



Gemeente Leeuwarderadeel



Integraal woningbehoefteonderzoek 2014



7 maart 2014

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING



DATUM 6 maart 2014

TITEL Integraal woningbehoefteonderzoek 2014

ONDERTITEL Concept

OPDRACHTGEVER Gemeente Leeuwarderadeel

AUTEUR(S) Theo van der Waals
Sara Hendriks
Jeroen Wissink

PROJECTNUMMER 081.101/g

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem

Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl

www.companen.nl

(026) 351 25 32

@Companen

BTW NL001826517B01

IBAN NL96RABO0146973909

KVK 09035291

Inhoud

1. Samenvatting en conclusies	1
2. Inleiding	6
2.1 Aanleiding en vraagstelling	6
2.2 Uitvoering	6
2.3 Leeswijzer	7
3. Algemene analyse woningmarkt	8
3.1 Demografische ontwikkelingen	8
3.2 Prognose bevolking en huishoudens	11
3.3 Plancapaciteit Stadsregio Leeuwarden	13
3.4 Dynamiek op de huurmarkt	14
3.5 Dynamiek op de koopmarkt	14
4. Hoe wil men gaan wonen?	17
4.1 Verhuisgeneigdheid	17
4.2 Binding aan dorp en gemeente	17
4.3 Woonwensen	18
4.4 Vraag- en aanbodbalansen eigen inwoners	21
4.5 Aanknopingspunten voor de ontwikkeling van De Steens	25

1. Samenvatting en conclusies

Integraal woningbehoefteonderzoek

De gemeente Leeuwarderadeel was samen met Nieuwe Borg Projectontwikkeling BV bezig met de ontwikkeling van het gebied De Steens in de kern Stiens. Nu Nieuwe Borg Projectontwikkeling BV in januari 2014 failliet is verklaard, staat de gemeente voor een heroriëntatie.

De oorspronkelijke plannen voor De Steens gingen uit van de realisatie van ongeveer 350 woningen, 50 recreatiewoningen en het realiseren van een open vaarverbinding naar de Elfstedenvaarroute. De voorbereidingen voor het bestemmingsplan De Steens zijn getroffen, maar om tot de afronding van het bestemmingsplan te komen, is het van belang om te beschikken over een gedegen inzicht in het functioneren van de woningmarkt. Daarom is een integraal woningbehoefteonderzoek uitgevoerd.

Een woonwensenenquête onder alle huishoudens: zeer betrouwbare uitkomsten

De kern van het onderzoek heeft betrekking op het krijgen van inzicht in de kwalitatieve samenstelling van de woningbehoefte. De woonwensen zijn in beeld gebracht op basis van een internetenquête. Om statistisch betrouwbare uitspraken te kunnen doen is een steekproef met een netto-respons van ongeveer 350 respondenten toereikend. De gemeente heeft echter besloten om alle huishoudens en alle starters in de gemeente Leeuwarderadeel in de gelegenheid te stellen om aan de enquête deel te nemen. Er is een respons behaald van ruim 800 enquêtes, zodat een zeer betrouwbaar beeld is verkregen van de kwalitatieve woningbehoefte.

Terugblik demografische ontwikkeling

De gemeente Leeuwarderadeel kende de afgelopen jaren een afname qua bevolkingsomvang, ondanks de bouw van gemiddeld 25 woningen per jaar. Het aantal geboorten en sterften is nu nog met elkaar in evenwicht, maar de komende jaren zal sprake zijn van een sterfteoverschot. Tevens is er in de afgelopen jaren sprake geweest van een negatief migratiesaldo van gemiddeld 50 personen per jaar. Leeuwarderadeel heeft een zeer intensieve migratierelatie met Leeuwarden. Vooral jongeren vertrekken, maar dat is een gebruikelijk beeld voor plattelandsgemeenten. Een sterk punt is het positieve migratiesaldo van gezinnen tussen de 25 - 49 jaar. Dit zijn gezinnen die het aantrekkelijk vinden om dorps te wonen.

De analyse van verhuisbewegingen wijst uit dat 42% van alle verhuizingen gebeurt binnen de huursector. De mutatiegraad voor de huurwoningen is twee keer zo hoog als voor de koopwoningen. Het betreft vooral rijwoningen in de sociale huursector, waarvan meer dan de helft wordt toegewezen aan een vestiger, vooral uit Leeuwarden.

Toekomstige demografische ontwikkeling

De bevolkingsomvang van de gemeente Leeuwarderadeel bedraagt momenteel ongeveer 10.300 inwoners en dit zal volgens de trendprognose van de provincie Friesland in de komende jaren geleidelijk afnemen tot 9.900 inwoners in 2020 en 9.100 inwoners in 2030. Die bevolkingsafname is toe te schrijven aan twee ontwikkelingen: de vergrijzing en een negatief migratiesaldo dat door de provincie becijferd wordt op gemiddeld ongeveer 50 personen per jaar, conform de trend in de afgelopen 10 jaar. Toch is er tot 2020 nog sprake van een beperkte groei met ongeveer 100 huishoudens. Daarna zal het aantal huishoudens afnemen.

De ambitie van de gemeente is anders en dat heeft zij vastgelegd in haar "Woonvisie Leeuwarderadeel 2010 - 2015". In de Woonvisie zet de gemeente in op een groei van de woningvoorraad in de periode 2010 - 2019 met ongeveer 400 woningen. Dit is een groei die uitgaat van een positief migratiesaldo van gemiddeld 30 - 40 personen per jaar. Die groeiverwachting is gebaseerd op afspraken die daarover met

de provincie Friesland, de Stadsregio Leeuwarden en de gemeente Leeuwarden zijn gemaakt. Leeuwarderadeel heeft uit het bouwcontingent van Leeuwarden 105 woningen gekregen voor het realiseren van 70 sociale huurwoningen en 35 sociale koopwoningen in De Steens.

In de volgende tabel worden drie varianten uitgewerkt om zicht te krijgen op de omvang van de kwalitatieve woningbehoefte.

Gemeente Leeuwarderadeel. Inschatting van de kwantitatieve woningbehoefte

	Uitgangspunt tav migratie: gemiddeld aantal per jaar	2015 - 2019	2020 - 2024
Provinciale trendprognose 2013	-50 per jaar	100	0
Provinciale trendprognose 2013 + 105 woningen bouwen voor regio	0 per jaar	205	0
Bouwen voor eigen woningbehoefte	0 per jaar	200	100

Hieruit blijkt dat de kwantitatieve woningbehoefte voor de komende tien jaar varieert tussen de 10 en 30 woningen per jaar.

Plancapaciteit Stadsregio Leeuwarden

In de “Regionale woonstrategie Stadsregio Leeuwarden: stad en platteland in balans” van 2013 hebben de gemeenten besloten om de fasering van de woningbouwafspraken voor 2008-2016 te verlengen tot 2008 - 2020: de bouwruimte blijft daarmee gelijk, maar de realisatietermijn wordt verlengd met 4 jaar. Er zijn diverse aanwijzingen dat er in de regio voldoende plancapaciteit beschikbaar is om invulling te geven aan de regionale opgave.

Dynamiek op de huurmarkt

In de afgelopen jaren is meer dan de helft van de vrijgekomen huurwoningen (vooral eengezinswoningen) toegewezen aan inwoners uit Leeuwarden. Woningzoekenden die snel een eengezinswoning willen, kiezen voor Leeuwarderadeel. Deze “snelle zoekers” blijven er overigens vaak relatief kort wonen.

WoonFriesland verwacht in de komende jaren een overschot aan huurwoningen in Leeuwarderadeel en daarom wordt een deel van de eengezinswoningen verkocht. Recent verkochte woningen blijken voor ruim de helft verkocht te zijn aan mensen van buiten de gemeente, in zeer overwegende mate aan inwoners uit Leeuwarden. Kortom: er is in de huurmarkt tussen Leeuwarderadeel en Leeuwarden een intensieve relatie.

Dynamiek op de koopmarkt

Uit de cijfers van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) blijkt dat het aantal verkopen is teruggevallen van 60 koopwoningen rond 2008 tot ongeveer 40 woningen per jaar. Ook de transactieprijzen zijn sinds 2008 gedaald van ongeveer € 200.000 tot € 160.000 in 2013. Daarmee zijn de prijzen gemiddeld met ongeveer 20% afgenomen, conform het landelijke beeld.

Woonwensen

Onder alle huishoudens van de gemeente is een enquête gehouden om zicht te krijgen op de woonwensen. Dit levert het volgende beeld op:

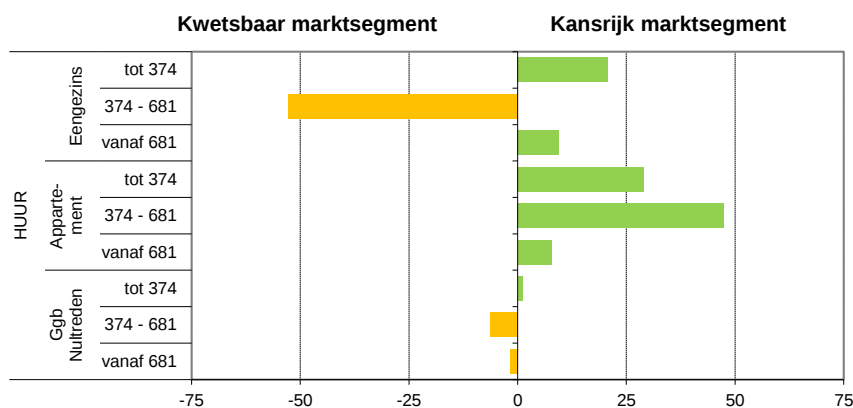
- **Verhuisgeneigdheid:** Slechts 10% van de geënquêteerden wil in de komende jaren beslist gaan verhuizen en dit is laag in vergelijking tot andere gemeenten. Wel wil 31% misschien verhuizen.
- **Binding aan het dorp / gemeente:** De verhuisgeneigden in Stiens kiezen voor 56% voor verhuizing

binnen hun huidige dorp. Voor de andere dorpen ligt de dorpsbinding op een aanmerkelijk lager niveau. Verhuiscandidate die de kern verlaten, kiezen vooral voor Leeuwarden.

- **Woonwensen starters:** Zo'n 64% van de starters is op zoek naar een huurwoning en slechts 36% wenst een koopwoning. De koopsector is door de stringentere hypotheekwettelijke eisen steeds moeilijker bereikbaar voor starters.
- **Woonwensen kleine huishoudens tot 55 jaar:** Momenteel woont bijna tweederde in een huurwoning. 70% van de verhuiscandidate kleine huishoudens tot 55 jaar zoekt een koopwoning. Het overgrote deel zoekt dan een 2^{de}1-kapper of vrijstaande woning.
- **Woonwensen gezinnen:** Verhuiscandidate gezinnen wonen nu voor 24% in een huurwoning en 21% zoekt ook weer een huurwoning. Kopers zoeken veelal een 2^{de}1-kapper of vrijstaande woning. De druk naar duurder wonen is echter beperkt. Ook gezinnen zijn, onder invloed van de huidige situatie op de woningmarkt, voorzichtig geworden. De woonlasten mogen niet sterk stijgen.
- **Woonwensen senioren:** Ook verhuiscandidate senioren in Leeuwarderadeel willen vooral naar de huursector verhuizen. 13% van hen woont nu in een huurwoning en tweederde van de verhuiscandidate senioren zoekt een huurwoning. Momenteel woont 2% van de verhuiscandidate senioren in een voor senioren geschikte huurwoning (appartement of grondgebonden seniorenwoning) en 61% zoekt dit type huurwoning.

