



De
mens
als maat

Haalbaarheidsonderzoek: Op 'e Stins

Germeraad Makelaars

Colofon

Haalbaarheidsonderzoek: Op 'e Stins

Opdrachtgever

In opdracht van de heren Faber, ten deze vertegenwoordigd door Germeraad Makelaars

Projectleiding

drs. Sjoerd Ijdema

Projectmedewerkers

Lotte Piekema, MSc.

Ellen Stutterheim, MSc.

Rutger Bijlsma

Eindredactie

Annet Kasimier

Uitgave

Partoer, consultants en onderzoekers

Leeuwarden, april 2018

Inhoud

Inleiding	2
2 Ontwikkelingen Stiens en omgeving	3
2.1 Bevolkingsontwikkeling	3
2.2 Bevolkingsprognose	6
2.3 Huishoudens	7
2.4 Voorzieningen	8
3 Regionale schets	11
3.1 Bevolkingsontwikkeling	11
3.2 Bevolkingsprognose	13
3.3 Huishoudens	14
4 Ontwikkelingen woningmarkt & woonwensen	16
4.1 Woon Onderzoek Nederland	16
4.2 Vergrijzing en woningmarkt	16
4.3 Woningmarktanalyse Noordoost Fryslân	17
4.4 Conclusies ontwikkelingen & woonwensen	18
5 Gemeentelijk woonbeleid	19
5.1 Afwegingskader Woningbouw Gemeente Leeuwarden	19
5.2 Woonvisie Leeuwarderadeel 2015-2020	20
5.3 Conclusie	21
6 Conclusie	22
Bijlage 1: Literatuurlijst	23

Inleiding

In samenwerking met een aantal partners ontwikkelt Germeraad Makelaars een plan voor de realisatie van Op 'e Stins. Nabij het centrum van Stiens wil Germeraad Makelaars 13 appartementen bouwen. Het gaat om vier-kamerappartementen met een woonoppervlak van circa 100 m². De appartementen krijgen een balkon en elk appartement beschikt over een eigen garage. Daarnaast wordt er een centrale ruimte gecreëerd waarin bewoners elkaar gezamenlijk kunnen ontmoeten. De appartementen vallen binnen het segment van € 250.000 tot € 275.000.

Germeraad Makelaars richt zich voornamelijk op 55-plussers. De huidige woning wordt vaak te groot en het onderhoud van de woning en de tuin te bewerkelijk. De gedachte achter het project is dat appartementen onderhoudsvriendelijk zijn en weinig werk van de bewoners vereisen. Op deze manier kunnen bewoners er met plezier voor een langere tijd wonen, zonder dat ze veel tijd hoeven te besteden aan onderhoudstaken.

Onderzoeksvraag

De gemeente Leeuwarden staat positief tegenover de plannen van Gameraad Makelaars en partners. De gemeente Leeuwarden wil graag inzicht in de behoefte, voordat ze overgaat tot realisatie van het plan. Deze behoefte moet ook worden aangetoond in het kader van ladder voor duurzame verstedelijking, bepaald onder artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de economische uitvoerbaarheid van het plan. Hoe ontwikkelt de bevolking zich in de regio? Wat zijn de ontwikkelingen op het gebied van wonen? Wat zijn de prognoses? En hoe past de ontwikkeling binnen het woonbeleid van en woningbouwplannen in de gemeente?

‘Wat is de behoefte met betrekking tot wonen in de omgeving van Stiens en in welke mate is er behoefte aan de realisatie van 13 appartementen?’

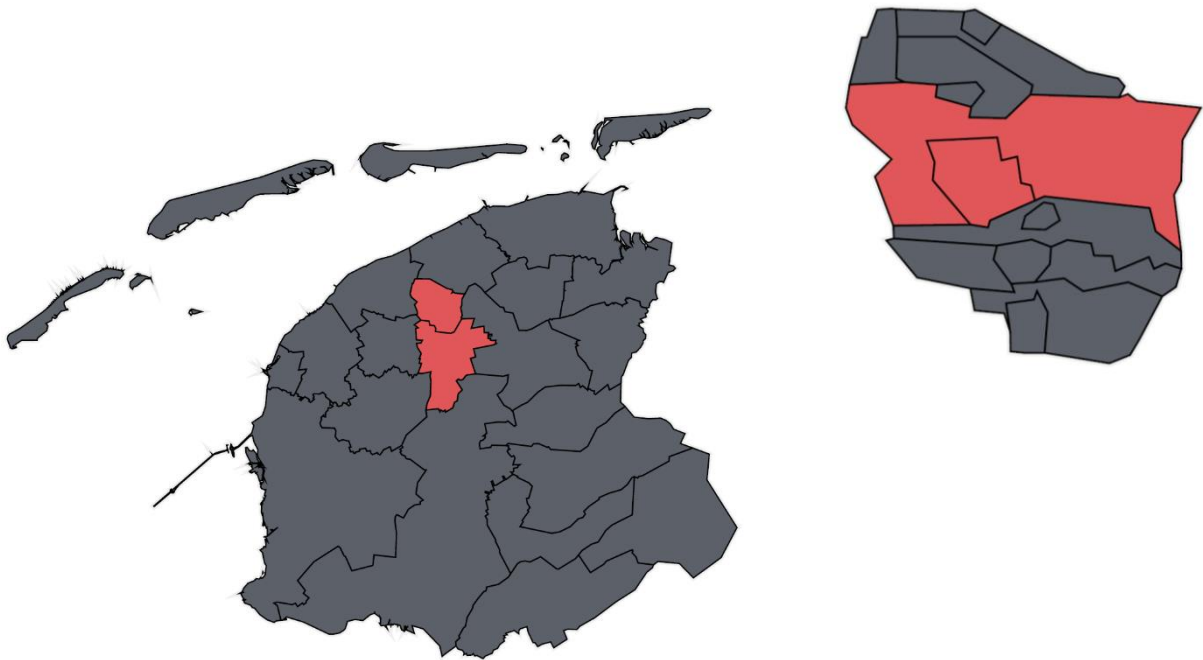
Onderzoeksmethode

Om dit in beeld te krijgen is deskresearch uitgevoerd. Hierbij is gekeken naar de demografische gegevens, prognoses op het gebied van bevolking en huishoudens, woningbehoeften en voorzieningen. Daarnaast is er een literatuuranalyse gemaakt waarin een aantal belangrijke onderzoeken zijn opgenomen die te maken hebben met wonen en ouderen en is er gekeken naar hoe de ontwikkelingen en het project zich verhoudt tot het woonbeleid van de huidige gemeente Leeuwarden en de voormalige gemeenten Leeuwarderadeel.

2 Ontwikkelingen Stiens en omgeving

Om een beeld te krijgen van de behoeften van de inwoners van Stiens en omgeving wordt er allereerst gekeken naar de bevolkingsontwikkeling en de huishoudens. Er wordt gekeken hoe de bevolking zich afgelopen jaren heeft ontwikkeld en hoe de bevolkingsopbouw op dit moment is.

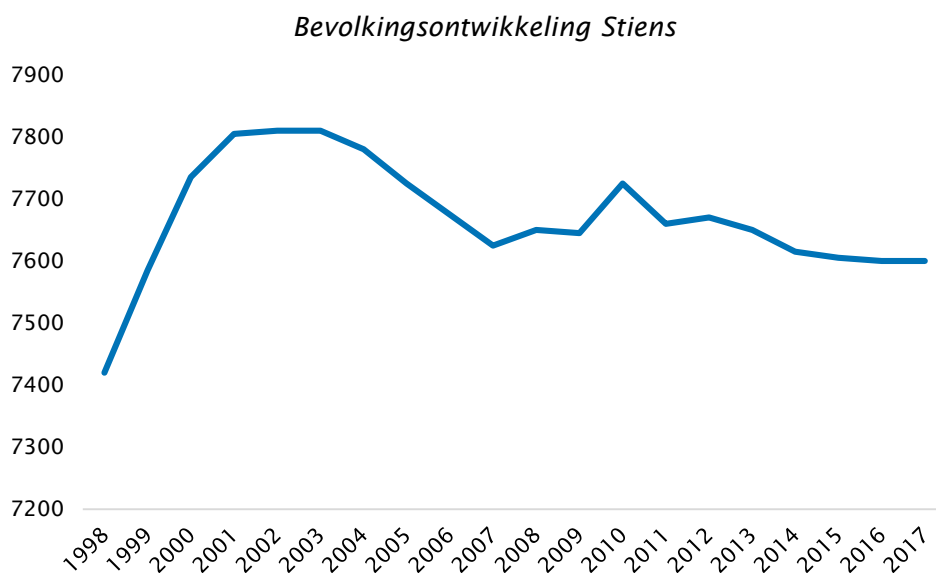
Stiens ligt in gemeente Leeuwarden; voorheen lag Stiens in gemeente Leeuwarderadeel. De onderstaande figuur toont gemeente Leeuwarden en Leeuwarderadeel. De nieuwe gemeente Leeuwarden (2018) omvat nog een deel van Littenseradiel.



