in op de mismatch voor de korte termijn.

Figuur 5.7: Inschatting aantal verhuizingen 2018-2025 op basis van trends en demografische ontwikkelingen



Bron: CBS-microdata 2006-2015.

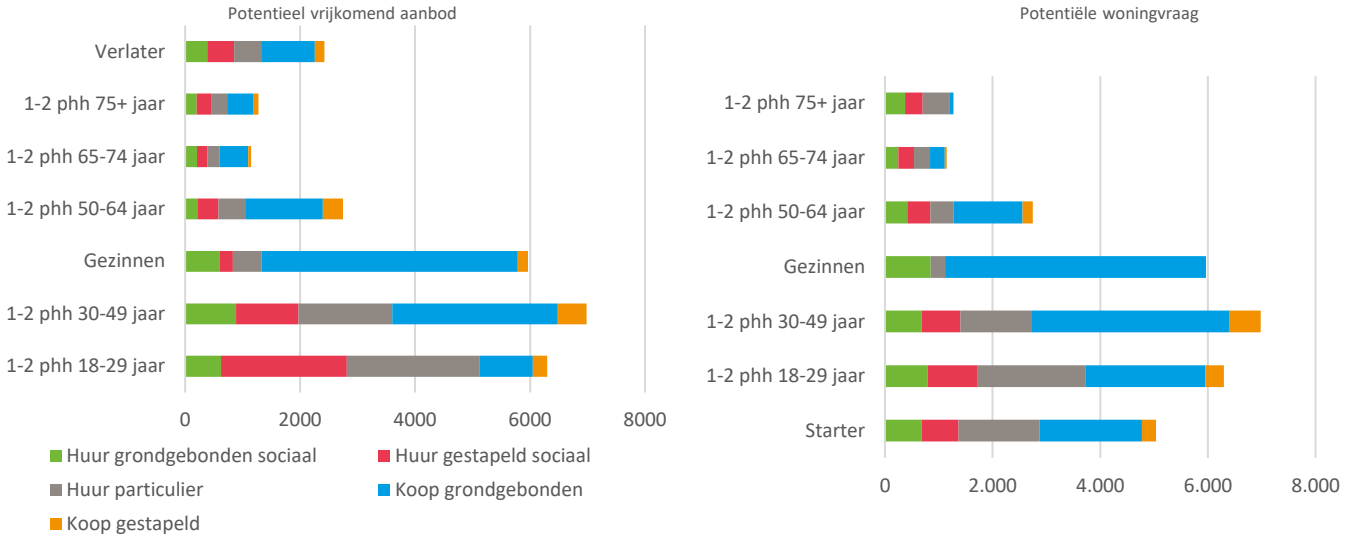
De dynamiek op de woningmarkt komt grotendeels van jonge kleine huishoudens. Voor de periode tot 2025 komen ruim 11.000 verhuizingen van jongeren tot 30 jaar (waaronder starters). Dat is meer dan een derde deel van het aantal verhuizingen in die periode. Deze huishoudens zoeken in hun eerste fase een plek op de woningmarkt, en maken dan wooncarrière. Ouderen vanaf 65 jaar verhuizen zeer weinig. Van alle verhuizingen betreft dan circa 80% van de verhuizingen een 1- of 2-persoonshuishouden, 20% komt van gezinnen met kinderen.

Vertrekpunt voor de doorrekening van de woningbehoefte is het verhuisgedrag, aangevuld met demografie. Het verhuisgedrag is een behoorlijke voorspeller voor de toekomst. Aanbod dat er niet is, wordt via deze benadering niet herkend. We hebben daarom hiervoor de woonwens naast het verhuisgedrag geplaatst. De belangrijkste verschillen die we hebben meegewogen zijn:
a. Jongeren gaan vaak naar huur, maar willen eigenlijk kopen. Zij gaan naar particuliere huur als tussenstap. Daarom hebben we de koopvraag meer ingemengd bij jongeren.
b. Bij senioren zien we dat ze volgens de woonwens alleen maar willen huren. Het grootste deel van deze groep verhuist niet, zeker onder eigenaar-bewoners. Ervaringen in de markt laten zien dat deze groep groter en veelzijdiger wordt (zeker bij nieuwe generaties). De voorkeur gaat daardoor relatief minder naar een huurwoning, ook omdat zij door hun inkomen niet altijd meer voor een sociale huurwoning in

[1] Daarbij is overigens nog niet gekeken naar de prijsklasse van deze woningen (zie paragraaf 5.4).

aanmerking komen. Daarnaast kiezen zij ook bewust voor koopwoningen of een kwalitatief goede particuliere huurwoningen. Op basis van deze analyses is het vraagprofiel genuanceerd.

Figuur 5.8: Samenstelling achtergelaten woningen (links) en betrokken woningen (rechts) 2018-2025



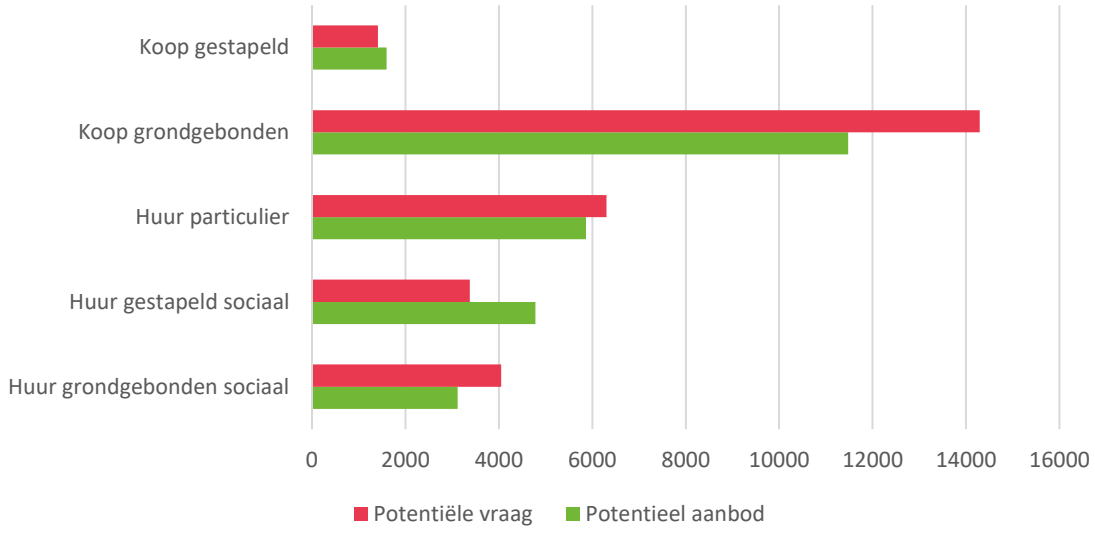
Bron: Woningmarktmodel Companen.