Vraag-aanbodbalans huursector

Gemeente Leeuwarderadeel. Kwetsbare en kansrijke marktsegmenten voor de huursector, periode 2014 - 2018 (vijf jaar)



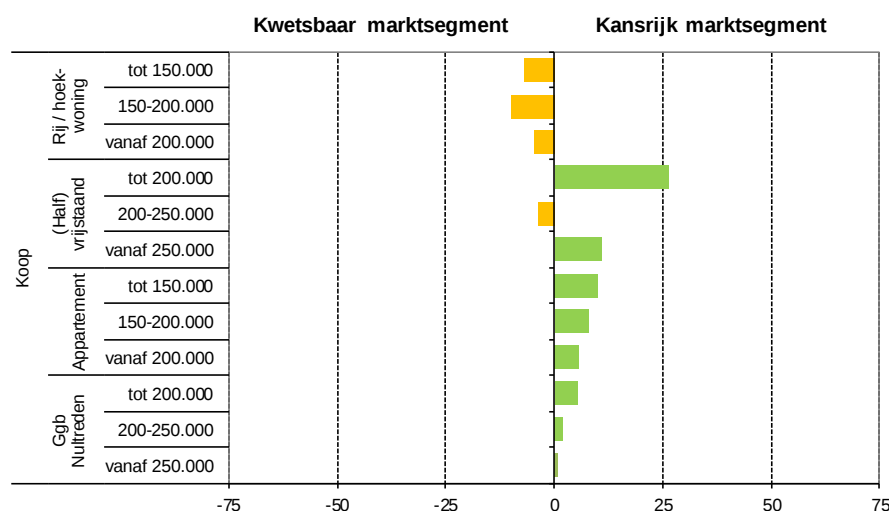
Bron: Wonenquête Companen (2014).

Voor de huursector blijkt het volgende:

- Overschotten in de huursector zien we met name bij de eengezinswoningen. Overigens, de praktijk leert dat er in Leeuwarderadeel wel vraag is naar eengezinswoningen, maar dan met name van woningzoekenden uit Leeuwarden. Er is dan ook geen leegstand van eengezinswoningen.
- Voor de huursector is duidelijk de omslag zichtbaar van eengezinswoningen naar voor senioren geschikte woningen. Uit de vraag-aanbodbalans blijkt dat er een aanzienlijk tekort is aan huurappartementen. Echter, het is de vraag of dat tekort in de praktijk zo groot is. Het is heel wel denkbaar dat senioren hun verhuiscandidate, meer dan uit het woonwensenonderzoek blijkt, gaan uitstellen. Bovendien zijn senioren kritisch ten aanzien van de locatie. Bij voorkeur moeten nieuwe appartementen in of direct rond het centrum van Stiens worden gerealiseerd.

Vraag-aanbodbalans koopsector

Gemeente Leeuwarderadeel. Kwetsbare en kansrijke marktsegmenten voor de koopsector, periode 2014 - 2018 (vijf jaar)



Bron: Wonenquête Companen (2014).

Voor de koopsector blijkt het volgende:

- In de koopsector zien we een klein overschot aan rijwoningen. Die zijn er blijkbaar genoeg in Leeuwarderadeel.
- Het tekort in de koopsector betreft vooral tweekappers en vrijstaande woningen in het prijssegment tot € 200.000.
- Voorts is er een beperkt tekort aan appartementen in de koopsector. Echter, deze tekorten vallen een stuk lager uit dan de tekorten in de huursector.

Aanknopingspunten voor de ontwikkeling van De Steens

- Aan de geënteerden is de vraag voorgelegd of zij de ontwikkeling van het woningbouwplan De Steens belangrijk vinden voor de inwoners van de gemeente. Dan blijkt dat 75% van de inwoners positief of neutraal staat ten opzichte van de ontwikkeling van De Steens.
- Degenen die een nieuwbouwkooptwoning zoeken, willen voor een derde een bouwkael kopen om daarop naar eigen wens een woning te bouwen. De gewenste kavelgrootte is gedifferentieerd: 10% wil een kavel van minder dan 250 m², 35% wil een kavel van 250 - 350 m², 35% wil een kavel van 350 - 600 m² en 20% wil een kavel van meer dan 600 m².
- Bij de ontwikkeling van De Steens kan rekening worden gehouden met de ontwerpeisen: een woonwijk met veel ruimte (lage dichtheid), waarin men op eigen erf kan parkeren, over een eigen tuin beschikt en waarin sprake is van een menging van jong en oud. Er bestaat enige voorkeur voor een wijk waarin men aan het water kan wonen. De wens ten aanzien van het toepassen van traditionele of moderne architectuur is gemêleerd.

Conclusies

De oorspronkelijke plannen voor De Steens gingen uit van de realisatie van ongeveer 350 woningen. Die woningen zijn in de eerste plaats bestemd om te voorzien in de eigen woningbehoefte. De prognoses wijzen uit dat die kwantitatieve woningbehoefte voor de komende tien jaar tussen de 300 (uitgaande van migratiesaldo = 0) en de 100 woningen ligt (conform provinciale trendprognose: negatief migratiesaldo van -50 personen per jaar). Omdat de gemeenten in de Stadsregio elk over voldoende plan-

capaciteit beschikken en dus voldoende kunnen bouwen om in hun eigen woningbehoefte te voorzien, achten wij een bouwprogramma van 300 woningen voor Leeuwarderadeel voor de komende tien jaar niet reëel. Een bouwprogramma van minimaal 100 en maximaal 200 woningen voor de komende tien jaar achten wij realistisch.

Dat kwantitatieve bouwprogramma kan echter niet zonder meer voor De Steens worden aangehouden. Uit de woonwensenenquête blijkt dat er in de huursector een tekort is aan vooral appartementen voor senioren, in de orde van grootte van 50 tot 100 appartementen. Wij nemen aan dat hierin voor 50% voorzien kan worden door aanpassing van bestaande woningen en voor 50% door nieuwbouw op inbreidingslocaties; de uitbreidingslocatie De Steens is minder geschikt voor cq geliefd bij senioren. Dit zou betekenen dat de plancapaciteit voor De Steens minimaal 75 tot maximaal 150 woningen kan omvatten.

Hierbij past echter nog één kanttekening. Bij een plancapaciteit van 150 woningen wordt ervan uitgegaan dat er meer mensen van buiten de gemeente worden aangetrokken dan in de afgelopen jaren is gebeurd. Het aantrekken van meer kopers zal zeer moeilijk worden, aangezien de andere gemeenten in de regio voldoende plancapaciteit hebben om in de behoefte te voorzien. Voor eengezinshuurwoningen is nog sprake van een tekort in met name Leeuwarden. Daarvoor zou De Steens een bijdrage kunnen leveren, maar dan moeten corporaties wel bereid zijn om daarvoor in De Steens te investeren. WoonFriesland en Wonen Noordwest Friesland hebben al eerder aangegeven hierin geen brood te zien, omdat zij de behoefte aan eengezinshuurwoningen blijkbaar niet als structureel aanmerken (afname gezinnen). Het is vrijwel uitgesloten dat andere corporaties wel bereid zijn om te investeren in De Steens (mede gezien de nieuwe regelgeving). Dit betekent dat een plancapaciteit van 150 woningen voor De Steens vermoedelijk te ruim is. Op grond hiervan achten wij een plancapaciteit van minimaal 75 en maximaal 100 woningen voor De Steens voor een periode van tien jaar als reëel.

2. Inleiding

2.1 Aanleiding en vraagstelling

De gemeente Leeuwarderadeel was samen met Nieuwe Borg Projectontwikkeling BV bezig met de ontwikkeling van het gebied De Steens in de kern Stiens. Hiervoor hadden beide partijen een samenwerkingsovereenkomst afgesloten, maar Nieuwe Borg Projectontwikkeling BV is in januari 2014 failliet verklaard en de gemeente staat voor een heroriëntatie.

De oorspronkelijke plannen voor De Steens gingen uit van de realisatie van ongeveer 350 woningen, 50 recreatiewoningen en het realiseren van een open vaarverbinding naar de Elfstedenvaarroute. De voorbereidingen voor het bestemmingsplan De Steens zijn getroffen, maar om tot de afronding van het bestemmingsplan te komen, is het van belang om te beschikken over een gedegen inzicht in het functioneren van de woningmarkt. Daarom is een integraal woningbehoefteonderzoek uitgevoerd waarbij de volgende vraagstelling is aangehouden:

1. Hoe groot is de omvang van de woningvraag in de gemeente Leeuwarderadeel in de komende 10 tot 20 jaar?
2. Hoe ontwikkelen de verschillende doelgroepen zich en wat betekent dit voor de woonvraag voor zowel de korte termijn als de langere termijn? Wat zijn daarbij de specifieke woonwensen van jongeren, 55-plussers, 75-plussers, inkomensgroepen en wat is de specifieke behoefte aan zorgwoningen, nultredenwoningen, etc?
3. In hoeverre is er vanuit de regio belangstelling voor wonen in Leeuwarderadeel? Wat zijn de woonwensen van de geïnteresseerde doelgroepen?
4. In hoeverre is er concurrentie te verwachten met woningbouwontwikkelingen op andere locaties in de regio (in Leeuwarderadeel, Leeuwarden en andere regiogemeenten)?

De uitkomsten van dit integrale woningbehoefteonderzoek worden in dit rapport beschreven.

2.2 Uitvoering

De verschillende onderdelen van dit onderzoek zijn op de volgende manieren uitgevoerd:

- *Bevolking en woningvoorraad*
Ter oriëntatie is in de eerste plaats een analyse uitgevoerd op de ontwikkeling van de bevolking en de woningvoorraad. Dit is in belangrijke mate gebaseerd op gegevens van het CBS.
- *Analyse verhuisbewegingen*
Er is een analyse uitgevoerd op het feitelijke verhuisgedrag. De migratiestromen naar leeftijd en richting zijn in beeld gebracht. Tevens is daarbij gebruik gemaakt van de uitkomsten van het marktonderzoek De Steens dat in 2012 is uitgevoerd, waarbij de verhuisbewegingen nader zijn geanalyseerd.