2.1 Bevolkingsontwikkeling

Op 1 januari 2017 telde Stiens 7.600 inwoners, waarvan 49,2% man en 50,8% vrouw. Dit is iets toegenomen sinds 1998; in 1998 waren er 7.420 inwoners in Stiens. In 2002 en 2003 telde Stiens de meeste inwoners, namelijk 7.810. Hierna is het inwoneraantal weer iets gedaald. De gemiddelde leeftijd in Stiens is 44,2 jaar. In 2000 lag de gemiddelde leeftijd in Stiens nog op 36,4 jaar.

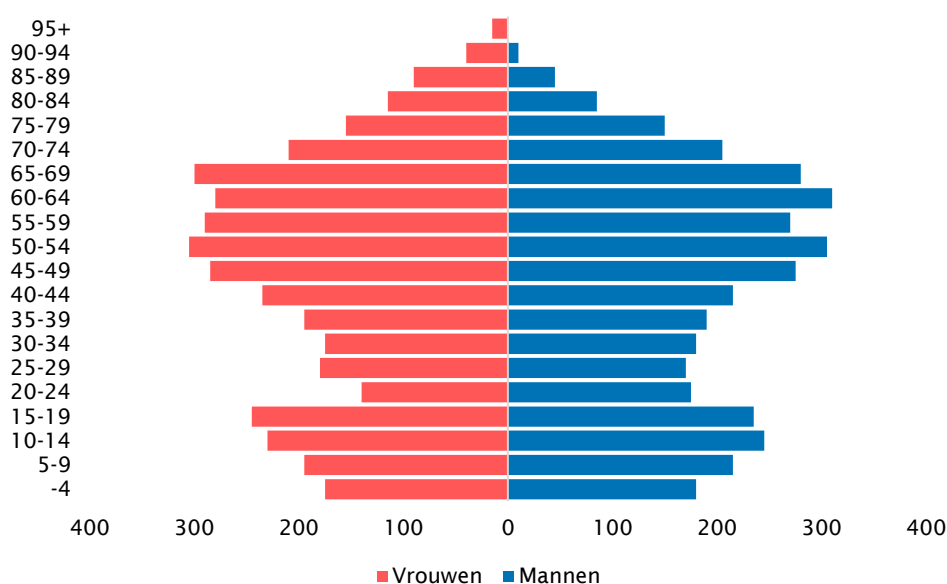
Stiens is in de jaren '60 gegroeid, onder andere door de werkgelegenheid op de vliegbasis Leeuwarden. Veel huishoudens zijn naar Stiens verhuisd en van daaruit is inmiddels een nieuwe generatie huishoudens voortgekomen die in Stiens zijn geboren en getogen. In 2002 is er echter een duidelijk trendbreuk te ontdekken in het inwoneraantal. Er zijn zowel jongeren als ouderen vertrokken. De eerste groep is te verklaren door studie en werk. De tweede groep is minder goed te verklaren. Het kan erop duiden dat er te weinig mogelijkheden zijn om een stap vooruit te zetten op de woningmarkt.



Figuur 1. Bevolkingsontwikkeling Stiens in de periode 1998 tot en met 2017. Bron: Fries Sociaal Planbureau.

In 2016 is 27% van de inwoners jonger dan 25 jaar. Ongeveer 20% is 25 tot 45 jaar en 30% is 45 tot 65 jaar. Van de 65-plussers is 13% 65 tot 75 jaar, 7% is 75 tot 85 jaar en 3% is 85-plusser. Er is een verschuiving gaande wanneer er naar de bevolkingsopbouw over een aantal jaren wordt gekeken. Het aantal 50-plussers is sinds 2000 toegenomen en het aantal 20- tot 40-jarigen is in deze periode afgenomen.

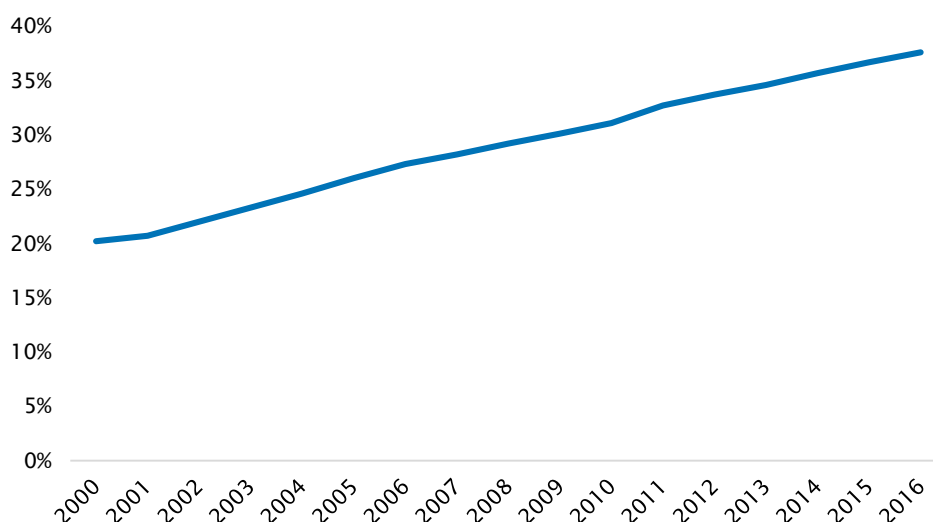
Bevolkingspiramide Stiens



Figuur 2. Bevolkingspiramide Stiens; 2016. Bron: CBS.

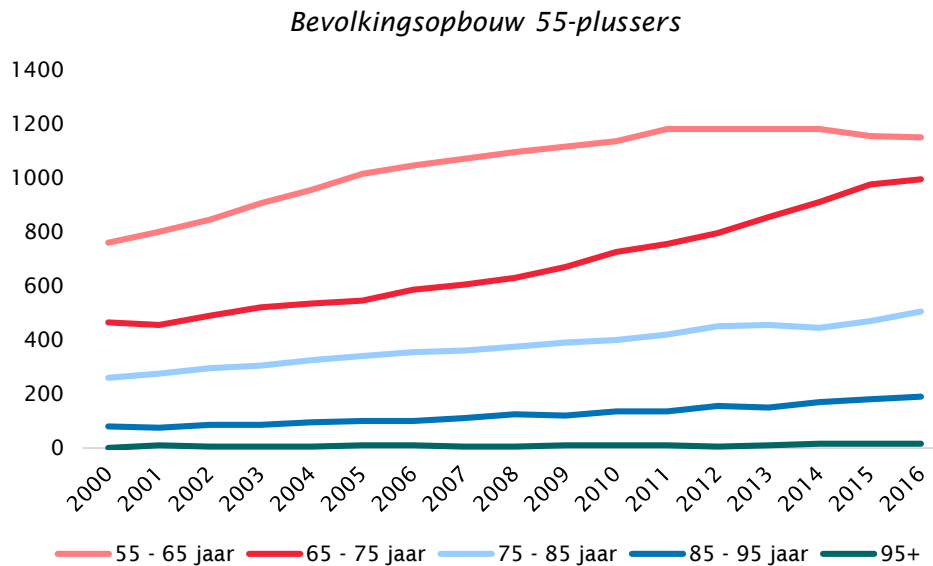
In 2016 was 38% van de inwoners (N = 2.855) van Stiens 55 jaar of ouder. In 2000 lag dit aandeel nog op 20% (N = 1.565). Er is dus sprake van een stijging van 82%. Het aandeel inwoners onder de 45 jaar is juist gedaald, waarbij de sterkste daling te zien is in de leeftijdscategorie 35 tot 45 jaar. In 2000 lag het aandeel 35- tot 45-jarigen nog op 17,8% en in 2016 lag het aandeel 35- tot 45-jarigen op 11%.

Aandeel 55-plussers in Stiens



Figuur 3. Aandeel 55-plussers in de periode 2000 - 2016. Bron: CBS.

Wanneer er wordt ingezoomd op het aandeel 55-plussers, dan is er een verschil te zien per leeftijdscategorie. Het aandeel 55- tot 65-jarigen stijgt met 51% van 760 in 2000 naar 1.150 in 2016. Het aandeel inwoners in de categorie 65 tot 75 jaar stijgt met 114% (465 in 2000 en 995 in 2016). Er sprake van 94% stijging in de leeftijdscategorie 85 tot 95 jaar (260 in 2000 en 505 in 2016). Er is sprake van 137,5% stijging in de leeftijdscategorie 85 tot 95 jaar. In 2000 waren er geen inwoners in Stiens die ouder dan 95 jaar waren. In 2016 ligt dit aantal op 15.