De vraag in de huursector komt slechts voor 10% van gezinnen met kinderen. Verder zijn het vooral kleine huishoudens (in verschillende leeftijdsklassen) die zich op een huurwoning richten. In de koopsector komt bijna 30% van de vraag van gezinnen met kinderen.

Match van vraag en aanbod: per saldo toevoeging koopwoningen

De vraag betreft de optelsom van de doorstromers (inclusief vestigers) en starters die de komende vijf jaar op de woningmarkt actief zijn. Het aanbod betreft de optelsom van doorstromers (inclusief vertrekkers) en ‘verlaters’ die de komende vijf jaar op de woningmarkt actief zijn.

Figuur 5.9: Vraag- en aanbodbalans aantallen naar eigendom en type woning in de Leeuwarden, 2018-2025

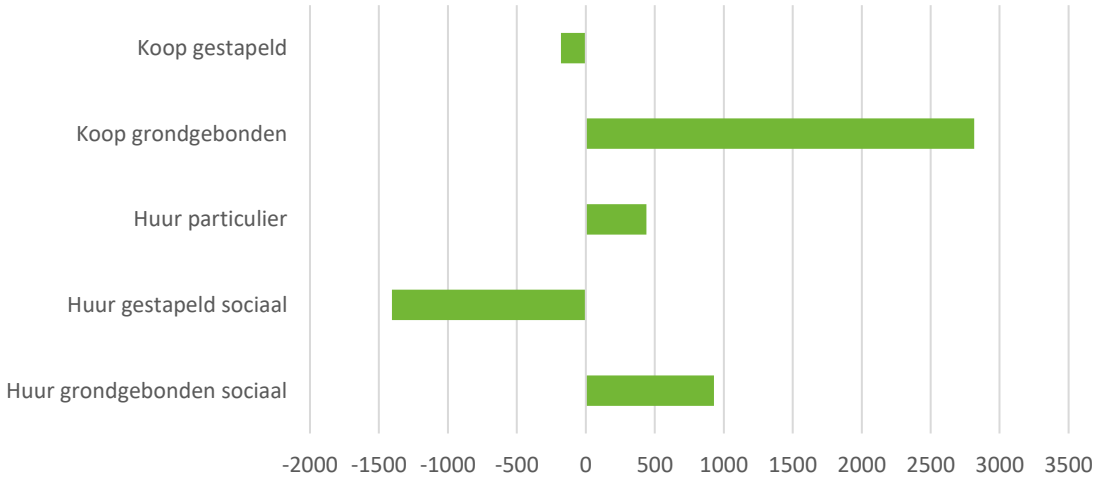


Bron: Woningmarktmodel Companen.

De hier gepresenteerde balans van vraag en aanbod is gericht op de relatief korte termijn tot 2025. Na 2025 verandert de markt verder. Door de voortgaande vergrijzing zullen eerst meer gestapelde woningen gevraagd worden, en worden meer grondgebonden woningen achtergelaten (huur en koop). Het tekort aan grondgebonden woningen zal daardoor sterk verminderen. Bij gestapelde woningen zien we eerst nog een groeiende vraag. Op termijn komt ook dit aanbod weer beschikbaar, en ontstaat meer evenwicht in dit segment. Zie voor een nadere toelichting op de periode na 2025 paragraaf 5.2.

Als we vraag en aanbod uit de voorgaande figuur salderen, krijgen we zicht op de potentiële mismatch tussen vraag en aanbod op de woningmarkt van de gemeente Leeuwarden.

Figuur 5.10: (Potentiële) overschotten en tekorten naar eigendom en woningtype gemeente Leeuwarden, 2018-2025



Bron: Woningmarktmodel Companen.

Voor de korte termijn (komende vijf jaar) zien we per saldo in zowel de huur- als koopsector tekorten. In de koopsector is dit tekort de eerste jaren vooral groot bij grondgebonden woningen. Deze vraag komt voor iets minder dan de helft van koopstarters (die voor het eerst een woning kopen). Zij hebben door de Loan to Value-eis vaak beperkte hypotheekmogelijkheden voor bestaande woningen (waar het nodige opknapwerk aan de orde is). Dat vertaalt zich in een wens naar nieuwbouw(kwaliteit). De komende jaren zal het aantal woningen dat vrijkomt door vergrijzing toenemen. Deze woningen hebben vaak een mindere onderhoudsstaat en voldoen daarmee onvoldoende aan de nieuwe consumentenvraag. Als er weer een omslag komt naar een laagconjunctuur dan ontstaat het risico dat de gedateerde woningen deels onverkoopbaar zijn. Dit verkooprisico groeit als meer grondgebonden woningen door verkoop van huurwoningen beschikbaar komen.
In de huursector ligt ook de eerste jaren het accent bij grondgebonden woningen. Dit betreft grotendeels vraag van kleine huishoudens met een laag inkomen. Zij opteren voor een relatief kleinere en bovenal betaalbare grondgebonden woning. In het vervolg gaan we nader in op deze kwalitatieve mismatch. Er zijn in de huursector potentieel overschotten aan gestapelde huurwoningen. Dat betreft een kwalitatieve van een groot aanbod galerijwoningen.