- *Bevolkings- en huishoudensprognose*
Vervolgens is nagegaan hoe de omvang van de woningbehoefte zich in de komende jaren zal ontwikkelen. Daarbij is gebruik gemaakt van onder meer de prognose van de provincie Friesland.
- *Verhuur- en verkoopresultaten*
Er is een analyse uitgevoerd op de gegevens met betrekking tot de verhuur en verkoop. Inzicht in de verhuur is verkregen op basis van een informatief gesprek met WoonFriesland, veruit de grootste sociale verhuurder in Leeuwarderadeel. Verder is gebruik gemaakt van transactiegegevens van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM).
Tevens is een gesprek gevoerd met de gemeente Leeuwarden om alle relevante informatie te verzamelen over het functioneren van de woningmarkt en de omvang van de beschikbare plan-capaciteit.
- *Kwalitatieve woningbehoefte (enquêteresultaten)*
De kern van het onderzoek heeft betrekking op het krijgen van inzicht in de kwalitatieve samenstelling van de woningbehoefte. De woonwensen zijn in beeld gebracht op basis van een internetenquête. Om statistisch betrouwbare uitspraken te kunnen doen is een steekproef met een netto-respons van ongeveer 350 respondenten toereikend. De gemeente heeft echter besloten om niet een enquête onder een deel van de bevolking uit te voeren, maar om alle huishoudens en alle starters (momenteel niet zelfstandig wonende personen in de leeftijd van 18 tot 30 jaar) in de gemeente Leeuwarderadeel in de gelegenheid te stellen om aan de enquête deel te nemen. In totaal zijn ongeveer 4.200 zelfstandig wonende huishoudens en ruim 700 starters benaderd. Dit heeft geresulteerd in een respons van 776 huishoudens en 44 starters. Hiermee is een zeer betrouwbaar beeld van de kwalitatieve woningbehoefte verkregen.

De woningmarkt van Leeuwarderadeel staat niet op zichzelf. Daarom is in dit onderzoek de positie van Leeuwarderadeel binnen de regio en de relatie met de gemeente Leeuwarden nauwlettend in het oog gehouden. Daarmee wordt aangesloten op de “Ladder voor Duurzame Verstedelijking” die als procesvereiste is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarin is bepaald dat bij de voorbereiding van bestemmingsplannen de treden van de Ladder doorlopen moeten worden. In hoofdlijnen komt de Ladder op het volgende neer: nieuwe bestemmingsplannen eerst afstemmen op de regionale behoefte, dan inbreiding, dan uitbreiding.

2.3 Leeswijzer

Het rapport is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 3 bevat een terugblik van de ontwikkelingen in de gemeente in de afgelopen jaren. Naast inzicht in de demografische ontwikkeling, wordt ook informatie gepresenteerd die inzicht biedt in de lokale woningmarkt van de gemeente Leeuwarderadeel.
- Hoofdstuk 4 geeft de kwalitatieve woningbehoefte weer. Hierin wordt de samenstelling van de woningvraag en het woningaanbod voor de verschillende doelgroepen gepresenteerd. Tevens worden de woningvraag en het woningaanbod met elkaar geconfronteerd, hetgeen inzicht biedt in de woningtekorten en woningoverschotten in de verschillende marktsegmenten.
Meer specifiek worden ook de woonwensen beschreven van de mensen die opteren voor een nieuwbouwwoning in De Steens.

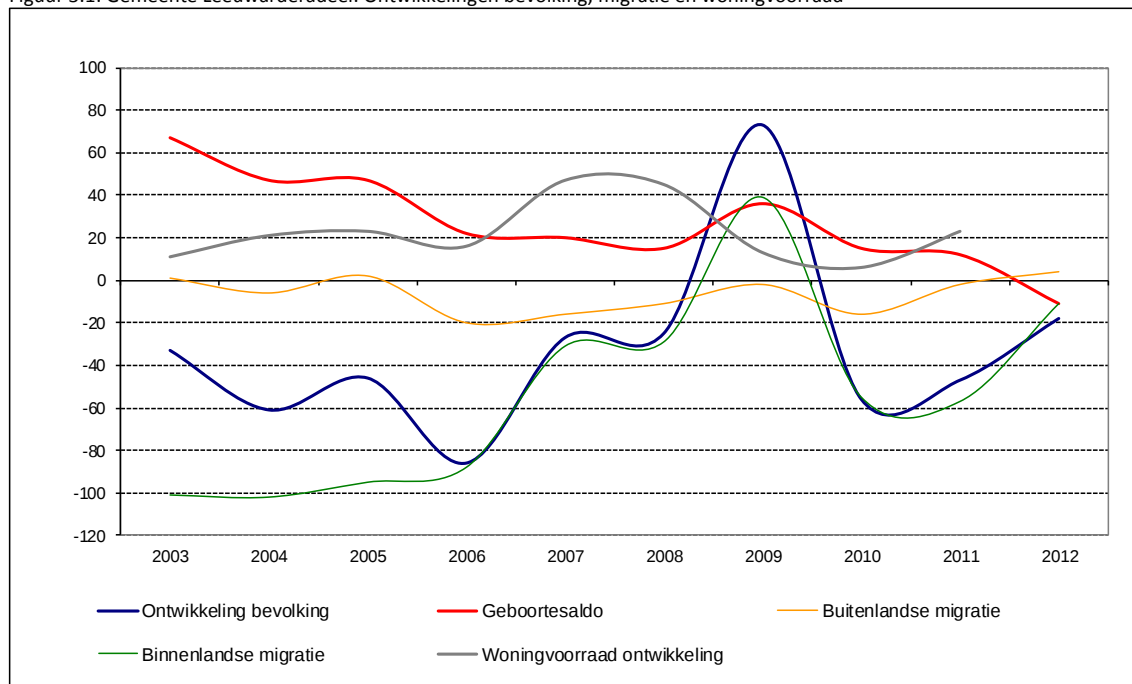
Voorin het rapport is een samenvatting opgenomen.

3. Algemene analyse woningmarkt

3.1 Demografische ontwikkelingen

Historische ontwikkeling

Figuur 3.1: Gemeente Leeuwarderadeel: Ontwikkelingen bevolking, migratie en woningvoorraad



Bron: CBS.

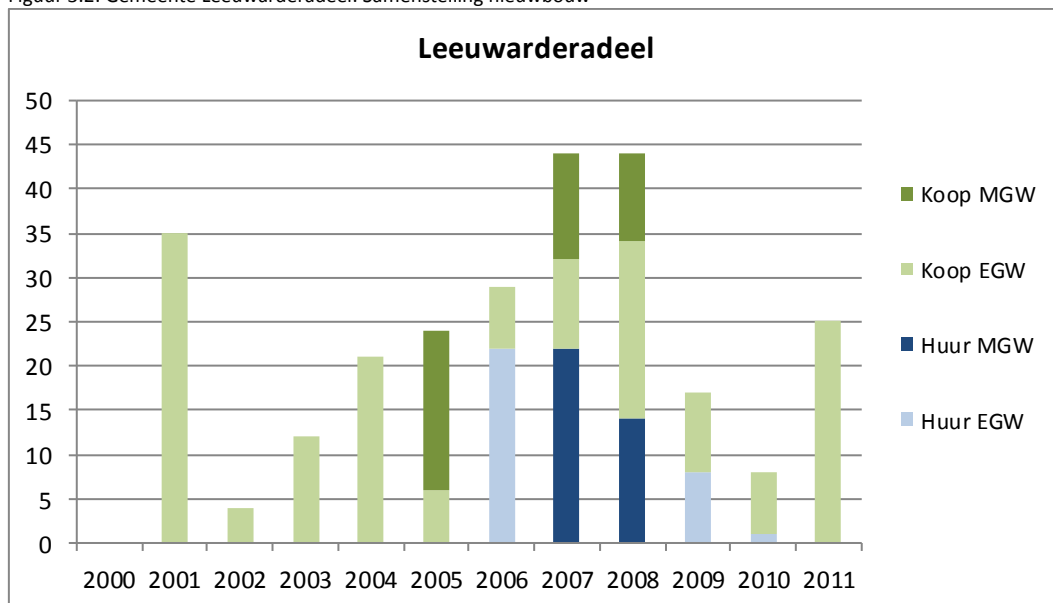
Uit figuur 3.1 blijkt dat de bevolkingsontwikkeling een patroon heeft dat aansluit op het geboortesaldo en de binnenlandse migratie. De verhoudingsgewijs forse uitbreiding van de woningvoorraad in de jaren 2007 en 2008 heeft met name in 2009 gezorgd voor een bevolkingsgroei.

De vergrijzing is zichtbaar in het geboortesaldo. Dat geboortesaldo is in de afgelopen jaren geleidelijk afgenomen en in 2012 voor het eerst negatief geworden. Dat betekent dat er in 2012 meer mensen zijn overleden dan er zijn geboren.

Jaarlijks verliest Leeuwarderadeel inwoners als gevolg van binnenlandse migratie. Wel was in 2009 eenmalig sprake van een vestigingsoverschot. Het binnenlandse migratiesaldo bedroeg gemiddeld -50 personen per jaar. Verder is er sprake van een bescheiden buitenlands vertrekoverschot van gemiddeld ongeveer 7 personen per jaar.

Bouwproductie

Figuur 3.2: Gemeente Leeuwarderadeel: Samenstelling nieuwbouw



Bron: CBS.

In de periode 2001 - 2011 zijn gemiddeld ongeveer 25 woningen per jaar gebouwd. Ongeveer 25% van de nieuwbouw betrof huurwoningen en voor ca 75% ging het om koopwoningen. Met name in de jaren 2007 en 2008 is sprake geweest van een piek in de bouwproductie en dit is vooral toe te schrijven aan de bouw van huurwoningen. In die jaren vond ruim 40% van de nieuwbouw plaats in de huursector.

Migratie naar richting

De migratiebewegingen hebben grote invloed op de bevolkingsgroei. Daarom zoomen we nu nader in op de migratiecijfers. Eerst de migratie naar richting.

Tabel 3.1: Gemeente Leeuwarderadeel. Aantal gevestigde en vertrokken personen (2002-2012)

	Vestiging	Vertrek	Saldo 2002 - 2012
Het Bildt	260	167	93
Boarnsterhim	72	101	-29
Ferwerderadiel	273	209	64
Leeuwarden	1.876	2.056	-180
Littenseradiel	34	44	-10
Menameradiel	174	135	39
Tytsjerksteradiel	96	130	-34
Overig Friesland	623	712	-89
Totaal Friesland	3.408	3.554	-146
Totaal Nederland	4.300	4.872	-572
Buitenland	180	258	-78

Bron: CBS (2013).