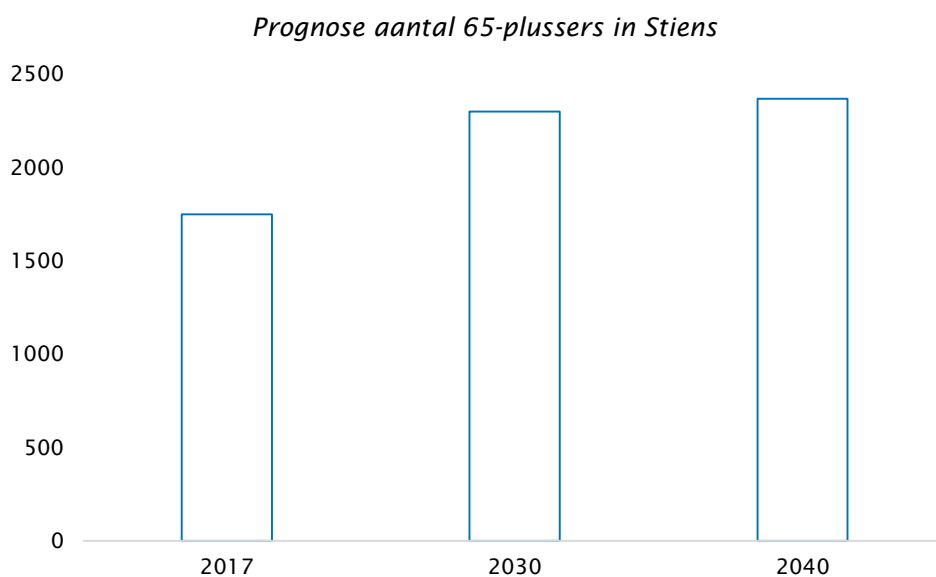
Figuur 4. Bevolkingsopbouw per leeftijdscategorie voor 55-plussers. Bron: CBS.

2.2 Bevolkingsprognose

Om de geschiktheid van woningen en woonbuurten voor ouderen in Nederland inzichtelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de gegevens van Geroscoop¹. Zij kijken naar de kwaliteit van woningen en woonbuurten in relatie tot vergrijzing. Hiervoor is ook een prognose gemaakt voor het aantal 65-plussers. In 2017 ligt het aantal 65-plussers in Stiens op 1.700. De verwachting is dat het aantal 65-plussers de komende jaren stijgt. Volgens de prognose van Geroscoop ligt het aantal 65-plussers in 2030 op 2.300. Na 2030 stijgt het aantal 65-plussers nog licht; in 2040 is de verwachting dat er 2.370 65-plussers zijn.

De verwachting is dat ook de grijze druk toeneemt. Dit is het aantal 75-plussers per 100 geschikte woningen. In 2017 ligt de grijze druk op 41 75-plussers per 100 woningen. In 2030 is dit gestegen naar 64 en in 2040 naar 74. Een woning is geschikt wanneer deze met toenemende lichamelijke beperkingen goed kan worden bewoond. Hierbij wordt gekeken naar toegankelijkheid en beweegruimte. Een woning moet zonder trappen te hoeven lopen toegankelijk zijn. Een flatwoning met een lift behoort ook tot de mogelijkheden. Daarnaast moeten de badkamer en slaapkamer zich op dezelfde verdieping bevinden. Volgens de analyse van Geroscoop is de geschiktheidsscore voor Stiens 52%. In de oude gemeente Leeuwarderadeel ligt de geschiktheidsscore op 49% en in Leeuwarden 39%.

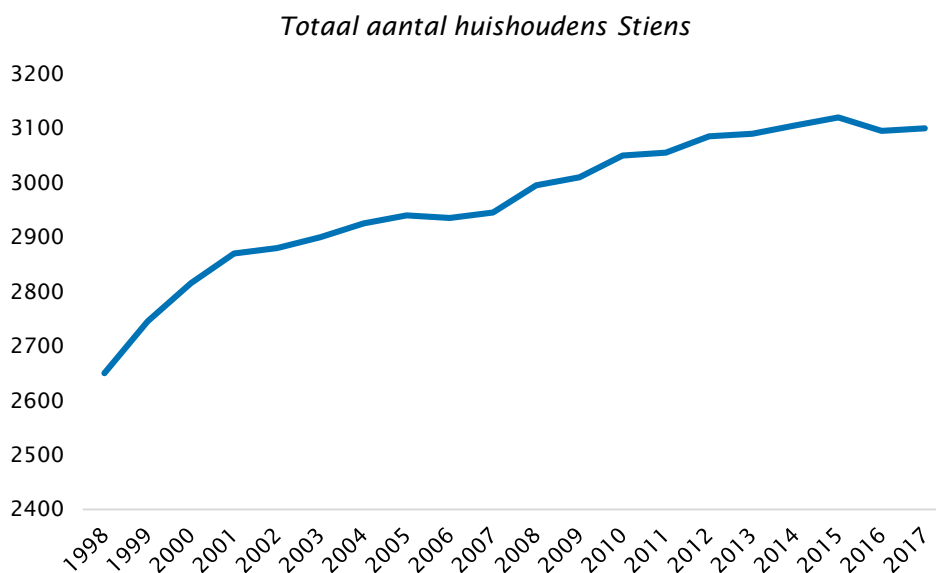
¹ www.geroscoop.nl



*Figuur 5. Prognose van het aantal 65-plussers in Stiens; Stiens en verspreide huizen om Stiens.
Bron: Geroscoop.*

2.3 Huishoudens

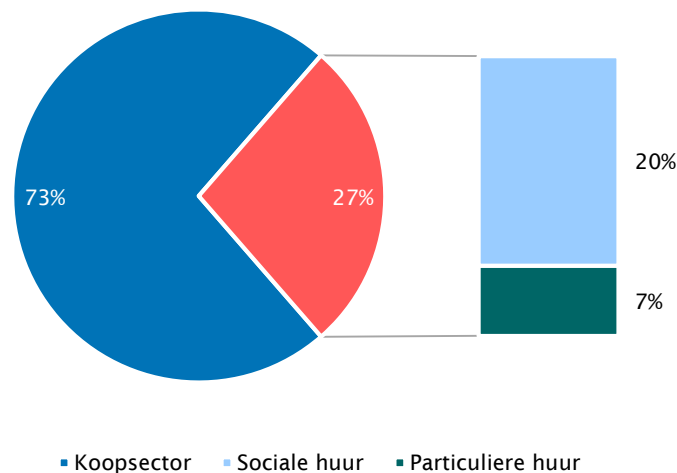
Het aantal huishoudens is in de laatste 15 jaar gegroeid; van 2.650 huishoudens in 1998 naar 3.100 huishoudens in 2017. In 2017 is 26,3% van de 3.100 huishoudens een alleenstaand huishouden en 37,5% is samenwonend zonder kinderen.



Figuur 6. Totaal aantal huishoudens in Stiens; 1998 - 2017. Bron: Fries Sociaal Planbureau.

Bijna driekwart van de woningen in Stiens is een koopwoning. Dit komt neer op 2.349 koopwoningen in 2016. Iets meer dan een kwart is een huurwoning. Het grootste deel daarvan is een sociale huurwoning. Van de 878 huurwoningen in Stiens zijn 659 sociale huurwoningen en 219 particuliere huurwoningen. De meeste woningen zijn eengezinswoningen; van de 3.227 woningen in 2016 zijn er 2.910 eengezinswoningen en 317 zijn meergezinswoningen.

Voorraad woningen naar woningtype



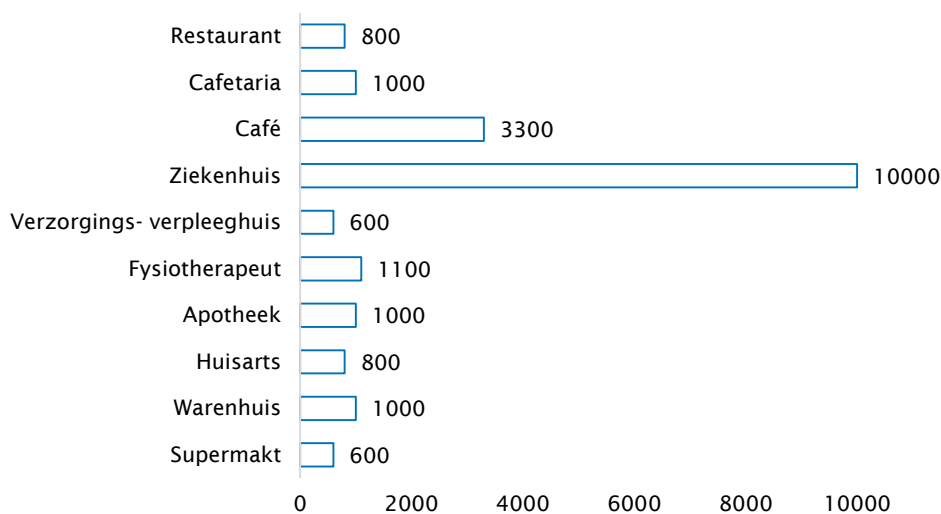
Figuur 7. Woningvoorraad in Stiens naar woningtype; 2016. Bron: ABF Research.