Verschillen tussen deelgebieden

Per deelgebied varieert de verhouding tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. En daarmee de potentiële mismatch.

Figuur 5.11: Ontwikkeling match potentiële vraag(ontwikkeling) en beschikbaar komend aanbod 2018-2025



Bron: Vraag-aanbodmodel Companen.

In de stad Leeuwarden is op korte termijn nog sprake van een groeiende woningbehoefte. De behoefte is vooral groot bij grondgebonden koopwoningen. Gestapelde koopwoningen lijken er voldoende te zijn. Dit aanbod is in de stad al redelijk aanwezig. In de huursector zien we in de stad een groeiende behoefte aan grondgebonden woningen en particuliere huurwoningen. Het tekort aan grondgebonden huurwoningen geeft een voorkeur weer, maar zal in de praktijk beperkter zijn doordat er vooral behoefte is aan betaalbare woningen. Het tekort aan particuliere huurwoningen betreft een vrij vluchtige vraag, die deels door de grote verhuisdynamiek in dit deel van de woningvoorraad kan worden opgelost. Er is een potentieel overschot aan sociale gestapelde huurwoningen (zie vervolg).

In alle dorpen zien we een tekort aan grondgebonden koopwoningen. In Stiens en de kleinste kernen zien we een klein tekort in de sociale huur. Het gaat hoogstens om een tiental woningen. Dit kan per kern sterk verschillen.

Grou laat een afwijkend beeld zien. Er is een potentieel overschot aan grondgebonden huurwoningen. Dit aanbod is er ook verhoudingsgewijs veel in Grou. Er is een tekort in met name het koopsegment.

5.3 Match vraag en aanbod op langere termijn 2025-2030

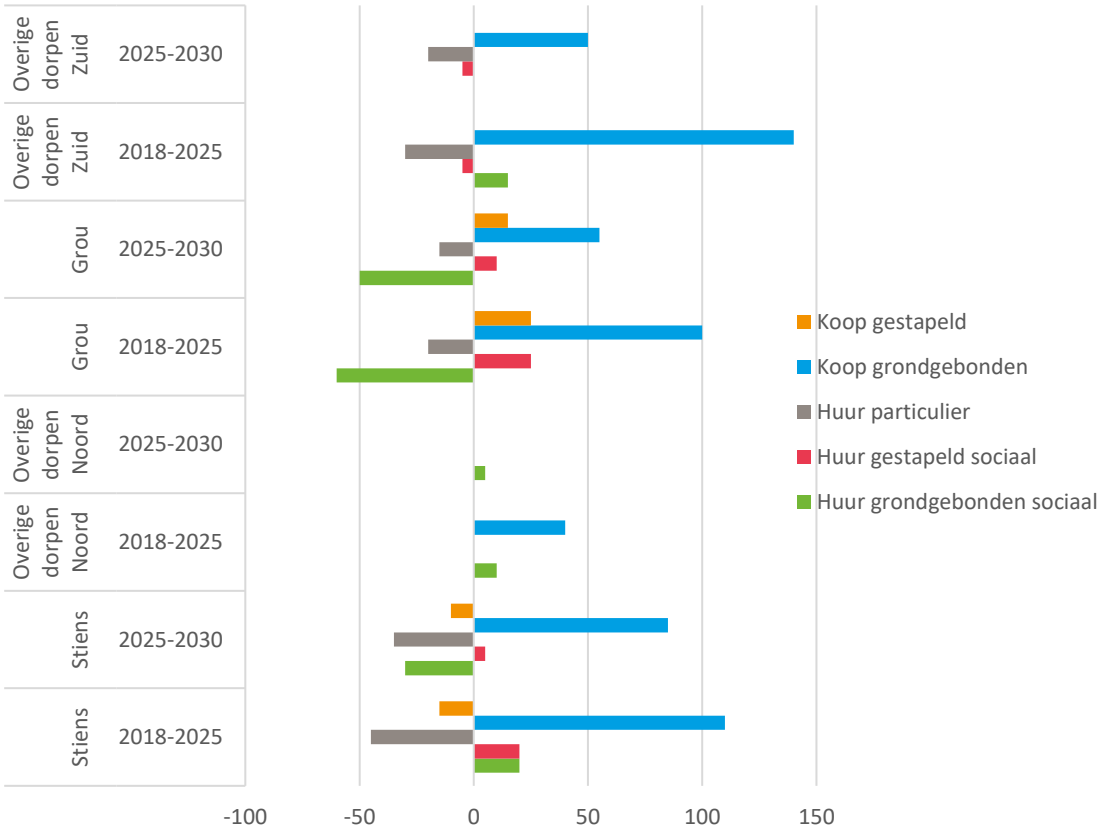
Conclusies ten aanzien van match vraag en aanbod op langere termijn 2025-2030

- De mismatch van vraag en aanbod loopt op langere termijn verder op. Wel vlakt de ontwikkeling geleidelijk af. Zo zijn er nog wel meer grondgebonden koopwoningen nodig, maar is de gewenste toename kleiner dan de jaren ervoor. Dit komt enerzijds door minder vraag, anderzijds door meer aanbod vrijkomende grondgebonden koopwoningen in de bestaande woningvoorraad.
- In de particuliere huursector is in de stad Leeuwarden een kleine maar vrij constante behoefte.
- In de sociale huursector lijkt het aanbod op termijn voldoende. Wel blijft ook dan sprake van een kwalitatieve opgave. Al blijkt de groeiende behoefte aan grondgebonden woningen een tijdelijke vraag die op termijn minder wordt, doordat in de bestaande woningvoorraad steeds meer van deze woningen vrij komen. Met name in de dorpen is er in de sociale huur richting 2030 sprake van een evenwichtssituatie, en na 2030 van een afname. Dit vraagt voorzichtigheid met per saldo toevoeging van sociale huurwoningen in de dorpen.