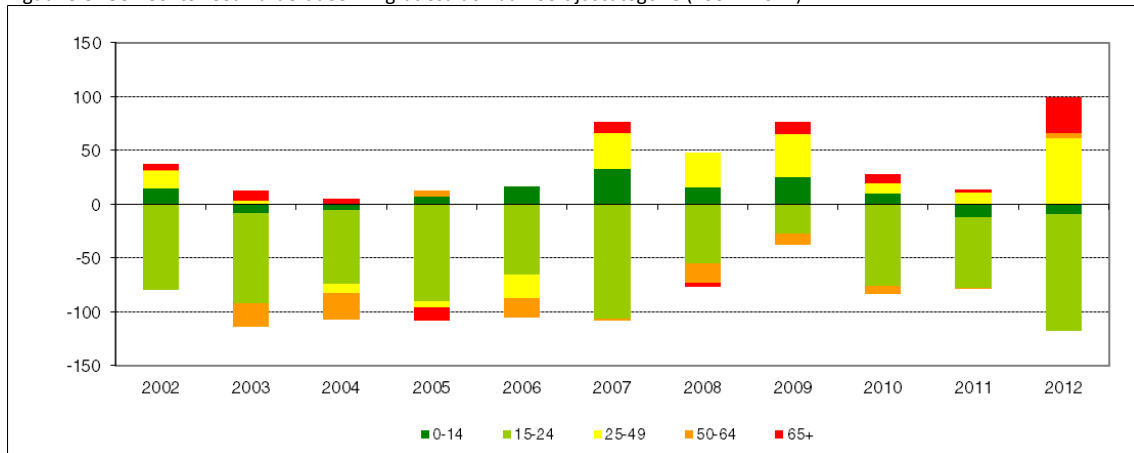
- De grootste verhuisstromen kent Leeuwarderadeel met de gemeente Leeuwarden. Ook vinden relatief veel verhuizingen plaats tussen Leeuwarderadeel en overige gemeenten in Friesland.
- Per saldo trekt Leeuwarderadeel mensen aan uit Het Bildt (93), Ferwerderadiel (64) en Menameradiel (39).

- Met de meeste andere gemeenten in de regio heeft Leeuwarderadeel een negatief migratiesaldo. De gemeente verliest met name veel mensen aan Leeuwarden (-180), overig Friesland (-146) en aan het buitenland (-78).

Migratie naar leeftijd

We kunnen de migratiestromen ook uitsplitsten naar leeftijd. Zo is te zien welke leeftijdsklassen per saldo zich vestigen, dan wel vertrekken uit Leeuwarderadeel.

Figuur 3.3: Gemeente Leeuwarderadeel. Migratiesaldo naar leeftijdscategorie (2002 - 2012)



Bron: CBS (2013).

- Het vertrek van jongeren tussen de 15 en 24 jaar heeft een structureel karakter. Dit vertrek hangt samen met studie en werk en dit beeld is gebruikelijk voor kleinere gemeenten zonder faciliteiten in het middelbare en hogere onderwijs. Er is gemiddeld sprake van een negatief saldo van 75 jongeren per jaar.
- Een sterk punt is het positieve migratiesaldo van gezinnen tussen de 25 - 49 jaar. Dit zijn vermoedelijk terugkeerders (na hun studie) en gezinnen die het aantrekkelijk vinden om dorps te wonen.
- Opmerkelijk is ook het beperkte positieve migratiesaldo van senioren (ook terugkeerders?). Vaak zien we in plattelandsgemeenten een vertreksaldo, maar dat geldt niet voor Leeuwarderadeel. Dit duidt erop dat het aanbod geschikte woningen voor senioren toereikend is.

Migratie naar betrokken woningtype

Tevens is een nadere analyse uitgevoerd naar de verhuisbewegingen naar het soort betrokken woning in de afgelopen jaren.

Tabel 3.2: Gemeente Leeuwarderadeel. Verhuizingen in de periode 2008-2012, naar WOZ-waarde van de betrokken woning

	Vestigers	Binnen-verhuizers	Totaal	Vestigers	Binnen-verhuizers	Totaal
Huur	227	184	388	47%	40%	44%
Koop, tot € 150.000	97	84	168	20%	18%	18%
Koop, tot € 225.000	104	108	208	21%	23%	22%
Koop, tot € 350.000	57	77	131	11%	16%	14%
Koop, > € 350.000	5	17	22	1%	4%	2%
Totaal	490	470	917	100%	100%	100%

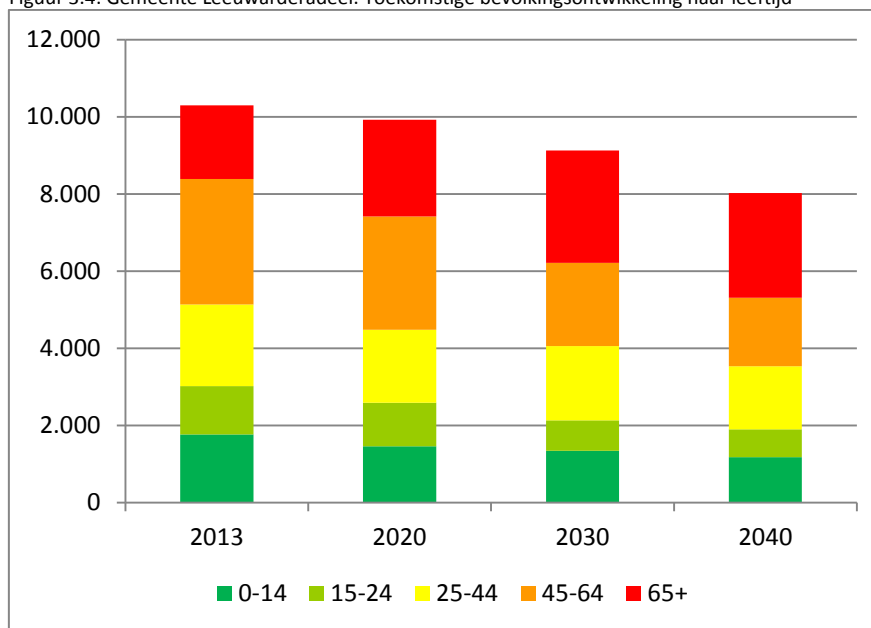
Bron: Marktonderzoek voor De Steens, pré-advies, 2012.

Uit tabel 3.2 blijkt dat 42% van alle verhuizingen gebeurt binnen de huursector. Als in aanmerking genomen wordt dat slechts 20% van de woningvoorraad in de gemeente Leeuwarderadeel bestaat uit huurwoningen, betekent dit dat de mutatiegraad voor de huurwoningen twee keer zo hoog ligt als voor de koopwoningen. Het betreft vooral rijwoningen in de sociale huursector, waarvan meer dan de helft wordt toegewezen aan een vestiger. Uit informatie van WoonFriesland blijkt dat de wachttijd voor een rijhuurwoning in Leeuwarden aanmerkelijk langer is dan bijvoorbeeld in Leeuwarderadeel. Dit verklaart de toestroom van vestigers naar een huurwoning in Leeuwarderadeel.

3.2 Prognose bevolking en huishoudens

Elke 2 tot 3 jaar brengt de provincie Friesland een actuele bevolkings- en huishoudensprognose uit. In deze trendprognoses zijn de actuele trends en inzichten ten aanzien van geboorte, sterfte, migratie en huishoudensvorming doorgerekend naar de toekomst. Dit gebeurt op gemeentelijk niveau met de huidige bevolkingsopbouw en huishoudenssamenstelling van de gemeente(n) als basis. De meest actuele prognose is in 2013 opgesteld.

Figuur 3.4: Gemeente Leeuwarderadeel: Toekomstige bevolkingsontwikkeling naar leeftijd

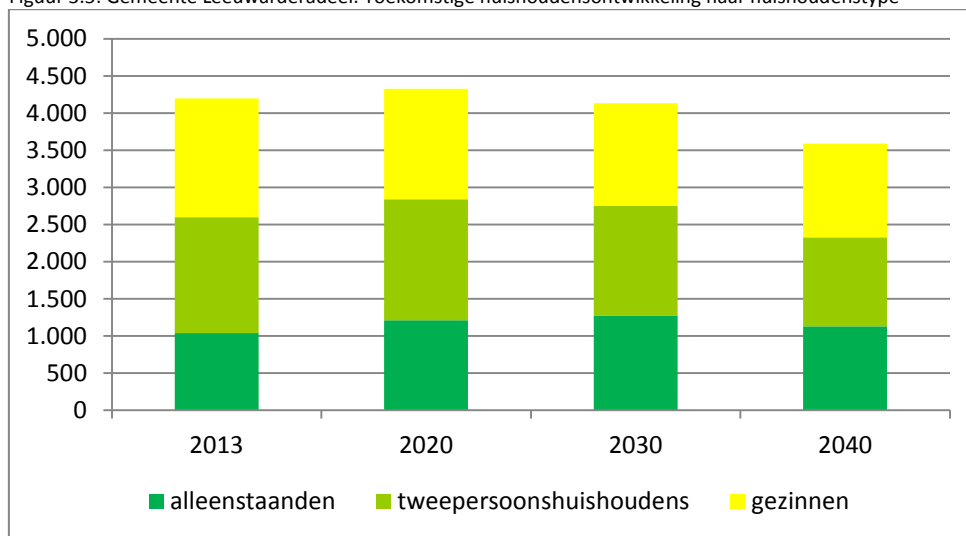


Bron: Prognose Fryslân 2013.

De bevolkingsomvang van de gemeente Leeuwarderadeel bedraagt momenteel ongeveer 10.300 inwoners en dit zal volgens de provinciale prognose in de komende jaren geleidelijk afnemen tot 9.900 inwoners in 2020 en 9.100 inwoners in 2030. Die bevolkingsafname is toe te schrijven aan twee ontwikkelingen:

- In de eerste plaats door de vergrijzing. Nu nog is het aantal geboorten en sterften met elkaar in evenwicht, maar dit slaat geleidelijk om in een sterfteoverschot. Die trend zet zich vooral na 2020 versneld door.
- In de tweede plaats gaat de provincie voor de gemeente Leeuwarderadeel uit van een negatief migratiesaldo (binnenlandse en buitenlandse migratie) van gemiddeld ongeveer 50 personen per jaar. Dit is conform de trend in de afgelopen 10 jaar.

Figuur 3.5: Gemeente Leeuwarderadeel: Toekomstige huishoudensontwikkeling naar huishoudenstype



Bron: Prognose Fryslân 2013.

De provinciale trendprognose komt voor Leeuwarderadeel uit op een beperkte groei van het aantal huishoudens in de komende jaren. Voor 2013 ligt het aantal huishoudens rond de 4.200 en dit zal toenemen tot 4.320 in 2020. Daarna zal het aantal huishoudens afnemen tot 4.100 huishoudens in 2030. Nadrukkelijk moet daarbij worden aangetekend dat de provincie uitgaat van een trendmatige benadering en dat zou betekenen dat Leeuwarderadeel ook in de toekomst blijvend te maken krijgt met een negatief migratiesaldo van gemiddeld 50 personen per jaar.

De ambitie van de gemeente is anders en dat heeft zij vastgelegd in haar “Woonvisie Leeuwarderadeel 2010 - 2015”. In de Woonvisie zet de gemeente in op een groei van de woningvoorraad in de periode 2010 - 2019 met ongeveer 400 woningen. Dit is een groei die uitgaat van een positief migratiesaldo van gemiddeld 30 - 40 personen per jaar. Die groeiverwachting is gebaseerd op afspraken die daarover met de provincie Friesland, de Stadsregio Leeuwarden en de gemeente Leeuwarden zijn gemaakt. Leeuwarderadeel zou een bijdrage leveren in het opvangen van de regionale woningbehoefte en het ging daarbij vooral om het realiseren van eengezinshuurwoningen, waaraan in Leeuwarden een tekort bestond. Op 25 februari 2010 ondertekenden de gemeente Leeuwarden en de gemeente Leeuwarderadeel een Convenant met betrekking tot de uitwisseling van een contingent voor 105 woningen. Daarin is afgesproken dat de gemeente Leeuwarden 105 woningen uit haar contingent beschikbaar stelt aan Leeuwarderadeel voor het realiseren van de eerste fase van De Steens (175 woningen). Tevens is hieraan de voorwaarde verbonden dat in De Steens 70 sociale huurwoningen en 35 sociale koopwoningen worden gerealiseerd.