2.4 Voorzieningen

Stiens heeft een belangrijke centrumfunctie voor de omgeving. In Stiens zijn de belangrijke basisvoorzieningen aanwezig. Niet alleen voor de omliggende dorpen, maar ook de noordelijke wijken van Leeuwarden. Volgens de woonvisie van KAW heeft Stiens als belangrijk voorzieningendorp in de regio een sterke positie. Ook op gebied van zorg neemt Stiens een centrale positie in. Op gebied van wonen, welzijn en zorg heeft Stiens een goed voorzieningenniveau.

De gemiddelde afstand tot een supermarkt in Stiens is 600 meter, een huisarts op 800 meter en een restaurant op 800 meter. Een totaaloverzicht van de afstand tot alle voorzieningen is te vinden in figuur 8. In Stiens zijn veel voorzieningen, waardoor Stiens relatief goed scoort op het gebied van voorzieningen. In andere dorpen in het plattelandsgebied ligt de score veel lager.

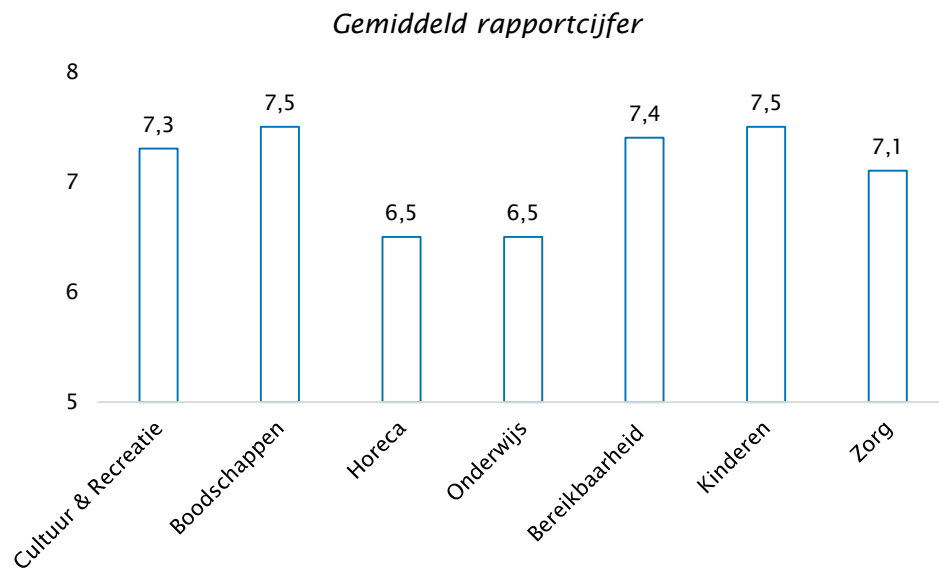
Afstand tot voorziening in meters



Figuur 8. Afstand naar verschillende voorzieningen in Stiens (verspreide huizen niet meegenomen); 2017. Bron: Geroscoop.

Niet alle woningen die onder de noemer geschikt voor ouderen vallen, zijn ook daadwerkelijk geschikt voor ouderen. Niet alleen de woning moet geschikt zijn, maar er moeten ook basisvoorzieningen aanwezig zijn in de nabije omgeving. Een nultredenwoning die ongunstig ligt ten opzichte van winkels en zorgvoorzieningen is minder geschikt voor ouderen die bijvoorbeeld niet meer goed ter been zijn. Naarmate men ouder wordt, worden voorzieningen in de directe omgeving belangrijker. Vooral een supermarkt waar dagelijkse boodschappen kunnen worden gedaan is belangrijk; ongeveer driekwart van de 75-plussers met verhuisplannen wenst een winkel om boodschappen te doen in een straal van 500 meter (Planbureau voor Leefomgeving). Bij geschiktheid van woningen wordt er tegenwoordig niet alleen gekeken naar de woning zelf, maar ook naar de omgevingscriteria. Zogenaamde woonzorgzones zijn bij uitstek geschikt voor ouderen.

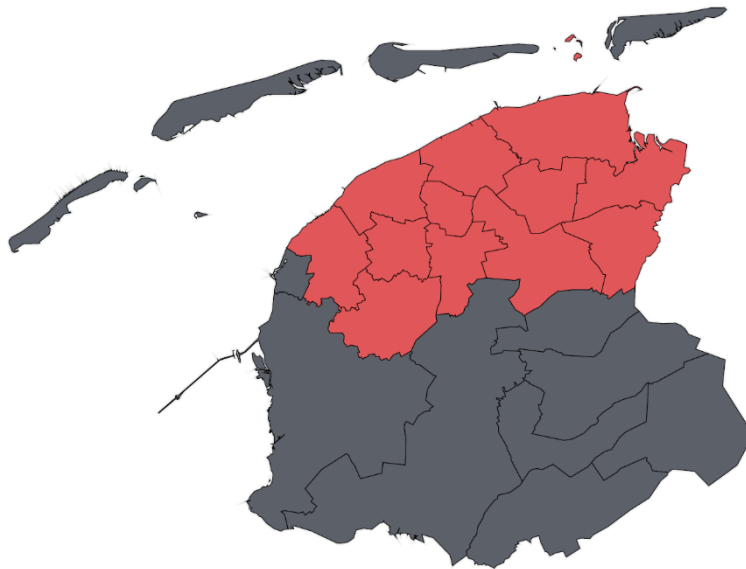
De locatie waar Op 'e Stins mogelijk komt, is in de buurt van verschillende voorzieningen, onder andere twee supermarkten, een drogisterij, een aantal kledingwinkels en een boekenwinkel. Daarnaast zit er op korte afstand een tandarts en een huisarts. Gemiddeld scoort Stiens een 7,1 voor voorzieningen (Buurtfacts; CBS). Dit is het hoogste van alle dorpen in Leeuwarderadeel. De cijfers worden berekend op basis van verschillen tussen afstand van voorzieningen in Stiens en het gemiddelde in Nederland. De afstand van een supermarkt in Stiens is bijvoorbeeld 776 meter en in Nederland gemiddeld 900 meter; een restaurant heeft een afstand van 1.045 meter en in Nederland gemiddeld 800 meter; een huisartsenpraktijk heeft een afstand van 572 meter in Stiens en in Nederland is het gemiddeld 1.000 meter; en als laatste, een apotheek heeft een afstand van 1.381 meter in Stiens en in Nederland is het gemiddeld 1.200 meter.



Figuur 9. Rapportcijfer op basis van afwijking van het Nederlandse gemiddelde; 2016. Bron: CBS, bewerking Buurtfacts.

3 Regionale schets

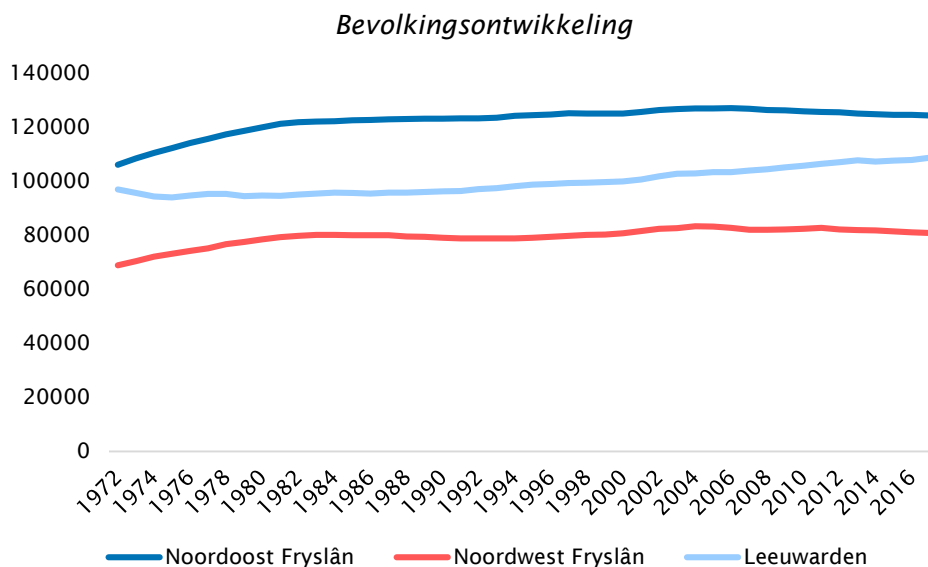
De doelgroep waar Germeraad Makelaars zich op richt met het project Op 'e Stins reikt verder dan alleen Stiens. Daarom wordt er ook gekeken naar de regionale ontwikkelingen. Hierbij wordt gekeken naar Noordoost Fryslân, Noordwest Fryslân en Leeuwarden. Noordoost Fryslân is Achtkarspelen, Dantumadiel, Dongeradeel, Ferwerderadiel, Kollumerland c.a. en Tytsjerksteradiel. Noordwest Fryslân is Franekeradeel, het Bildt, Leeuwarderadeel, Littenseradiel en Menameradiel.²