Fricties worden uitvergroot, signalen van ontspanning

Op termijn verandert de vraag onder invloed van demografische trends. Hierdoor verlaten meer ouderen de woningmarkt en komen steeds minder jongeren op de markt.

Figuur 5.12: Vraag- en aanbodbalans voor lange termijn in de dorpen 2018-2030

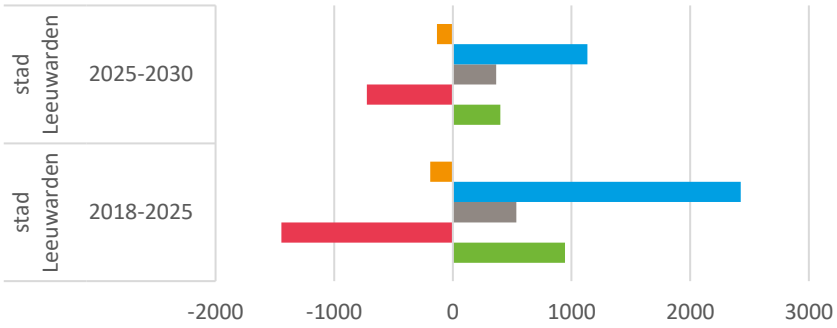


Bron: Vraag-aanbodmodel Companen.

In de dorpen zien we tekorten bij grondgebonden koopwoningen. Deze tekorten zijn groot op de korte termijn, maar nemen gestaag af op de langere termijn. In de sociale huursector zijn er in enkele dorpen

nog kleine tekorten, al slaan die richting 2025-2030 om naar een evenwichtsituatie. Toevoegingen in de sociale huur zullen in de dorpen dan ook voorzichtig afgewogen moeten worden. In Grou is op korte termijn al een potentieel overschot aan sociale huurwoningen. Dit blijft naar de toekomt toe oplopen. Voor particuliere huur lijkt in de dorpen weinig markt te zijn; nu noch in de toekomst.

Figuur 5.13: Vraag- en aanbodbalans voor lange termijn in de stad 2018-2030

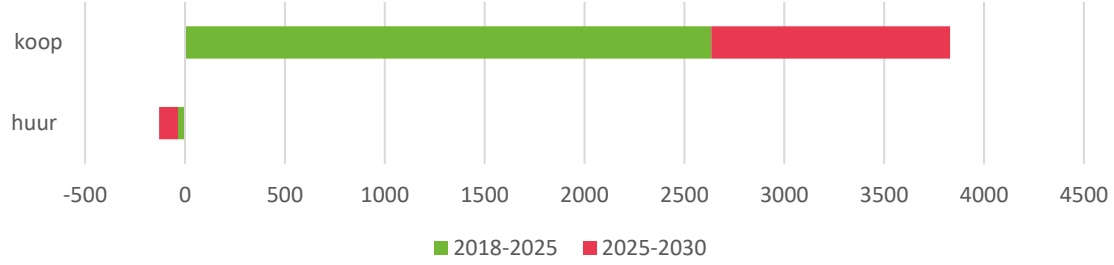


Bron: Vraag-aanbodmodel Companen.

In de stad Leeuwarden is er de eerste jaren nog een behoorlijke vraag naar grondgebonden koopwoningen. Deze groei van deze vraag neemt na 2025 gestaag af. Gestapelde koopwoningen lijken er op grond van de vraag-aanbodverhoudingen voldoende te zijn (aanbod is groter dan de vraag). Echter de kwaliteit van de beschikbare gestapelde woningen sluit mogelijk niet aan bij de vraag, waardoor toch toevoegingen gewenst zijn (gepaard gaand met een mogelijke herstructurering van verouderde gestapelde koopwoningen).
In de particuliere huursector is in Leeuwarden een kleine maar vrij constante behoefte. In de sociale huursector lijkt het aanbod in aantallen voldoende. Wel ligt er een kwalitatieve opgave gericht op meer grondgebonden en minder gestapelde woningen. Dit is een tijdelijke vraag die op termijn minder wordt. Ook al geven de vraag-aanbodverhoudingen aan dat er voldoende aanbod aan sociale huurwoningen zou zijn. Ten behoeve van de noodzakelijke kwaliteitsslag in de woningvoorraad (en gelet op alle eerder genoemde onzekerheden) kan het toch wenselijk zijn op korte termijn woningen in de sociale huur toe te voegen.

De geschetste verschuivingen tussen 2025 en 2030 zullen zich na 2030 voortzetten, daar geleidelijk de groei van de woningbehoefte om zal slaan in een afname. De groei is er de eerste (groei)jaren nog in de koopsector. In de huursector zien we een vrij stabiele ontwikkeling. De afnemende groei laat zich vooral zien in de koopsector; het eerst in de dorpen vanwege de beperktere woningbehoefte die er is.

Figuur 5.14: Vraag- en aanbodbalans voor lange termijn naar koop en huur, 2018-2030



Bron: Vraag-aanbodmodel Companen.