Dit legde een basis onder het plan De Steens en daarom is de gemeente in haar Woonvisie uitgegaan van het bouwen van ca 400 woningen in de periode 2010 - 2019, waarvan 350 woningen in De Steens. De situatie op de woningmarkt is landelijk sterk verslechterd in de afgelopen jaren en hierdoor is de bouwproductie sterk achtergebleven op de ambitie. Dit geldt niet alleen voor Leeuwarderadeel, maar ook voor de andere gemeenten in de Stadsregio Leeuwarden. Daarom hebben de samenwerkende gemeenten de woningbouwprogrammering tegen het licht gehouden en besloten om de fasering van de woningbouwafspraken voor 2008 - 2016 te verlengen tot 2008 - 2020: de bouwruimte blijft daarmee gelijk, maar de realisatietermijn wordt verlengd met 4 jaar.

De vraag is wat als uitgangspunt genomen moet worden voor de woningbehoefte. Daarbij kunnen verschillende uitgangspunten worden gehanteerd.

Tabel 3.3: Gemeente Leeuwarderadeel. Inschatting van de kwantitatieve woningbehoefte

	Uitgangspunt tav migratie: gemiddeld aantal per jaar	2015 - 2019	2020 - 2024
Provinciale trendprognose 2013	-50 per jaar	100	0
Provinciale trendprognose 2013 + 105 woningen bouwen voor regio	0 per jaar	205	0
Bouwen voor eigen woningbehoefte	0 per jaar	200	100

Uit tabel 3.3 blijkt dat de eigen woningbehoefte (uitgaande van migratiesaldo = 0) de komende jaren rond de 40 woningen per jaar ligt en vanaf 2020 afneemt tot 20 woningen per jaar. Gemiddeld komt dit neer op 30 woningen per jaar. De provinciale prognose voor Leeuwarderadeel komt uit op het bouwen van 20 woningen per jaar tot 2020 en daarna zou de woningvoorraad niet meer hoeven toe te nemen.

3.3 Plancapaciteit Stadsregio Leeuwarden

Uit de “Regionale woonstrategie Stadsregio Leeuwarden: stad en platteland in balans” van 2013 blijkt, dat de stadsregio Leeuwarden als geheel te maken heeft met een licht groeiende bevolking. Het aantal huishoudens groeit zelf nog sterker. De groei is minder sterk dan in voorgaande decennia en zal - in delen van de regio - binnen afzienbare tijd veranderen in stabilisatie of zelfs krimp. Uit de provinciale prognoses blijkt, dat de groei in absolute aantallen vooral geconcentreerd is in Leeuwarden. Ook voor Boarnsterhim, Littenseradiel en Tytsjerksteradiel wordt nog een groei van het aantal huishoudens voorzien. De gemeenten Leeuwarderadeel en Menameradiel bevinden zich in het proces waarbij het aantal huishoudens aan het stabiliseren is.

Tevens wordt geconcludeerd dat er voldoende kwalitatief goede bouwlocaties beschikbaar zijn, om de nieuwbouwopgave in te vullen. Voor de periode 2012 tot en met 2015 wordt uitgegaan van het volgende bouwprogramma.

Gemeente	Totaal t/m 2015	%	Uitleglocaties t/m 2015	%
Noordelijk Boarnsterhim* (6%)	251	8%	79	6%
Leeuwarden (55%)	1.918	64%	652	48%
Leeuwarderadeel (6%)	198	7%	193	14%
Littenseradiel (7%)	204	7%	159	12%
Menameradiel (8%)	142	5%	61	5%
Tytsjerksteradiel (19%)	305	10%	208	15%
Totaal	3.018	100%	1.352	100%

* Per 1 januari 2014 zijn de gemeenten Leeuwarden en het noordelijk deel van Boarnsterhim gefuseerd. Vandaar dat alleen die nieuwbouw is meegenomen die binnen de nieuwe gemeente Leeuwarden zal plaatsvinden.

Bron: Regionale woonstrategie Stadsregio Leeuwarden: stad en platteland in balans.

Dit is een ambitieus bouwprogramma als in aanmerking genomen wordt dat in de periode 2008 tot en met 2011 nog geen 2.000 woningen werden gerealiseerd. Tevens heeft de Stadsregio besloten om de fasering van de woningbouwafspraken voor 2008 - 2016 te verlengen tot 2008 - 2020: de bouwruimte blijft daarmee gelijk, maar de realisatietermijn wordt verlengd met 4 jaar. Dit zijn aanwijzingen dat er in de regio voldoende plancapaciteit beschikbaar is om invulling te geven aan de regionale opgave. Dit wordt ook bevestigd uit de beschikbare plancapaciteit voor de gemeente Leeuwarden. Een recente opgave van de gemeente Leeuwarden komt neer op een beschikbaar planaanbod van ruim 2.400 woningen voor de periode 2014 tot en met 2018. Onder meer betreft dat te realiseren woningbouw in het uitbreidingsgebied Zuidlanden met ruim 600 woningen en in het uitbreidingsgebied Blitsaerd met ongeveer 100 woningen in het dure koopsegment (overwegend boven de € 340.000).

3.4 Dynamiek op de huurmarkt

De gemeente Leeuwarderadeel telde per 1 januari 2012 een woningvoorraad van 4.235 woningen. Hier van behoren 3.361 (80%) woningen tot de koopsector en 874 (20%) tot de huursector. Vergeleken met het gemiddelde in de provincie Friesland (66%) heeft Leeuwarderadeel een hoog percentage koopwoningen.

WoonFriesland is de grootste verhuurder in Leeuwarderadeel. Zij beschikt in de gemeente over 754 huurwoningen¹, waarvan 77% in de kern Stiens. Wonen Noordwest Friesland beschikt in Leeuwarderadeel over 30 huurwoningen, waaronder 24 seniorenwoningen nabij het Woonzorgcentrum Skilhiem² en 6 eengezinswoningen in Hijum.

Gemiddeld ligt het aantal mutaties per jaar op 9%.

WoonFriesland ervaart in toenemende mate problemen bij de verhuur van haar woningen in de kleine dorpen en dat geldt in het bijzonder voor woningen in de noordelijke dorpen.

Tevens constateert WoonFriesland dat er tussen de gemeente Leeuwarden en de omliggende dorpen over het algemeen weinig uitwisseling is van huurders. Uit de analyse van verhuisc Bewegingen over de afgelopen jaren kan echter worden afgeleid dat huurwoningen in Leeuwarderadeel, en met name in Stiens, wel degelijk in trek zijn bij woningzoekenden uit Leeuwarden. Meer dan de helft van de vrijgekomen huurwoningen (vooral eengezinswoningen) zijn toegewezen aan inwoners uit Leeuwarden. Woningzoekenden die snel een eengezinswoning willen, kiezen voor Leeuwarderadeel. Deze “snelle zoekers” blijven er overigens vaak relatief kort wonen.

WoonFriesland verwacht in de komende jaren een overschot aan huurwoningen en daarom wordt een deel van de eengezinswoningen verkocht. De verkoopprijs ligt rond de € 120.000 en verkoopcijfers over 2013 wijzen uit dat het overgrote deel van deze woningen verkocht is aan mensen van rond de 30 jaar, vermoedelijk koopstarters. Ook voor de verkochte woningen geldt dat ruim de helft verkocht is aan mensen van buiten de gemeente, in zeer overwegende mate aan inwoners uit Leeuwarden.

De vergrijzing heeft effect op het soort woningen, dat gewenst wordt in de huursector. Een groot deel van het woningbezit van WoonFriesland is niet geschikt voor senioren. Aan de stijgende woonbehoefte van senioren wil WoonFriesland voorzien door met name in te zetten op het aanpassen van bestaande woningen (realiseren van woonprogramma op de begane grond of plaatsen van extra brede trap). Voorlopig heeft WoonFriesland geen plannen om in de gemeente Leeuwarderadeel nieuwe huurwoningen te realiseren.

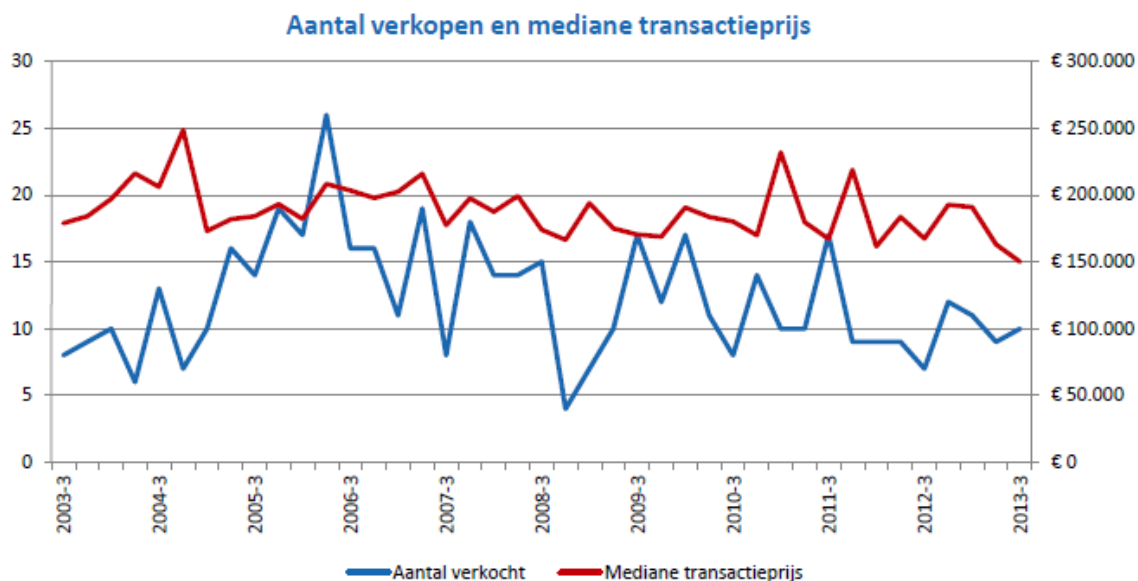
3.5 Dynamiek op de koopmarkt

Uit de cijfers van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) blijkt dat ook de gemeente Leeuwarderadeel sinds de economische crisis in 2008 te maken heeft gehad met een forse daling van de verkoop van woningen. Ook de mediane transactieprijzen die tot en met 2008 nog jaarlijks stegen, zijn vanaf dat moment gaan dalen.

¹ De huurvoorraad is als volgt: Stiens (580), Alde Leie (11), Britsum (61), Feinsum (3), Hijum (40), Jelsum (19) en Koarnjum (40).