3.1 Bevolkingsontwikkeling

In Noordoost Fryslân en Noordwest Fryslân is er sprake van een stijging in het aantal inwoners in de periode 1972 tot ongeveer 2005. Hierna stabiliseert het inwoneraantal meer of is er sprake van een lichte daling. In 2017 wonen er in Noordoost Fryslân 124.306 inwoners en in Noordwest Fryslân 80.876 inwoners. Gemeente Leeuwarden laat een ander beeld zien. Alleen tussen 1972 en 1975 is er sprake van een lichte daling. Daarna stijgt het inwoneraantal. In 2017 is het inwoneraantal in Leeuwarden 108.667.

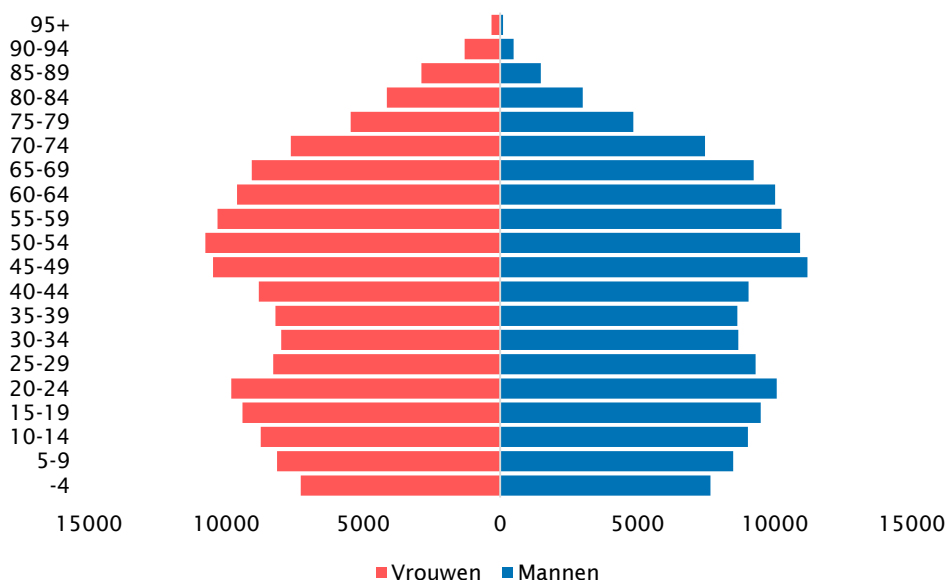
² Door fusies per 01-01-2018 is Leeuwarderadeel opgegaan in de gemeente Leeuwarden en zijn de gemeenten Franekeradeel, Het Bildt en Menameradiel opgegaan in gemeente Waadhoeke. Gemeente Littenseradiel is opgegaan in Leeuwarden, Súdwest- Fryslân en Waadhoeke.



Figuur 10. Bevolkingsontwikkeling vanaf 1972 tot en met 2017 voor Noordoost Fryslân, Noordwest Fryslân en Leeuwarden. Bron: Fries Sociaal Planbureau.

Ongeveer 28% van de bevolking is jonger dan 25 jaar (29,2% in Noordoost Fryslân en 27,9% in Noordwest Fryslân). Het aandeel 25- en 45-jarigen ligt in Noordoost Fryslân op 21,7% en in Noordwest Fryslân op 20,8%. Het aandeel 45- tot 65-jarigen ligt ongeveer gelijk aan het aandeel jongeren onder de 25 jaar. In Noordoost Fryslân ligt het aandeel 45- tot 65-jarigen op 28,7% en in Noordwest Fryslân op 30,2%. Het aandeel 65-plussers is respectievelijk 20,4% en 21,1%.

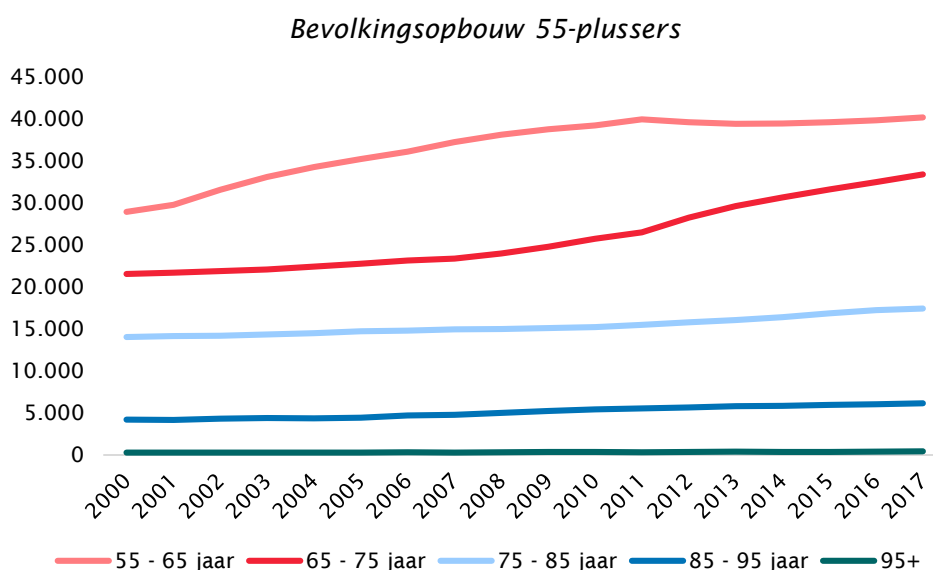
Bevolkingspiramide Noordoost en Noordwest Friesland



Figuur 11. Bevolkingsopbouw in de Noordoost Fryslân, Noordwest Fryslân en Leeuwarden; 2017. Bron: CBS.

In gemeente Leeuwarden ligt het aandeel 65-plussers en 45- tot 65-jarigen iets lager dan in de overige gemeenten in Fryslân. Het aandeel 25- tot 45-jarigen ligt met 26,2% juist hoger dan in de overige gemeenten. Ook het aandeel inwoners onder de 25 jaar ligt iets hoger in gemeente Leeuwarden (30,8%). De verschillen worden veroorzaakt door de stad Leeuwarden.

Wanneer er wordt ingezoomd op de doelgroep, dan wordt duidelijk dat deze de afgelopen 17 jaar is gestegen. Het aantal 55-plussers ligt in 2000 op 69.014 en in 2017 is dit gestegen naar 97.578. Dit is een stijging van 41%. Het aantal inwoners in de leeftijdscategorie 65 tot 75 jaar is het meest gestegen. In 2000 ligt het aantal op 121.537 inwoners en in 2017 is dit gestegen naar 33.396. Dit is een groei van 55%. Ook het aantal 55- tot 65-jarigen is flink gestegen van 28.937 in 2000 naar 40.171 in 2017. Dit is een stijging van 39%.

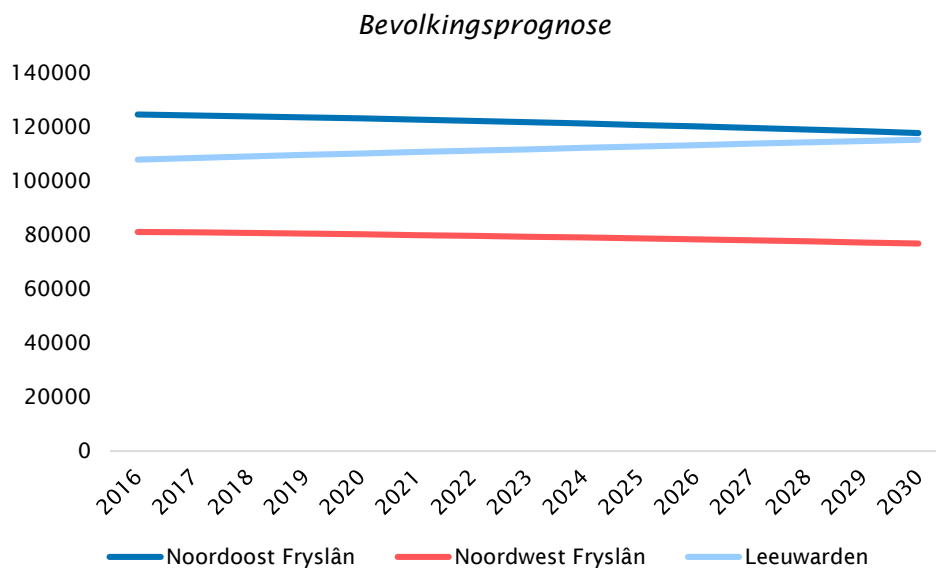


Figuur 12. Bevolkingsopbouw per leeftijdscategorie voor 55-plussers in Noordoost Fryslân, Noordwest Fryslân en Leeuwarden. Bron: CBS.