Landt de ontspanning die zich na 2030 aandient in de dorpen in de huur- of koopsector?
Op dit moment lijkt het waarschijnlijk dat de ontspanning op de woningmarkt op termijn vooral in de koopsector landt. Ook ervaringen in andere regio's staven dit. Het is echter niet uitgesloten dat de ontspanning gedeeltelijk verschuift richting de (sociale) huursector. Door de lage verkoopprijzen van woningen dalen de maandelijkse woonlasten; vaak onder het niveau van lasten voor huurwoningen. Ook groeit een (concurrerend?) particulier verhuursegment door 'koopwoningen' (tijdelijk) te verhuren. Daarbij komt dat de sociale huursector door toewijzingsnormen een selecte klantgroep mag bedienen. De koopsector en particuliere huursector zijn wat dat betreft aanzienlijk flexibeler. Dit kan bij ontspanning de verhuur van sociale huurwoningen onder druk zetten. Dit is nu nog niet het geval, maar vraagt wel een vinger aan de pols.

5.4 Opgaven voor de sociale huursector

Conclusies ten aanzien van de opgaven voor de sociale huursector

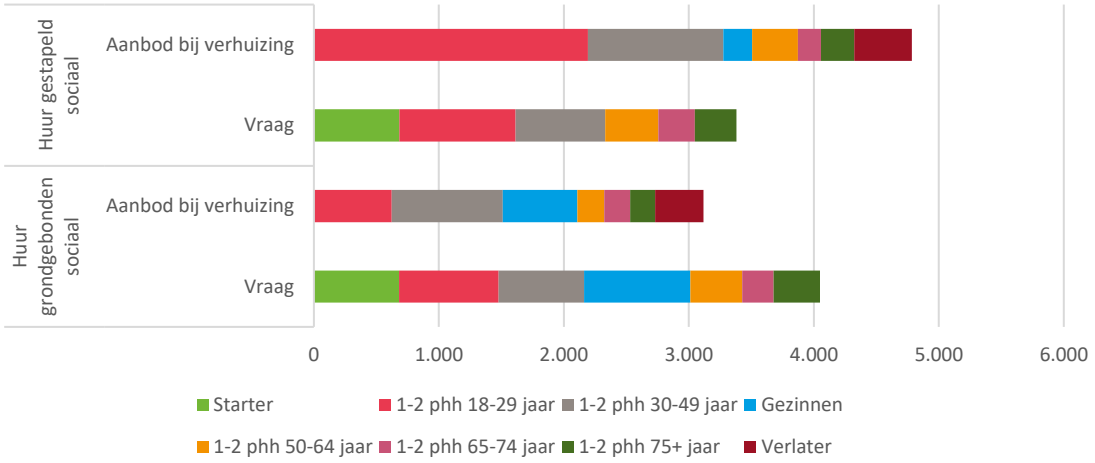
- De vraag in de sociale huur komt voor 85% tot 90% van huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens (laagste inkomens). Zij zijn aangewezen op huurwoningen tot de aftoppingsgrens van € 597. Het leeuwendeel van het sociale huurwoningaanbod komt in dat prijssegment beschikbaar. Binnen dat prijssegment is er wel behoefte aan meer goedkopere sociale huurwoningen tot € 538.
- In de sociale huursector is er een groeiende behoefte aan grondgebonden woningen. Deze vraag komt grotendeels van kleine huishoudens. Bovendien hebben zij vaak een beperkt inkomen (zie vorige punt). Het aanbod grondgebonden woningen kent vaak een groter oppervlak en is er te beperkt in de stad. Het gaat dan ook om toevoeging van betaalbare (relatief kleinere) grondgebonden woningen in de stad Leeuwarden.
- Het (over)aanbod gestapelde woningen concentreert zich ook in belangrijke mate in de stad. Vaak wordt aangenomen dat meer appartementen gewenst zijn vanwege de vergrijzing en gewenste toegankelijkheid van woningen. Dat blijkt niet in de stad Leeuwarden. De behoefte aan gestapelde woningen komt in de eerste plaats voor een belangrijk deel van jonge huishoudens. In de tweede plaats is het aanbod in grote mate als toegankelijk aan te merken. Het aanbod gestapelde woningen behoeft hierom per saldo geen uitbreiding.
- In de dorpen is er veel beperkter aanbod dat toegankelijk is voor ouderen, terwijl hier wel verhoudingsgewijs meer ouderen wonen. Zij blijven echter lang in hun huidige (ruime) grondgebonden woning. Ook in de dorpen is er daarom slechts zeer beperkt toevoeging gewenst van gestapelde woningen; en dan enkel in Stiens en Grou.

Grondgebonden sociale huurwoningen komen relatief minder beschikbaar

In de voorgaande paragraaf hebben we ingezoomd op de brede vraag op de woningmarkt. In het vervolg gaan we iets dieper in op de situatie in de huursector. De opgave in de huursector is via de mismatch van vraag en aanbod in beeld gebracht. Er lijkt nog een groeiende vraag naar grondgebonden woningen. Er is een potentieel overschot aan gestapelde huurwoningen.

De behoefte in de sociale huur hebben we in het vervolg verder uitgesplitst naar groepen op de markt.

Figuur 5.15: Samenstelling vraag en aanbod naar sociale huurwoningen in de gemeente Leeuwarden 2018-2025