² Woningzoekenden voor die woningen kunnen zich registreren bij Palet.

Figuur 3.3: Gemeente Leeuwarderadeel. Aantal verkopen en mediane transactieprijs 2003 - 2013



Bron: NVM Data & Research.

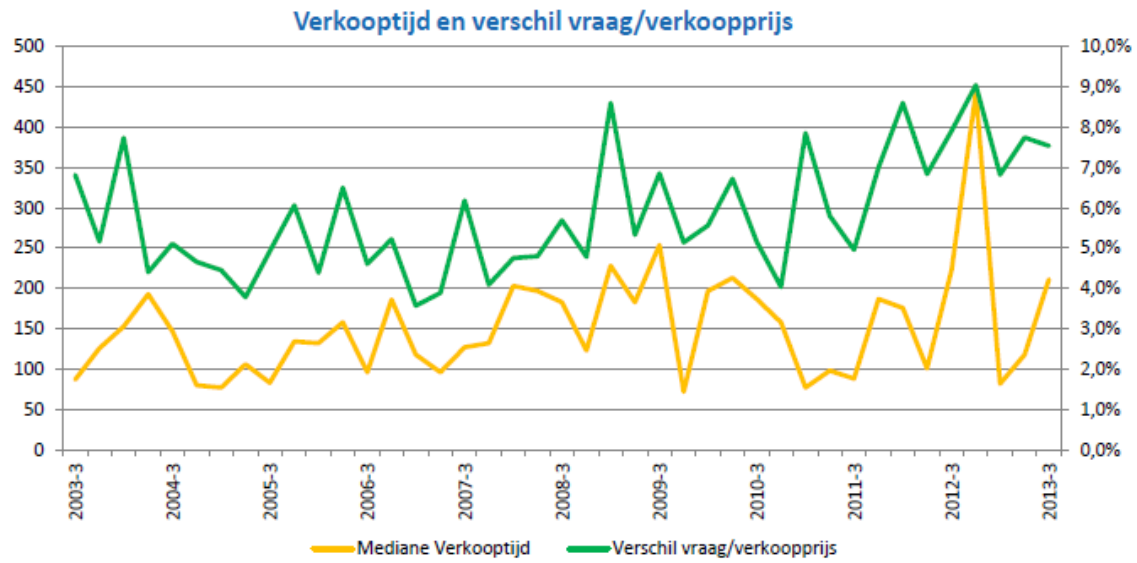
- Halverwege het jaar 2008 is het aantal verkopen teruggevallen in de gemeente Leeuwarderadeel. Rond 2008 werden jaarlijks ongeveer 60 woningen verkocht en dit is afgenomen tot ongeveer 40 woningen per jaar. Een afname met ongeveer een derde en dit is een iets minder sterke afname dan landelijk.
- De mediane transactieprijzen zijn sinds 2008 gedaald van ongeveer € 200.000 tot € 160.000 in 2013. Daarmee zijn de prijzen gemiddeld met ongeveer 20% afgenomen en dit sluit goed aan op het landelijke beeld. Hierbij past wel de kanttekening dat de gemiddelde transactieprijs sterk fluctueert en betrekking heeft op een beperkt aantal verkopen.

In de gemeente Leeuwarderadeel staan relatief weinig woningen te koop (ca 130 woningen). Ongeveer 4% van de koopvoorraad staat te koop en voor de gemeente Leeuwarden en de provincie Friesland ligt dit op ruim 6%. Makelaars wijzen erop dat de woontevredenheid in de gemeente hoog is. Dit zou kunnen verklaren waarom de mutatiegraad in de koopsector en het aanbod van te koop staande woningen laag is.

Toename verkooptijd en verschil tussen vraag / verkoopprijs wordt groter

De verkooptijd van de verkochte woningen is de afgelopen jaren stabiel gebleven en dit ligt rond de 175 dagen in 2013. Dit is een opmerkelijk cijfer, aangezien de verkooptijden landelijk flink zijn gestegen in de afgelopen jaren; overigens, landelijk ligt de verkooptijd nu ook op ongeveer 175 dagen.

Figuur 3.4: Gemeente Leeuwarderadeel. Verkooptijd en verschil vraag / verkoopprijs



Bron: NVM Data & Research.

- De verkooptijd is in de afgelopen jaren stabiel gebleven. De piek in verkooptijd in het laatste kwartaal van 2012 is met name toe te schrijven aan enkele specifieke verkopen.
- Het verschil tussen vraagprijzen en daadwerkelijke verkoopprijzen is in de afgelopen jaren toegenomen van ongeveer 5% naar ca 8%.

4. Hoe wil men gaan wonen?

In dit hoofdstuk wordt inzicht geboden in de woonwensen van de starters, doorstromers tot 55 jaar en doorstromers van 55 jaar en ouder. Dit gebeurt aan de hand van de vraagprofielen van deze groepen. Ook worden de fricties tussen vraag en aanbod op de woningmarkt in de gemeente Leeuwarderadeel in beeld gebracht, op grond van een vraag- en aanbodbalans. Deze balans biedt inzicht in de potentiële woningtekorten en woningoverschotten. In geval van een woningtekort is er sprake van het onvoldoende aanwezig zijn of vrijkomen van het betreffende woningsegment. Van een potentieel woningoverschot is sprake als het vrijkomende aanbod door doorstroming of vertrek groter is dan de vraag. Dit zijn woningsegmenten die kwetsbaar zijn op de woningmarkt.

4.1 Verhuisgeneigdheid

Voor het in beeld brengen van vraag en aanbod op de woningmarkt hebben we in de enquête gevraagd of mensen de komende jaren (concrete) verhuisplannen hebben. De verhuisgeneigdheid ligt in Leeuwarderadeel op 41%. Dit is inclusief de huishoudens die mogelijk willen verhuizen en een eventuele verhuizing laten afhangen van geschikt aanbod. De verhuisgeneigdheid is groot, maar de mensen zijn reëel en dit blijkt uit het feit dat slechts 10% van de ondervraagden stellig van plan is te verhuizen. Velen zitten op het vinkentouw en zouden wel een stap in hun wooncarrière willen maken, maar er zit geen hoge urgentie achter. De twijfel om al of niet te verhuizen kan samenhangen met het feit dat de woningwaarde van de woning lager is dan de hoogte van de hypotheek (woning staat “onder water”). Ook veel ouderen twijfelen en stellen verhuizing zo lang mogelijk uit.

Tabel 4.1: Gemeente Leeuwarderadeel. Verhuisgeneigdheid, 2014

	Binnen 2 jaar	Over meer dan 2 jaar	Wil niet verhuizen	Totaal
Stiens	7%	35%	48%	100%
Overige dorpen	9%	34%	47%	100%
Gemeente Leeuwarderadeel	8%	35%	47%	100%

Bron: Woonenquête Companen (2014).

- De verhuisgeneigdheid ligt in alle kernen nagenoeg even hoog. In Stiens ligt de harde verhuisgeneigdheid (concrete woonvraag binnen twee jaar) iets lager dan in de andere kernen.

4.2 Binding aan dorp en gemeente

Door vergelijking van de huidige en de gewenste woonplaats krijgen we mogelijke verhuisstromen tussen de dorpen en van en naar de gemeente in beeld.

Tabel 4.2: Gemeente Leeuwarderadeel. Potentiële verhuisstromen door verhuisgeneigden per dorp, 2014

	Stiens	Overige dorpen	Leeuwarden	Overige aangrenzende gemeenten	Rest van Nederland
Stiens	56%	0%	21%	1%	22%
Overige dorpen	26%	28%	14%	7%	25%

Bron: Woonenquête Companen (2014).

- De verhuisgeneigden in Stiens kiezen voor 56% voor een andere woning in hun huidige dorp. Voor de andere dorpen ligt de dorpsbinding op een lager niveau. Slechts 28% van de verhuisgeneigden in de kleinere dorpen kiezen voor een andere woning in hun eigen dorp en bijna een even groot deel (26%) wil naar de voorzieningskern Stiens verhuizen.
- Verhuisgeneigden die de kern verlaten, kiezen vooral voor Leeuwarden. De aantrekkingskracht van die gemeente is zeer groot en dat bleek ook al uit de analyse van de migratiebewegingen in de afgelopen jaren. De relatie met de andere aangrenzende gemeenten is beperkt.

4.3 Woonwensen

Starters: zoeken vooral een huurwoning

Hieronder worden de woonwensen van starters gepresenteerd. Starters zijn huishoudens die nog niet over zelfstandige woonruimte beschikken (zij wonen op kamers of wonen in bij hun ouders).

Tabel 4.3: Gemeente Leeuwarderadeel. Vraagprofiel huur- en koopsector voor starters, periode 2014 - 2018

	Starter	
	Huidig	Gewenst
Huurwoning		64%
Eengezinswoning		36%
Appartement		29%
Nul-treden grondgebonden		0%
tot €374		25%
€374 - €681		36%
vanaf €681		4%
Koopwoning		36%
Rij / hoekwoning		4%
(Half) vrijstaand		32%
Appartement		0%
Nultreden grondgebonden		0%
Tot €150.000		18%
€150.000 - €200.000		11%
€200.000 - €250.000		4%
vanaf €250.000		4%

Bron: Woonenquête Companen (2014).

- In de gemeente Leeuwarderadeel is zo'n 64% van de starters op zoek naar een huurwoning en slechts 36% wenst een koopwoning. Het is een landelijk beeld dat de huuroriëntatie van starters is toegenomen in de afgelopen jaren. De koopsector is door de stringentere hypotheekseisen steeds moeilijker bereikbaar voor starters.
- Binnen de huursector gaat de vraag van starters vooral uit naar betaalbare huurwoningen in het segment € 374 tot € 681. Toch zoekt ook een groot deel van de starters (25%) een huurwoning

onder de kwaliteitskortingsgrens van € 374. Een aanzienlijk deel van de starters kiest voor een appartement.

- Onder de starters die een koopwoning zoeken is de rijwoning niet geliefd. Als men voor een koopwoning kiest, dan wensen starters met name een 2[^]-1-kapper of vrijstaande woning in de prijsklasse tot maximaal € 200.000.

Kleine huishoudens tot 55 jaar: willen doorstromen naar de koopsector

Hieronder worden de woonwensen van één- en tweepersoonhuishoudens tot 55 jaar gepresenteerd. Dit betreft doorstromers die nu al zelfstandig wonen en naar een andere woning willen verhuizen.

Tabel 4.4: Gemeente Leeuwarderadeel. Vraag- en aanbodprofiel huur- en koopsector voor kleine huishoudens, periode 2014-2018

	1-2 phh tot 55 jaar	
	Huidig	Gewenst
Huurwoning	63%	30%
Eengezinswoning	56%	22%
Appartement	7%	8%
0-treden grondgebonden	0%	0%
tot €374	2%	3%
€374 - €681	58%	25%
vanaf €681	3%	3%
Koopwoning	37%	70%
Rij / hoekwoning	8%	9%
(Half) vrijstaand	29%	54%
Appartement	0%	7%
Nultreden grondgebonden	0%	0%
tot €150.000	10%	20%
€150.000 - €200.000	14%	25%
€200.000 - €250.000	6%	8%
vanaf €250.000	6%	16%

Bron: Woonenquête Companen (2014).