3.2 Bevolkingsprognose

Wanneer er naar de toekomst wordt gekeken, dan is er sprake van een bevolkingsafname voor Noordoost Fryslân en Noordwest Fryslân. De verwachting is dat het aantal inwoners in Noordoost Fryslân daalt van 124.543 inwoners in 2016 naar 117.757 in 2030. In Noordwest Fryslân wordt een daling van 81.154 in 2016 naar 76.818 in 2030 verwacht. In gemeente Leeuwarden wordt juist een stijging verwacht van 107.897 inwoners in 2016 naar 115.211 in 2030.

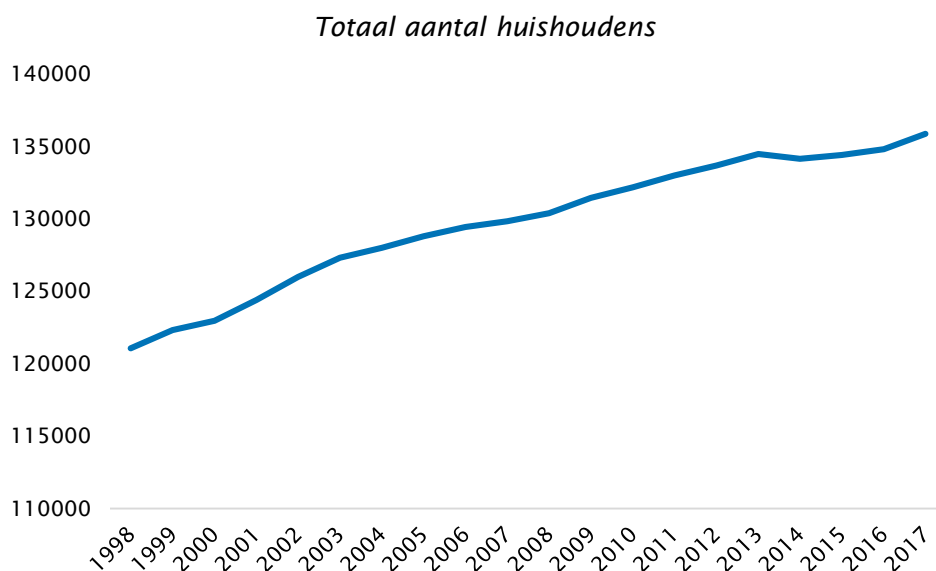
Wanneer er onderscheid wordt gemaakt tussen verschillende leeftijdscategorieën, dan wordt duidelijk dat er verschillende ontwikkelingen worden verwacht. De verwachting is dat het aantal inwoners jonger dan 65 jaar daalt en dat het aantal 65-plussers stijgt. In 2030 zijn er waarschijnlijk naar verhouding meer 65-plussers.



Figuur 13. Bevolkingsprognose voor Noordoost Fryslân, Noordwest Fryslân en Leeuwarden. Bron: ABF Research.

3.3 Huishoudens

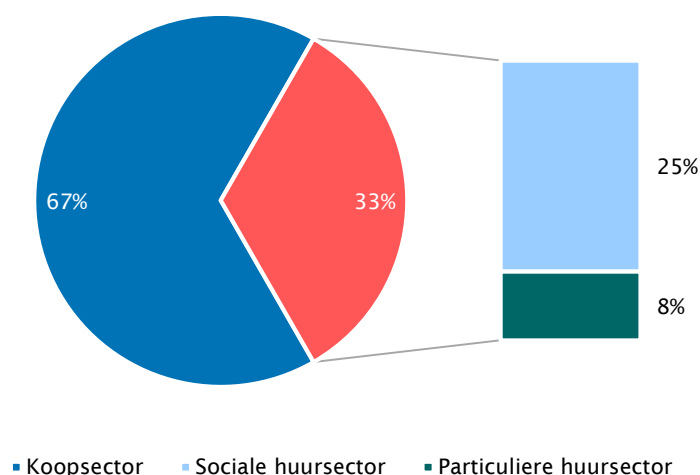
Het aantal huishoudens in Noordoost Friesland, Noordwest Friesland en gemeente Leeuwarden is de afgelopen jaren met 12,2% gestegen van 121.064 huishoudens in 1998 naar 135.875 huishoudens in 2017. Leeuwarden is met 15,2% het sterkst gestegen. Littenseradiel en Leeuwarderadeel zijn respectievelijk 13,1% en 12,3% gestegen.



Figuur 14. Totaal aantal huishoudens in Noordoost Fryslân, Noordwest Fryslân en Leeuwarden; 1998 - 2017. Bron: Fries Sociaal Planbureau.

Ongeveer twee derde van de woningen in Noordoost Fryslân, Noordwest Fryslân en gemeente Leeuwarden is een koopwoning. Dit zijn 82.111 koopwoningen in het gebied. Ongeveer een derde van de woningen is een huurwoning. Dit komt neer op 54.878 huurwoningen. Hiervan zijn de meeste woningen een sociale huurwoning. Van de 54.878 huurwoningen zijn 38.358 sociale huurwoningen en 14.726 particuliere huurwoningen. Er zijn 108.189 eengezinswoningen en 28.800 meergezinswoningen in Noordoost Fryslân, Noordwest Fryslân en Leeuwarden.

Voorraad woningen naar woningtype



Figuur 15. Woningvoorraad in Noordoost-Fryslân, Noordwest Fryslân en gemeente Leeuwarden; 2016. Bron: ABF Research.

4

Ontwikkelingen woningmarkt & woonwensen

De Rijksoverheid en het Planbureau voor de Leefomgeving hebben onderzoek gedaan naar de verhuismotieven van ouderen. Daarnaast heeft KAW een woningmarktanalyse gemaakt voor Noordoost Fryslân. Hoewel Stiens niet in de regio Noordoost Fryslân ligt, geeft het een algemeen beeld van de ontwikkelingen op de woningmarkt. Bovendien blijkt uit het onderzoek dat een aantal kernen in regio Noordoost Fryslân gericht zijn op Stiens. De resultaten uit de verschillende onderzoeken worden hier kort besproken.

4.1 Woon Onderzoek Nederland

Met het Woon Onderzoek Nederland (WoON) doet de Rijksoverheid elke drie jaar onderzoek hoe mensen nu wonen en in de toekomst willen wonen. Het geeft inzicht in de ontwikkelingen op de woningmarkt en wordt gebruikt bij nieuw te ontwikkelen beleid en voor kennisontwikkeling op gebied van wonen en bouw. In 2018 start de nieuwe analyse van WoON.

Senioren wonen steeds vaker en langer zelfstandig thuis. Het WoON onderzoek laat zien dat het aandeel 55-plussers in Nederland dat wil verhuizen toeneemt van 17% in 2012 naar 24% in 2015. Naarmate men ouder wordt, neemt de wens om te verhuizen af. Van alle 80-plussers in Nederland wil slechts 14% verhuizen.

Het Fries Sociaal Planbureau (FSP) heeft samen met het Kadaster gekeken naar het aandeel en type koopwoningen in het bezit van Friese senioren. Hierbij heeft ze ook gebruik gemaakt van de analyse van WoON. Uit onderzoek van het FSP en Kadaster blijkt dat één op de tien 65-plussers in een koopwoning in Fryslân, wil verhuizen. Het overgrote deel van de 65-plussers is gehecht aan zijn/haar eigen woning. Dit heeft ook te maken met de omgeving en de sociale contacten. Dit is veelal een reden om niet te willen verhuizen.

Volgens het FSP zal er in de toekomst een overaanbod op vrijstaande woningen ontstaan en komt er een tekort aan appartementen. Er komen in de toekomst namelijk veel woningen vrij waar op dit moment vooral 70-plussers in wonen. Dit zijn voornamelijk vrijstaande woningen. Van alle 70-plussers in Fryslân heeft 56% een woning met een oppervlakte van meer dan 125 vierkante meter. De woonwensen van inwoners jonger dan 70 jaar liggen volgens het FSP en volgens het WoON onderzoek echter anders. Zij hebben behoefte aan een kleinere woning en geven relatief vaker aan dat ze in een appartement willen wonen; 30% van de 70-minners geeft aan dat ze in een appartement willen wonen.