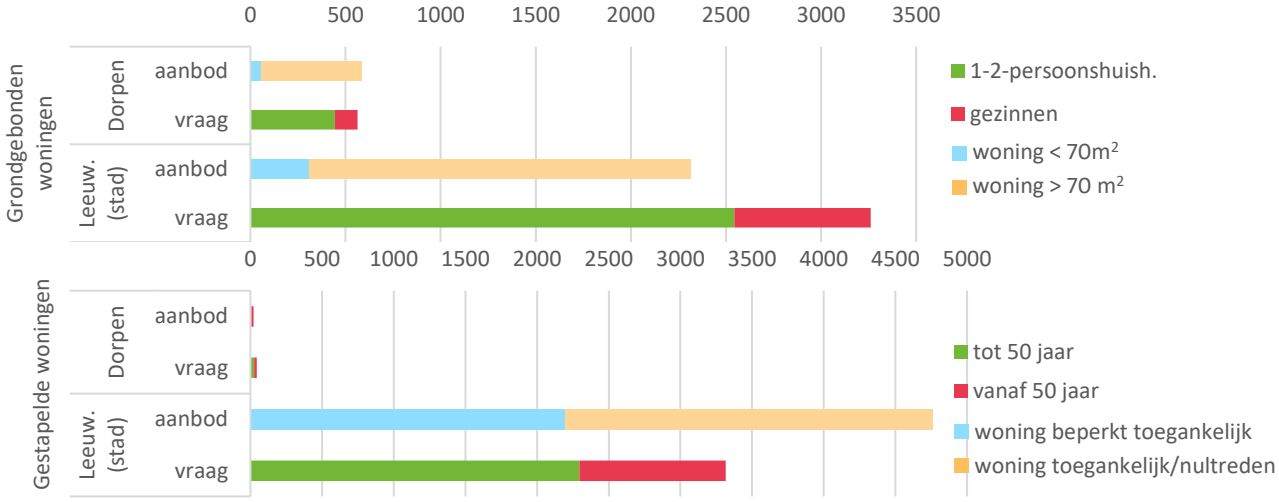
Bron: Vraag-aanbodmodel Companen.

De vraag naar grondgebonden woningen komt voor een deel door jonge huishoudens aan het begin van hun wooncarrière en voor een deel van gezinnen met kinderen. Tegelijkertijd komen deze woningen relatief weinig beschikbaar omdat mensen hierin lang blijven wonen. Bij gestapelde woningen zien we ook vooral vraag van jonge kleine huishoudens. De vermeende vraag van senioren naar (toegankelijke) gestapelde woningen is relatief beperkt.

Kwalitatieve fricties: meer betaalbaar en klein

We kijken hier wel naar woningtype, maar de praktijk laat zien dat prijs minstens zo belangrijk is (zoals in het vervolg blijkt als we naar de inkomens van woningzoekenden kijken). We hebben daarom verdiepend gekeken naar de kwaliteiten van het vrijkomende aanbod in relatie tot de vraag.

Figuur 5.16: Behoefte aan woningtype in relatie tot de kwaliteit van het beschikbare aanbod 2018-2025



Bron: Vraag-aanbodmodel Companen.

Bij grondgebonden woningen hebben we gekeken naar de samenstelling van de vraag onderverdeeld naar kleine huishoudens en gezinnen met kinderen. We hebben daar het aanbod naar kwaliteit tegen afgezet, onderscheiden naar het oppervlak van de woning. We zien dat er veel kleine huishoudens zich richten op

een grondgebonden huurwoning. Het aanbod is echter doorgaans groot, specifiek voor gezinnen met kinderen. Mensen willen wel grondgebonden wonen, maar de prijs is ook belangrijk. Deze mismatch in kwaliteit is een indicatie dat nieuw aanbod een ander type grondgebonden woning vraagt: primair betaalbaar (tot aftoppingsgrens, vooral voor 1- en 2-persoonshuishoudens).
Bij gestapelde woningen hebben we een andere kwaliteitsvergelijking gemaakt. Daar hebben we gekeken naar de toegankelijkheid van de beschikbare woningen. Op gestapelde woningen reageren verhoudingsgewijs wat vaker ouderen: ongeveer een kwart van de vraag. Het aanbod gestapelde woningen is echter grotendeels ook geschikt voor deze vraag: veel woningen zijn toegankelijk/nultreden. In de markt van gestapelde woningen lijkt dan ook niet zozeer een kwalitatieve opgave naar meer toegankelijke woningen, maar meer een transformatie naar minder en van een modernere kwaliteit.

Transformatie in Leeuwarden en Grou, acupunctuur in de dorpen

In het vervolg hebben we dit vertaald naar de verschillende deelgebieden.

Figuur 5.17: Vraag- en aanbodsaldo in de sociale huur per deelgebied 2018-2030



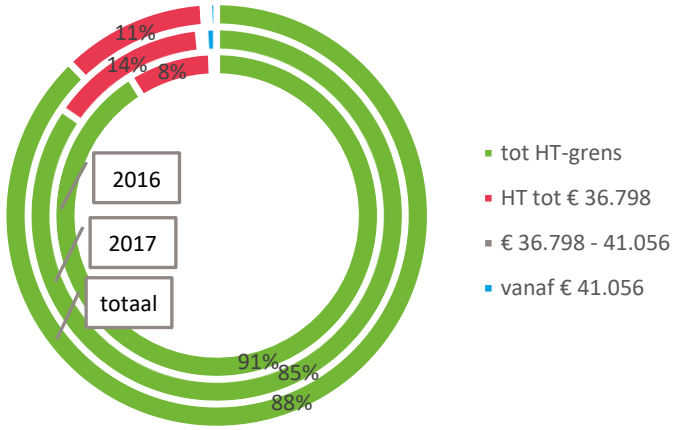
Bron: Vraag-aanbodmodel Companen.

Met name in de kernen Leeuwarden en Grou ligt er in de sociale huursector een transformatieopgave. In de overige kernen begeeft de behoefte zich rond de nullijn. Uiteraard is daar wel een continue kwaliteitsverbetering nodig.

Stevige concentratie laagste inkomens in sociale huur

De toekomstramingen van de gewenste omvang van de sociale huurvoorraad laten de behoefteontwikkeling zien als een 'puntschatting' naar de toekomst toe. Ondertussen zien we vanuit verhuurgegevens en de ontwikkeling van doelgroepen dat met name de prijs van woningen heel bepalend is. Het grootste deel van de woningen wordt aan de laagste inkomens toegewezen.

Figuur 5.18: Toewijzing sociale huurwoningen in 2016 en 2017 naar inkomensklasse nieuwe bewoner



Bron: WoonFriesland en Elkien.