- Momenteel woont bijna twee derde van de verhuisgeneigde kleine huishoudens tot 55 jaar in een huurwoning. Volgen we de wensen, dan zoekt slechts 30% van hen een andere huurwoning. Qua woningtypen en prijzen zijn er niet veel verschillen tussen de huidige en gewenste woning.
- Van de verhuisgeneigde kleine huishoudens tot 55 jaar zoekt 70% een koopwoning. Een groot deel van hen is afkomstig uit een huurwoning en wil een verbetering in de woonsituatie realiseren door naar een koopwoning te verhuizen. Het overgrote deel zoekt dan een 2[^]1-kapper of vrijstaande woning. Qua prijsniveau zoekt ruwweg een derde een koopwoning tot €150.000, een derde wil een woning tussen de € 150.000 en € 200.000 en een derde wil een woning boven de € 200.000 / € 250.000.

Gezinnen: geen grote sprongen in de wooncarrière

Hieronder worden de woonwensen van gezinnen met kinderen gepresenteerd. Dit betreft doorstromers die nu al zelfstandig wonen en naar een andere woning willen verhuizen.

Tabel 4.5: Gemeente Leeuwarderadeel. Vraag- en aanbodprofiel huur- en koopsector voor gezinnen met kinderen, periode 2014-2018

	Gezinnen met kinderen	
	Huidig	Gewenst
Huurwoning	24%	21%
Eengezinswoning	24%	12%
Appartement	0%	7%
0-treden grondgebonden	0%	2%
tot €374	0%	0%
€374 - €681	24%	20%
vanaf €681	0%	1%
Koopwoning	76%	79%
Rij / hoekwoning	14%	6%
(Half) vrijstaand	62%	63%
Appartement	0%	7%
Nultreden grondgebonden	0%	3%
tot €150.000	8%	15%
€150.000 - €200.000	39%	24%
€200.000 - €250.000	20%	23%
vanaf €250.000	8%	16%

Bron: Woonenquête Companen (2014).

- Verhuisgeneigde gezinnen wonen nu voor 24% in een huurwoning en 21% zoekt ook weer een huurwoning. Qua woningtypen en prijzen zijn er nauwelijks verschillen tussen de huidige en de gewenste huurwoning. Men wil verhuizen naar een andere straat / buurt, maar niet zo zeer een stap in de wooncarrière maken.
- Gezinnen die een koopwoning zoeken, zoeken ook veelal een 2^{de}-kapper of vrijstaande woning. Zichtbaar is dat men een verbetering in de woonsituatie wil realiseren door te verhuizen naar een wat luxere woning. De druk naar duurder wonen is echter beperkt. Ook gezinnen zijn, onder invloed van de huidige situatie op de woningmarkt, voorzichtig geworden. Zij willen wel verhuizen en een verbetering in hun woonsituatie realiseren, maar de woonlasten mogen hierdoor niet sterk stijgen.
- In de woonwensen is ook de groep gezinnen waarvan de kinderen uit huis gaan duidelijk terug te vinden. Meer huishoudens willen een voor senioren geschikte woning (appartement of grondgebonden seniorenwoning) huren of kopen.

Senioren: van koop naar huur

Hieronder worden de woonwensen van senioren gepresenteerd. Dit betreft een- en tweepersoonshuishoudens van 55 jaar en ouder die nu al zelfstandig wonen en naar een andere woning willen verhuizen.

Tabel 4.6: Gemeente Leeuwarderadeel. Vraag- en aanbodprofiel huur- en koopsector voor senioren, periode 2014 - 2018

	Eén- en tweepersoonshuishoudens 55 jaar eo	
	Huidig	Gewenst
Huurwoning	13%	65%
Eengezinswoning	11%	3%
Appartement	0%	42%
0-treden grondgebonden	2%	19%
tot €374	2%	7%
€374 - €681	10%	38%
vanaf €681	1%	20%
Koopwoning	87%	35%
Rij / hoekwoning	19%	0%
(Half) vrijstaand	68%	10%
Appartement	0%	19%
Nultreden grondgebonden	0%	5%
tot €150.000	16%	3%
€150.000 - €200.000	27%	12%
€200.000 - €250.000	22%	9%
vanaf €250.000	21%	11%

Bron: Wonenquête Companen (2014).

- Uit alle woonwensonderzoeken blijkt dat senioren bij verhuizing vooral een huurwoning zoeken. Dit geldt ook voor de woonwensen van senioren in Leeuwarderadeel. Van hen woont 13% nu in een huurwoning en tweederde van de verhuisgeneigde senioren zoekt een huurwoning. Men wil dus van koop naar huur verhuizen. Jongere senioren (tot 65 jaar) willen nog wel kopen, maar vanaf 65 jaar willen senioren massaal naar de huursector. Zij zijn dan vooral op zoek naar geschiktere woningen. Momenteel woont 2% van de senioren in een voor senioren geschikte huurwoning (appartement of grondgebonden seniorenwoning) en 61% zoekt dit type huurwoning.
- Bij de keuze voor een huurwoning hebben de senioren, meer dan voorheen, een realistisch prijs-niveau voor ogen. Senioren met een inkomen boven de € 34.678 (EU-toelatingsgrens voor de sociale huursector) komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning tot de liberaliseringsgrens. Meer senioren realiseren zich dit en 20% van de verhuisgeneigde senioren zoekt dan ook een huurwoning boven de € 681.

4.4 Vraag- en aanbodbalansen eigen inwoners

Uitgangspunten vraag-aanbod-balansen

Bij het samenstellen van de vraag- en aanbodbalans zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- In de eerste plaats is de omvang van de woningbehoefte voor de gemeente als geheel bepaald. Dit is afhankelijk van het uitgangspunt dat wordt gekozen. Voor de komende tien jaar varieert de kwantitatieve woningbehoefte tussen de 30 woningen per jaar (eigen woningbehoefte bij migratiesaldo = 0) en de 10 woningen per jaar (trendmatige woningbehoefte bij migratiesaldo is -50 per jaar). Hier is voorlopig uitgegaan van gemiddeld 20 woningen per jaar.
- Uit de enquête is een duidelijk beeld af te leiden voor de huidige woonsituatie van de verschillende typen huishoudens (huishoudens tot 55 jaar en huishoudens vanaf 55 jaar). Vervolgens is de

gewenste woonsituatie van starters en doorstromers in beeld gebracht. Door vraag en aanbod met elkaar te confronteren komen de in potentie aanwezige actuele tekorten en overschotten op de woningmarkt in de komende jaren naar boven.

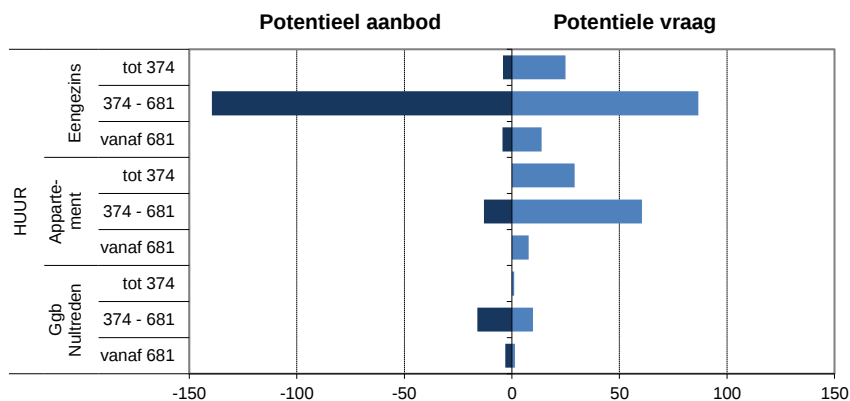
- De vraag van 55-plus huishoudens is in de analyse gedeeltelijk meegeteld. De ervaring leert dat oudere huishoudens weliswaar aangeven verhuisgeneigd te zijn, maar vaak de (lees: meer) tijd nemen om daadwerkelijk te verhuizen of men besluit uiteindelijk toch in de huidige woning te blijven wonen. Met deze dagelijkse praktijk is rekening gehouden, door de vraag van oudere huishoudens te temperen en voor 25% mee te tellen. De mate van tempering van de geuite verhuiscens is gebaseerd op historische cijfers van het daadwerkelijk aantal verhuizingen van ouderen.

Kanttekeningen bij de interpretatie van de uitkomsten

- De in de tabel weergegeven saldi dienen gezien te worden als theoretische woningtekorten en overschotten. Een woningoverschot in een bepaald woningtype hoeft in de praktijk niet te betekenen dat deze woningen leegstaan. Immers, de vraag richt zich naar segmenten waar ontspanning optreedt.
- Over het algemeen is het niet raadzaam om in segmenten met overschotten of evenwichtssituaties nieuwbouw te plegen, zonder dat er aanvullend een nader haalbaarheidsonderzoek is uitgevoerd.
- De vraag-aanbodanalyse is gebaseerd op de geuite woonwensen. Die woonwens wil men het liefst realiseren, maar in de praktijk is het niet altijd mogelijk en wijkt men uit naar een 'second best' oplossing. Dit betekent dat men blijft wonen in de huidige woning, of zoekt naar een alternatief. Hiermee houden we bij deze analyses geen rekening.

Huursector

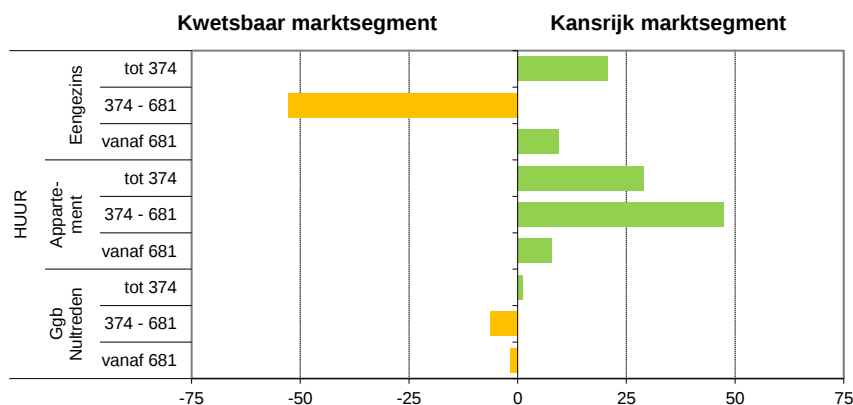
Figuur 4.1: Gemeente Leeuwarderadeel. Vraag versus aanbod voor de huursector, periode 2014 - 2018 (vijf jaar)



Bron: Wonenquête Companen (2014).

Duidelijk zichtbaar wordt dat er nogal wat doorstroming is in de huursector. Het vrijkomende aanbod van eengezins huurwoningen is groter dan het aanbod.