4.2 Vergrijzing en woningmarkt

Het Planbureau voor de Leefomgeving heeft de gevolgen van de vergrijzing voor de woningmarkt in beeld gebracht. Hieruit komt naar voren dat ouderen het liefst zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen en minder verhuizen naarmate ze ouder worden. Ouderen die wel verhuizen, doen dit vaak op korte afstand. De verwachting is dat dit in de toekomst niet anders is. Als ze verhuizen, dan verhuizen ouderen relatief vaak naar een geschikte woning om oud in te worden en ze kiezen relatief vaker voor nieuwbouwwoningen.

Daarnaast komt uit het onderzoek naar voren dat bewoners die een huurwoning hebben vaker binnen de huursector blijven en bewoners die een koopwoning hebben vaker binnen de koopsector blijven. Naarmate bewoners ouder worden, is de kans groter dat ze overgaan naar de huursector. Door de Woningwet 2015 en het passend toewijzen behoort dit niet altijd meer tot de mogelijkheid. Indien het inkomen van ouderen te hoog ligt door bijvoorbeeld een goed pensioen, kunnen zij niet altijd meer naar een sociale huurwoning verhuizen.

Als ouderen gaan verhuizen, kiezen zij vaak een woning die geschikt is om oud in te worden. Vooral binnen de huursector is dit het geval. Dit wordt onder andere veroorzaakt door het feit dat er in de huursector meer aangepaste woningen en nulredenwoningen zijn.

Vooral jongeren verhuizen over lange afstand. Ouderen verhuizen voornamelijk binnen de eigen gemeente of naar een buurgemeente. Een uitzondering is de periode rondom pensionering. De gemiddelde verhuisafstand ligt rond die periode iets hoger. Daarnaast is er ook een samenhang tussen ruimtelijk woongedrag en levensfase. Uit onderzoek blijkt dat er push- en pullfactoren ontstaan. De pushfactoren zijn de leefbaarheidsproblemen in steden en de minder geschikte woningvoorraad in steden. De pullfactoren zijn de rust, ruimte en de groene omgeving in de meer plattelandsgebieden. Hierdoor ontstaat het bekende drenthenieren. Echter, andersom komt ook voor; ouderen die op het platteland wonen, krijgen behoefte aan de voorzieningen en gemakken van een stad of groter dorp.

Het Planbureau voor de Leefomgeving concludeert dat de bestaande woningen moeten worden aangepast, zodat ouderen er een langere tijd kunnen wonen. Het blijkt echter dat de huidige ouderen weinig willen investeren in aanpassing van de woning. Met de inbreng van hoge zelfredzaamheid wordt dit waarschijnlijk wel steeds meer gevraagd. Daarnaast stelt het Planbureau voor de Leefomgeving dat er nieuwe woningen moeten komen die geschikt zijn voor ouderen, het liefst in bestaande buurten.

4.3 Woningmarktanalyse Noordoost Fryslân

De verwachting is dat huishoudens zich in de toekomst steeds meer gaan richten op voorzieningenkernen. Hierbij gaat het niet alleen om kernen die een grote groei meemaken, maar ook om kernen die een kleinere groei meemaken. In kernen waar groei wordt verwacht, speelt het toevoegen van nieuwe woningen en het aanpassen van oude woningen een rol. Hier kan worden ingespeeld op de behoeften van de steeds groter wordende groep ouderen, door meer te investeren in levensloopbestendige woningen. In de particuliere sector is het toevoegen van woningen een optie. Inbreiding verdient hier de voorkeur boven uitbreiding. In kernen waar grote groei wordt verwacht, ontstaat vaak meer ruimte om in te spelen op behoeften van specifieke groepen. Denk aan woningen voor senioren of zorgvragers. De nadruk komt ook steeds meer te liggen op kleine woningen en appartementen.

Zowel bij kleine groei als bij grote groei verdient inbreiding de voorkeur boven uitbreiding. Wanneer uitbreiding in de grote kernen plaatsvindt, is het essentieel om dit aan de rand van de kern te doen. Op deze manier ontstaat er bij afnemende vraag geen versnippering. De ligging van kernen ten opzichte van de stad Leeuwarden is een factor die invloed heeft. Leeuwarden is een economisch kerngebied met aansluiting op de rest van het land. De ligging van Stiens ten opzichte van Leeuwarden is positief. Bovendien blijkt uit het onderzoek van KAW dat Ferwerderadiel zich, naast Leeuwarden, ook oriënteert op Stiens.

4.4 Conclusies ontwikkelingen & woonwensen

Ouderen blijven steeds langer zelfstandig wonen. Veel ouderen zijn zeer gehecht aan hun woningen. Dit heeft niet alleen te maken met de woning zelf, maar ook met de sociale en ruimtelijk omgeving. Daarom verhuizen ouderen ook op minder grote afstand dan jongeren. Ouderen blijven veelal in dezelfde gemeente of verhuizen naar een buurgemeente.

Als ouderen verhuizen, dan gaan ze voornamelijk naar een woning waar ze langer zelfstandig kunnen wonen. Vaak willen ze kleiner wonen dan voorheen en geven ze de voorkeur aan een appartement.

De verwachting is dat huishoudens steeds meer de voorkeur krijgen aan voorzieningenkernen. Ook hier is de behoefte aan levensloopbestendige woningen, waarbij er een voorkeur is voor inbreiding. In kernen waar grotere groei wordt verwacht, kan ook worden gedacht aan uitbreiding langs de rand van de kern. Stiens is een kern waar groei wordt verwacht. Daarnaast heeft de nabijheid van de stad Leeuwarden een positieve invloed op de ontwikkelingen.

5 Gemeentelijk woonbeleid

In de Verordening Romte Fryslân onder artikel 3.1 van de provincie Fryslân, vastgesteld op 3 april 2015, kan een ruimtelijke plan mogelijkheden voor woningbouw bevatten indien de aantallen en de kwaliteit van de woningen in overeenstemming zijn met een woonplan. Het relevante woonplan voor deze ontwikkeling van 13 woningen Op 'e Stins is het 'Afwegingskader Woningbouw Gemeente Leeuwarden', vastgesteld in juni 2016 door de gemeente Leeuwarden. Ook biedt dit woonbeleid een afwegingskader voor de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan woningbouw binnen de gemeente Leeuwarden in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

5.1 Afwegingskader Woningbouw Gemeente Leeuwarden

In het Afwegingskader geeft de gemeente Leeuwarden aan dat er een grote bouwopgave ligt voor de komende decennia. De gemeente bevestigt dat het aantal inwoners nog lange tijd blijft stijgen en het aantal huishoudens zelfs sneller stijgt, namelijk met 3.500 huishoudens tot 2025. Daarom moet de woningvoorraad in de gemeente flink worden uitgebreid. De groei gaat gepaard met een trend van meer alleenstaanden, minder jongeren en meer ouderen. Om op deze groei en veranderende behoeften, zoals behoefte naar zorgmogelijkheden, in te spelen is het afwegingskader opgesteld.

Appartementen

De prognoses en bouwopgaven zijn bepaald voor de periode van 5 tot 10 jaar. In totaal moeten er 4.500 woningen gebouwd worden binnen de gemeente. Circa 70% van de woningen moet worden gebouwd binnen het 'primaire stedelijk gebied', zoals aangegeven op kaart 1 van het afwegingskader. Stiens valt niet binnen dit gebied. Binnen de nieuw te bouwen woningen is er ruimte gereserveerd voor 1.300 tot 1.500 appartementen. Bij nieuwbouw van appartementen moet vooral worden ingezet op herbestemming binnen bestaand stedelijk gebied en een goede kwaliteit van de woningen. Daarnaast werkt de gemeente alleen mee bij bouw van appartementen met een oppervlakte boven de 65m². Daarbij moeten er in de omgeving van de appartementen voldoende (zorg)voorzieningen (zie ook paragraaf 2,4) aanwezig zijn. Leeuwarden verwacht dat de vraag voor deze appartementen vooral zal neerdalen in de binnenstad en in transformatiegebieden. De gemeente voorziet hierbij echter wel parkeerproblemen.

Het overzicht planaanbod 2015-2019 van de gemeente Leeuwarden laat zien dat, op het moment van de peildatum in 2015, er nog geen enkele geplande woningbouw is voor appartementen in het (koop)segment van € 230.000 - € 340.000. Daarom kan geconcludeerd worden dat er voldoende marktruimte is voor de 13 appartementen binnen dit segment in Stiens. Daarnaast wordt ook voldaan aan de eisen voor herbestemming binnen bestaand stedelijk gebied, hoge kwaliteit van de woningen, nabijheid van (zorg)voorzieningen. Ten slotte worden binnen het plan parkeerplaatsen gerealiseerd waardoor er geen parkeerproblemen ontstaan in de omgeving.