Bijna 90% van de toewijzingen gaat naar een huishouden met een inkomen tot de huurtoeslaggrens. Tussen de corporaties zijn hierin weinig verschillen.

De woningzoekenden laten echter een gevarieerder beeld zien. Er staan ook veel woningzoekenden ingeschreven met een wat hoger inkomen. Zij hebben echter minder vaak een woning toegewezen gekregen.

Tabel 5.1: Woningzoekenden en toewijzingen naar huishoudens- en inkomenscategorie

	Actief woningzoekenden WoonFriesland	Toewijzingen 2016-2017
Tot sociaal minimum 1persoons	42%	29%
Sociaal minimum tot HT 1persoons	9%	33%
HT tot € 36.798 1persoons	5%	6%
€ 36.798 - € 41.056 1persoons	0%	0%
Vanaf € 41.056 1persoons	0%	0%
Tot sociaal minimum 2persoons	18%	6%
Sociaal minimum tot HT 2persoons	6%	9%
HT tot € 36.798 2persoons	3%	2%
€ 36.798 - € 41.056 2persoons	0%	0%
Vanaf € 41.056 2persoons	0%	0%
Tot sociaal minimum 3+ personen	10%	3%
Sociaal minimum tot HT 3+ personen	5%	10%
HT tot € 36.798 3+ personen	3%	1%
€ 36.798 - € 41.056 3+personen	0%	0%
Vanaf € 41.056 3+ personen	0%	0%

Voor de analyse zijn we uitgegaan van de actief woningzoekenden ingeschreven bij WoonFriesland. De opbouw van de groep woningzoekenden bij Elkien laat vergelijkbare patronen zien.

Bron: WoonFriesland (woningzoekenden en toewijzingen), Elkien (toewijzingen).

Veel woningzoekenden hebben een inkomen tot het sociaal minimum. Dan gaat het om 70% van de actief woningzoekenden. Ook zijn veel woningzoekenden alleenstaand: ruim 56%. Naar toewijzingen zien we dat deze laagste inkomensgroep verhoudingsgewijs wat minder vertegenwoordigd is, terwijl de inkomens tot de huurtoeslaggrens vaker een woning krijgen toegewezen. Eenpersoonshuishoudens krijgen wat vaker een woning toegewezen.

Vergelijkbare keuzemogelijkheden voor verschillende groepen in sociale huur

Dat hogere inkomens en grotere huishoudens minder vaak een woning krijgen toegewezen kan het gevolg zijn van minder passend aanbod of minder grote noodzaak om een woning te vinden. Op basis van het aantal ingeschreven actief woningzoekenden kunnen we een inschatting maken van de gewenste prijsopbouw van de voorraad om aan de vraag van deze woningzoekenden in gelijke mate tegemoet te komen.

De belangstelling naar prijsklasse wordt bepaald door een combinatie van wettelijke mogelijkheden (grenzen passend toewijzen), verdeelregels van de corporatie (voorrang) en door voorkeuren van woningzoekenden. Op grond van recente toewijzingen aan de verschillende inkomensgroepen, in combinatie met regelgeving, hebben we een inschatting gemaakt voor welke woningen verschillende inkomensgroepen in aanmerking komen.

Tabel 5.2: Belangstelling naar prijscategorie op basis van gerealiseerde toewijzingen en regels

	t/m € 417	€ 417-€ 538	€ 538-€ 597	€ 597-€ 640	€ 640-€ 710
Tot sociaal minimum 1persoons	50%	45%	5%		
Sociaal minimum tot HT 1persoons	25%	65%	10%		
HT tot € 36.798 1persoons	20%	40%	5%	10%	25%
€ 36.798 - € 41.056 1persoons					100%
Vanaf € 41.056 1persoons					100%
Tot sociaal minimum 2persoons	25%	60%	15%		
Sociaal minimum tot HT 2persoons	5%	75%	20%		
HT tot € 36.798 2persoons		25%	15%	15%	45%
€ 36.798 - € 41.056 2persoons					100%
Vanaf € 41.056 2persoons				40%	60%
Tot sociaal minimum 3+ personen	5%	50%	15%	30%	
Sociaal minimum tot HT 3+ personen		20%	30%	50%	
HT tot € 36.798 3+ personen					100%
€ 36.798 - € 41.056 3+personen					100%
Vanaf € 41.056 3+ personen					100%

Bron: Corporaties, bewerking Companen.

Een groot aantal groepen woningzoekenden is aangewezen op de prijsklassen tot € 597. Voor de kleine huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens zijn er door wetgeving geen alternatieven in het hogere segment. Voor de doelgroep net boven de huurtoeslaggrens zijn er juist veel prijsklassen waaruit zij kunnen kiezen.

De potentiële belangstelling hebben we vervolgens uitgewerkt naar de verschillende prijsklassen. Deze potentiële belangstelling per prijsklasse hebben we afgezet tegen het vrijkomend aanbod van WoonFriesland en Elkien. Dit geeft een indicatie van de keuzemogelijkheid voor verschillende doel-groepen.

Tabel 5.3: Belangstelling en beschikbaar komend aanbod per 100 woningzoekenden naar prijsklasse, situatie anno 2018

	Potentiële belangstelling	Vrijkomend jaarlijks aanbod	Indicatie keuzemogelijkheid (per jaar)
tot en met € 417,34	30	5	15%
€ 417,34 - € 538,41	48	9	19%
€ 538,41 - € 597,30	10	3	24%
€ 597,31 - € 640,14	6	<1	12%
€ 640,15 - € 710,68	6	<1	10%
Totaal	**100**	**17**	**17%**

Bron: Corporaties, bewerking Companen.