Figuur 4.2: Gemeente Leeuwarderadeel. Kwetsbare en kansrijke marktsegmenten voor de huursector, periode 2014 - 2018 (vijf jaar)



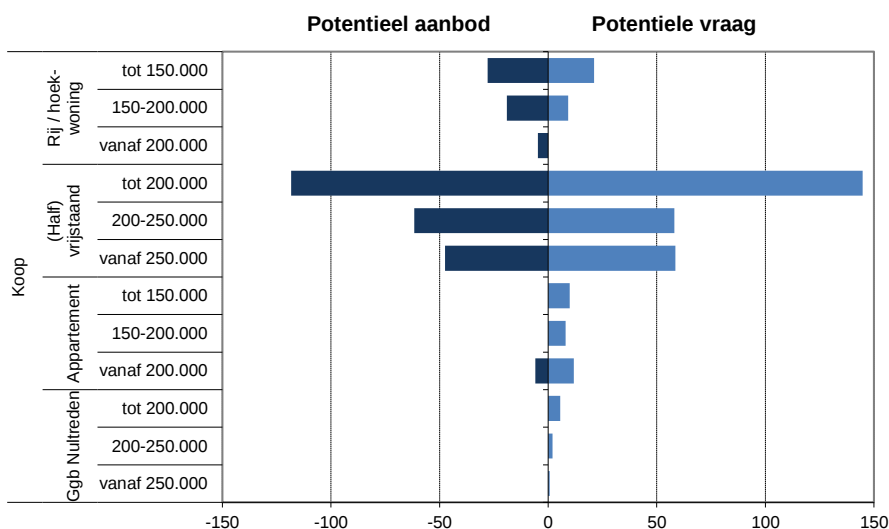
Bron: Wonenquête Companen (2014).

Uit figuur 4.2 blijkt voor de huursector het volgende:

- Overschotten in de huursector zien we met name bij de eengezinswoningen. Het gaat om betaalbare huurwoningen in het prijssegment tussen de € 374 en € 681. Verkoop van deze huurwoningen zal echter lastig worden. Er is minder vraag naar goedkope eengezinskoopwoningen dan dat er vrijkomend aanbod is (zie vervolg vraag-aanbodbalans voor de koopsector). Overigens, de praktijk leert dat er in Leeuwarderadeel wel vraag is naar eengezinshuurwoningen, maar dan met name van woningzoekenden uit Leeuwarden. Er is dan ook geen leegstand van eengezinshuurwoningen.
- Voor de huursector is duidelijk de omslag zichtbaar van eengezinswoningen naar voor senioren geschikte woningen; dit is demografisch verklaarbaar aangezien het aantal gezinnen afneemt en het aantal senioren toeneemt. De 'tekorten' zien we vooral terug bij de appartementen. Het aanbod grondgebonden seniorenwoningen (woningen met de woonkamer, een slaapkamer, de keuken en de badkamer gelijkvloers) is toereikend. Deze omslag van grondgebonden seniorenwoningen naar appartementen is verklaarbaar. Ouderen willen zolang mogelijk in hun eigen woning blijven wonen, verhuizen dus op latere leeftijd en hebben dan veelal geen behoefte meer aan (het onderhoud van) een tuin. Uit de vraag-aanbodbalans blijkt dat er een aanzienlijk tekort is aan huurappartementen voor met name senioren. Het is de vraag of dat tekort in de praktijk zo groot is. Het is heel wel denkbaar dat in senioren hun verhuishwens, meer dan uit het woonwensenonderzoek blijkt, gaan uitstellen. (bijvoorbeeld, omdat de eigen koopwoning moeilijk verkoopbaar is, of omdat men daadwerkelijk langer thuis kan blijven wonen met meer zorg aan huis). In dat geval is er minder vraag naar huurwoningen, maar neemt de vraag naar koopwoningen toe omdat senioren dan minder snel verhuizen en dus minder koopwoningen vrijmaken.

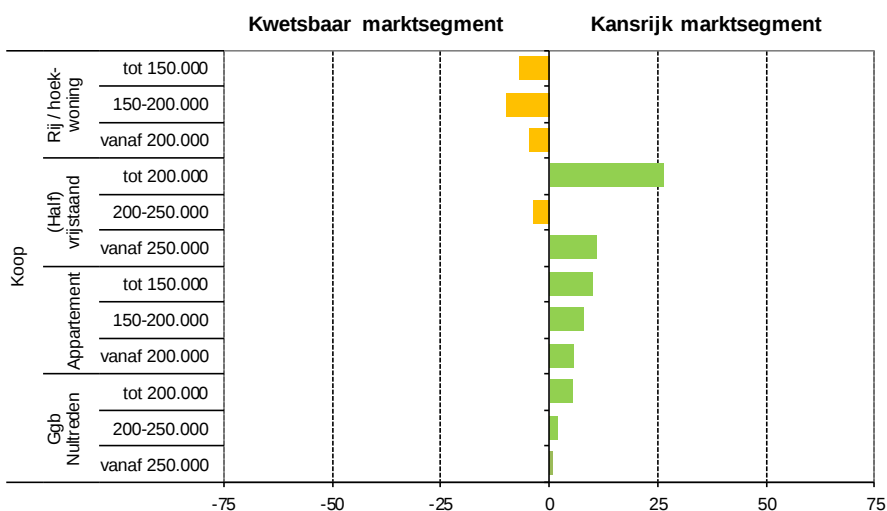
Koopsector

Figuur 4.3: Gemeente Leeuwarderadeel. Vraag versus aanbod voor de koopsector, periode 2014 - 2018 (vijf jaar)



Bron: Woonenquête Companen (2014).

Figuur 4.4: Gemeente Leeuwarderadeel. Kwetsbare en kansrijke marktsegmenten voor de koopsector, periode 2014 - 2018 (vijf jaar)



Bron: Woonenquête Companen (2014).

Uit figuur 4.4 blijkt voor de koopsector het volgende:

- In de koopsector zien we een klein overschot aan rijwoningen. Die zijn er blijkbaar genoeg in Leeuwarderadeel.
- Het tekort in de koopsector betreft vooral tweekappers en vrijstaande woningen in het prijssegment tot € 200.000.
- Voorts is er een beperkt tekort aan appartementen in de koopsector. Echter, deze tekorten vallen een stuk lager uit dan de tekorten in de huursector.

4.5 Aanknopingspunten voor de ontwikkeling van De Steens

In de enquête is meer specifiek informatie verzameld over de woonwensen van inwoners die geïnteresseerd zijn voor nieuwbouw in De Steens.

Voorkeur voor nieuwbouw

Ruim een derde van de verhuisgeneigden kiest expliciet voor nieuwbouw en twee derde geeft de voorkeur aan een bestaande woning.

Belangstelling voor bouwkavels

Degenen die een nieuwbouwkooptwoning zoeken, willen voor een derde een bouwka­vel kopen om daarop naar eigen wens een woning te bouwen. Twee derde geeft de voorkeur aan een projectmatig gebouwde woning.

De gewenste kavelgrootte is gedifferentieerd:

- 10% wil een kavel van minder dan 250 m²;
- 35% wil een kavel van 250 - 350 m²;
- 35% wil een kavel van 350 - 600 m²;
- 20% wil een kavel van meer dan 600 m².

Belangstelling voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

Ongeveer 10% van de verhuisgeneigden die een nieuwbouwkooptwoning wensen, heeft interesse voor collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Ruim een derde heeft hier misschien belangstelling voor.

Het belang van het woningbouwplan De Steens

Aan de geënquêteerden is de vraag voorgelegd of zij de ontwikkeling van het woningbouwplan De Steens belangrijk vinden voor de inwoners van de gemeente. Dit levert het volgende beeld op:

- 35% van de ondervraagden vindt de ontwikkeling van De Steens (zeer) belangrijk;
- 40% van de ondervraagden staat hier neutraal tegenover;
- 25% van de ondervraagden vindt de ontwikkeling van De Steens (zeer) onbelangrijk.

Woonvoorkeur: de top-4 van rijwoningen

Aan de geënquêteerden zijn diverse woonbeelden voorgelegd en gevraagd is naar hun voorkeuren. Eerst wordt de top-4 van woonvoorkeuren gepresenteerd voor de verhuisgeneigden die belangstelling hebben voor een rijwoning.

Score	Kenmerken		
Nummer 1: 48%	Rijwoning € 175.000		
Nummer 2: 35%	Rijwoning € 165.000		
Nummer 3: 13%	Rijwoning € 175.000		
Nummer 4: 4%	Rijwoning € 175.000		

Woonvoorkeur: de top-4 van 2¹-kapper

Voor 2¹-kappers is de top-4 van woonvoorkeuren als volgt:

Score	Kenmerken		
Nummer 1: 35%	Halfvrijstaand € 199.000		
Nummer 2: 29%	Halfvrijstaand bungalow € 210.000		
Nummer 3: 23%	Halfvrijstaand € 199.000		
Nummer 4: 13%	Halfvrijstaand € 180.000		

Woonvoorkeur: de top-4 van vrijstaande woningen

Voor vrijstaande woningen is de top-4 van woonvoorkeuren als volgt:

Score	Kenmerken		
Nummer 1 35%	Vrijstaand (bungalow) € 225.000		
Nummer 2 24%	Vrijstaand € 250.000		
Nummer 3 23%	Vrijstaand € 225.000		
Nummer 4 18%	Vrijstaand € 275.000		

Kenmerken ideale woonbuurt

Tevens is aan de geënquêteerden die belangstelling hebben voor een woning in De Steens gevraagd aan welke kenmerken de ideale woonbuurt moet voldoen. In onderstaande tabel is per kenmerk het oordeel weergegeven door het hokje in te kleuren; dit geeft de gemiddelde score weer.

Past helemaal bij mij	+++	++	+	++	+++	Past helemaal bij mij
Levendige woonomgeving (buurt)	☐	☐	☐	☒	☐	Rustige woonomgeving (buurt)
Wonen aan de straat	☐	☐	☒	☐	☐	Wonen in een hofje
Hoge bebouwingsdichtheden	☐	☐	☐	☐	☒	Veel lucht en ruimte in de buurt
Steegjes en pleintjes	☐	☐	☐	☒	☐	Brede, rechte straten
Traditionele architectuur	☐	☐	☒	☐	☐	Moderne architectuur
Auto's in de straat	☐	☒	☐	☐	☐	Autoluwe wijk
Parkeren aan de straat	☐	☐	☐	☐	☒	Parkeren in eigen garage / op eigen erf
Openbaar groen	☐	☐	☐	☐	☒	Eigen tuin
Drukte / gezelligheid	☐	☐	☐	☒	☐	Rust / privacy
Wonen met leeftijdgenoten	☐	☐	☐	☒	☐	Gemengd wonen met jong en oud
Wonen aan het water	☐	☒	☐	☐	☐	Niet wonen aan het water

De voorkeur wordt gegeven aan: een woonwijk met veel ruimte (lage dichtheid), waarin men op eigen erf kan parkeren, over een eigen tuin beschikt en waarin sprake is van een menging van jong en oud. Er bestaat enige voorkeur voor een wijk waarin men aan het water kan wonen.