Dorps wonen

Voor dorpen is voor de komende 10 jaar ruimte gereserveerd voor 250 woningen. De gemeente geeft hierbij aan nieuwe woningbouw vooral te willen concentreren in de twee aangewezen kerngebieden Grou en Stiens, omdat deze kernen voldoende voorzieningen hebben. Hoewel het afwegingskader is overlegd met de voormalige gemeenten Leeuwarderadeel en Littenseradiel wordt de vraag naar dorps wonen nogmaals onderzocht na de herindeling van deze gemeenten. Omdat dit nog niet is uitgevoerd ten tijde van dit behoeft onderzoek wordt ook gekeken naar de huidige planruimte en de aangegeven kaders vanuit de voormalige gemeente Leeuwarderadeel.

In de tabel met het planaanbod 2015-2019 van de gemeente (zie figuur 16) staat weergegeven dat circa 160 woningen zijn gepland in de dorpen, waarvan 47 in Grou en 111 in dorpen buiten dit kerngebied. Na aftrek van deze plannen blijft er nog ruimte voor 88 tot 90 woningen binnen dorps wonen. De bouw van 13 appartementen in het kerngebied Stiens past binnen deze ruimte, waarbij er genoeg ruimte overblijft voor toekomstige bouwplannen.

	totaal tot 2020/ 2025	harde plannen (peildatum 1 december 2015)	resterende be- hoeft
Totale woningbehoefte in de gem. Leeuwarden 2015 tot 2025 (excl. studentenhuisvesting)	4.500	1780	2.720
additionele behoefte stedelijk woonmilieu 2015 tot 2025	2.750	950	1.800
additionele behoefte suburbaan "groen stedelijk" 2015 tot 2020	1.400	670	830
additionele behoefte dorps 2015 tot 2025	250	160	90
studentenhuisvesting	1.400	350	1.050

Figuur 16: CBS/PBL, WoOn2012, planaanbod gemeente Leeuwarden (2015), via Afwegingskader Woningbouw Gemeente Leeuwarden

5.2 Woonvisie Leeuwarderadeel 2015-2020

In de Woonvisie heeft de voormalige gemeente een kader geschetst voor toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt. De woonvisie is afgestemd met de huidige gemeente Leeuwarden. Een belangrijk onderdeel van de woonvisie is het onderzoek van Companen. Uit de enquête binnen dit onderzoek bleek dat in 2014 42% van de inwoners van Stiens wilde verhuizen, 56% daarvan wilde verhuizen naar een andere woning binnen het dorp. Daarnaast blijkt dat er geen huidig aanbod is van koopappartementen, terwijl er hiervoor wel behoefte is onder 55-plussers. Daarbij blijkt uit het onderzoek dat de vraag naar koopappartementen boven de €200.000 het huidige aanbod overstijgt. Daarom wordt dit ook als kansrijk marktsegment aangewezen.

Ook de gemeente Leeuwarderadeel voorzag een stijging in de vraag naar woningen waar een combinatie met zorg mogelijk is. De gemeente wilde hierbij inzetten op goede woonkwaliteit en de nabijheid van voorzieningen. Als richtlijn voor deze nabijheid gaf de gemeente een straal van 250 meter rondom het centrum aan.

De te realiseren appartementen vallen binnen deze straal van 250 meter. Ook sluit de bouw van de appartementen aan bij de behoefte van de inwoners die binnen het eigen dorp willen verhuizen en is het segment als kansrijk aangewezen.

5.3 Conclusie

Uit beide gemeentelijke kaders blijkt dat er behoefte is vanuit de markt voor de appartementen binnen het segment van de te ontwikkelen woningen. Ook passen de 13 appartementen binnen de marktruimte van 88 tot 90 woningen onder 'dorps wonen' van het planaanbod van de gemeente Leeuwarden. Daarnaast zijn er binnen het gehele planaanbod geen plannen voor koopappartementen binnen dit segment. Ten slotte voldoen de woningen ook aan de aanvullende eisen van herbestemming, ligging ten opzichte van stedelijk gebied, kwaliteit van de woningen en nabijheid van voldoende (zorg)voorzieningen. Daarom kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling van 13 appartementen Op 'e Stins te Stiens aansluit en past binnen het woonbeleid van beide gemeenten.

6 Conclusie

De afgelopen jaren is het aantal inwoners en het aantal huishoudens in Stiens toegenomen. Als er naar de doelgroep (55-plussers) wordt gekeken, dan is er sprake van een stijging. Zeker in de leeftijdscategorie 55- tot 65-jarigen en in de leeftijdscategorie 65- tot 75-jarigen. De verwachting is dat het aantal 65-plussers in Stiens de komende jaren toeneemt. Er is behoefte aan geschikte woningen voor deze ouderen.

Uit de literatuur komt naar voren dat in voorzieningenkernen waar groei wordt verwacht, het toevoegen van nieuwe woningen een belangrijke rol kan spelen. Hierbij wordt de voorkeur gegeven aan inbreiding in plaats van uitbreiding. Door te investeren in levensloopbestendige woningen, wordt er meer aangesloten bij de woonwensen van de doelgroep. Ouderen blijken namelijk behoefte te hebben aan appartementen. Hoewel ouderen weinig verhuizen, willen ze graag een geschikte woning om oud in te worden.

De afstand waarin ouderen verhuizen, is vaak klein; uitzondering is de periode rondom pensionering. Vanuit de literatuur en eerder uitgevoerd onderzoek is de verwachting dat dit in de toekomst niet anders is. Ze hechten veel waarde aan hun woning, de omgeving en de sociale contacten in de buurt. Dit zorgt er vaak voor dat ze binnen hun eigen stad of dorp verhuizen of naar een buurgemeente gaan. Uit onderzoek blijkt bijvoorbeeld dat Ferwerderadiel georiënteerd is op Stiens. Het voordeel van Stiens is dat het op korte afstand van de stad Leeuwarden ligt. Leeuwarden is een economisch kerngebied met aansluiting op de rest van het land.

Een dilemma voor Stiens kan zijn dat het zich tussen twee verschillende gebieden in bevindt; een krimpregio aan de ene kant en een groeiregio aan de andere kant. Het goede voorzieningenniveau op het gebied van wonen, welzijn en zorg aan de ene kant, maar ook de rust en ruimte aan de andere kant, zorgt er echter voor dat het aantrekkelijk is om er te wonen. Alle basisvoorzieningen zijn aanwezig. Door in te spelen op de woonwensen van ouderen wordt het voor de doelgroep aantrekkelijker om naar een ander huis binnen Stiens te verhuizen of vanuit een ander dorp of gemeente naar Stiens te verhuizen. De appartementen in het project Op 'e Stins zijn onderhoudsvriendelijk, zorgvriendelijk en voor ouderen geschikt om er een langere periode in te wonen.

De 13 woningen passen binnen en sluiten aan bij de het woonbeleid van de gemeente Leeuwarden en voormalig gemeente Leeuwarderadeel. Binnen het planaanbod voor 'dorps wonen' van de gemeente Leeuwarden is nog ruimte voor 88 tot 90 woningen. De toevoeging van 13 appartementen past binnen deze ruimte.

In navolging van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er behoefte en marktruimte is voor de ontwikkeling van 13 appartementen Op 'e Stins te Stiens.

Bijlage 1: Literatuurlijst

Companen (2014) *Integraal woningbehoefteonderzoek gemeente Leeuwarderadeel*. Gemeente Leeuwarderadeel.

Depenbrock, D. & Heuff, E. (2017). *Woningmarktanalyse Noordoost Friesland*. KAW.

Gemeente Leeuwarden (2016) *Afwegingskader Woningbouw Gemeente Leeuwarden*. Gemeente Leeuwarden.

Groot de, C., Dam van, F. & Daalhuizen, F. (2013). *Vergrijzing en woningmarkt*. Planbureau voor de Leefomgeving.

Stutterheim, E. & Hitzert, J. (2016). *Fluchskrift senioren op de woningmarkt*. Fries Sociaal Planbureau.

Woon Onderzoek Nederland (2015). Rijksoverheid.

Gemeente Leeuwarderadeel (2015) *Woonvisie Leeuwarderadeel 2015 - 2020*. Gemeente Leeuwarderadeel

Woonvisie gemeente Leeuwarderadeel 2010 - 2015 (2010). KAW architecten en adviseurs.

Partoer
Westersingel 4
8913 CK
Leeuwarden
T (058) 234 85 01

www.partoer.nl


PARTOER
consultants & onderzoekers

De mens als maat