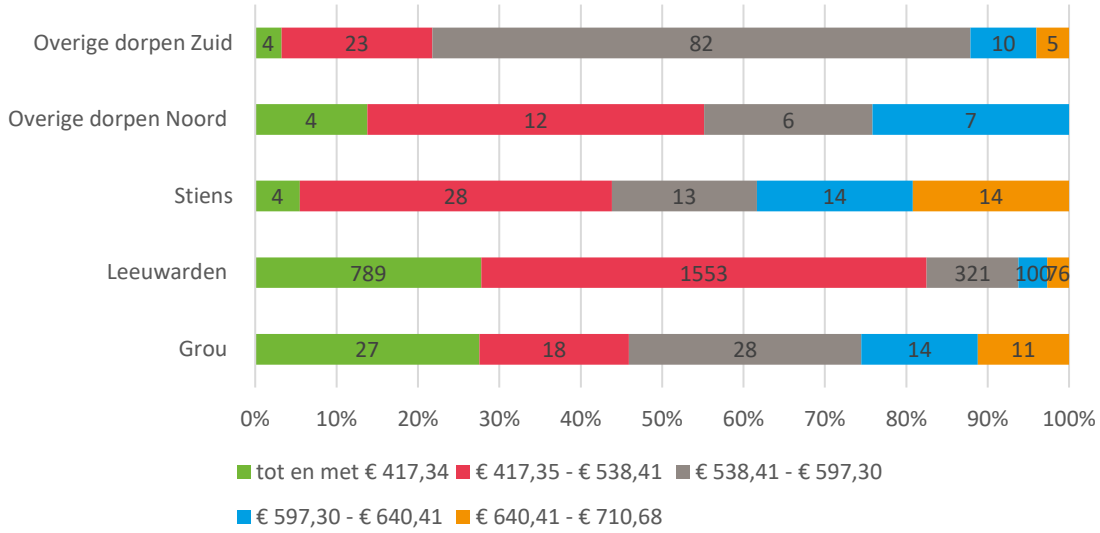
Op basis van het beschikbaar komend aanbod en de groep actief woningzoekenden zijn op gemeentelijk niveau de keuzemogelijkheden redelijk gelijk verdeeld in de verschillende prijssegmenten en daarmee voor de verschillende doelgroepen. Bij de prijsklassen tot € 538 liggen de keuzemogelijkheden rond het gemeentelijk gemiddelde. De huishoudens die hierop zijn aangewezen hebben echter geen/nauwelijks uitwijkmogelijkheden. Het lagere percentage duidt bij deze categorie op een iets grotere druk in het lagere prijssegment. Ook bij de huurprijs boven € 640 zien we een lagere indicatie voor keuzemogelijkheden. Dit is minder bezwaarlijk omdat een groot deel van deze doelgroep door regelgeving niet in aanmerking komt voor een sociale huurwoning.
Uit deze analyse blijkt dat het grotere aantal toewijzingen aan kleine huishoudens met een laag inkomen niet komt door een gebrek aan aanbod voor andere huishoudens. Kennelijk is de noodzaak bij deze huishoudens om in een sociale huurwoning terecht te komen groter.

Spoedzoekers
De verhuurcijfers hebben betrekking op het reguliere systeem van woonruimteverdeling dat de corporaties hanteren. Een deel van de woningzoekenden heeft echter een behoefte die met spoed moet worden ingevuld, en waarvoor de reguliere weg van het opbouwen van inschrijfduur onvoldoende soelaas biedt. Te denken is aan urgenten, vergunningshouders, mensen in noodsituaties, echtscheiding, uitstroom uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen. Deze vraag hebben we met dit onderzoek nu niet in beeld gebracht. Het beeld is wel dat in Leeuwarden een behoorlijk aanbod particuliere huurwoningen zijn die met grote regelmaat beschikbaar komen. Hier vindt sowieso een deel van de spoedzoekers huisvesting. Of dit ook passend is gelet op de persoonlijke situatie is niet bekend.

In stad Leeuwarden keuzemogelijkheden sociale huur het kleinst

We hebben deze analyse ook uitgevoerd per deelgebied. Door het beperktere aanbod en het feit dat woningzoekenden zich niet inschrijven voor een specifiek deelgebied zijn de uitkomsten van die vergelijking indicatief. Naar prijs ziet het beschikbare aanbod in de deelgebieden er als volgt uit.

Figuur 5.19: Aantal vrijgekomen sociale huurwoningen 2016 en 2017 in de gemeente Leeuwarden per deelgebied



Bron: Corporaties.

Het meeste goedkope aanbod komt beschikbaar in de stad Leeuwarden. Met name in de dorpen in het zuiden van de gemeente zijn er relatief veel woningen tussen € 538 en € 597. In Stiens en Grou komen relatief veel duurdere sociale huurwoningen vrij (boven € 597). Uit vergelijking van vraag en aanbod zien we de volgende tendens in keuzemogelijkheden per kern:

- Stad Leeuwarden: algemeen kent de stand verhoudingsgewijs de beperkte keuzemogelijkheden (gelet op inkomensopbouw en woningzoekendenbestand). In de lagere segmenten tot de aftoppingsgrenzen is er enige keuze. Verhoudingsgewijs is er voor de hogere inkomens minder keuze dan voor de laagste inkomens.
- Stiens: de keuzemogelijkheden zijn over het algemeen ruim aanwezig in de sociale huur. Dat geldt zeker voor de segmenten boven € 538. Onder € 417 zijn de keuzemogelijkheden daarentegen beperkt. Al is er in dit segment in de dorpen verhoudingsgewijs zeer beperkt vraag.
- In Grou zijn er net als in Stiens voor alle inkomensgroepen bovengemiddelde keuzemogelijkheden.
- In de overige dorpen (noord en zuid) zijn de keuzemogelijkheden ruimer dan in Leeuwarden, maar minder ruim dan in Stiens en in Grou. Hier komen verhoudingsgewijs weinig woningen vrij: er is weinig doorstroming. Met name in het segment tot € 538 is het aanbod beperkt, en ook boven € 640.

