

Analyse van de woningmarkt in Lemsterland

Inleiding

Voor de periode 2007-2012 staat voor Lemmer de nieuwbouwlocatie Tramdijk-Oost op de rol. Als vervolg op de succesvolle uitbreiding in Tramdijk-West staan 400 woningen gepland. Een wijk die straks goed bereikbaar is, voorzieningen nabij heeft (winkelcentrum, school) en door voldoende ruimte voor parkeren, groen en speelvoorzieningen zeer leefbaar wordt. Een leefbare wijk mede door een gedifferentieerd woningaanbod. Waarbij zich dan meteen de vraag voordoet: welke differentiatie is wenselijk, in welke segmenten moet er gebouwd worden?

Een van de invalshoeken die voor de beantwoording van die vraag gebruikt moet worden, is de actuele vraag in de huursector. De nieuwbouw is tenslotte mede bedoeld om de grootste woningtekorten te verminderen.

In deze beknopte notitie wordt inzicht gegeven in de ontwikkeling van de vraag naar en het aanbod aan huurwoningen in de afgelopen jaren. Het gaat daarbij specifiek om de verhuur van de woningen van Lyaemer Wonen die ook de registratie van de vraag verzorgt.

Vraag en aanbod

Geringe slaagkans

Het belangrijkste wat geconstateerd kan worden is de geringe slaagkans voor de woningzoekenden in Lemsterland, met name in de kern Lemmer. De gemiddelde slaagkans is momenteel 15% (in 2003 nog 16%, zie bijgevoegde tabellen).

Dat komt omdat het aantal woningzoekenden is toegenomen naar een aantal van 700 (peildatum 31-12-2004) maar het vrijkomende woningaanbod is afgenomen: 121 in 2004 (waaronder 14 nieuwbouwhuurwoningen). De doorstroming neemt af. Het gemiddeld aantal reacties op een woning is sinds 2001 verdubbeld van 15 naar 30. Het aantal woningzoekenden heeft zich gestabiliseerd rond de 700.

Zijn er groepen die meer of minder in de knel komen? Nee, eigenlijk niet. Voor alle leeftijdsgroepen gelden geringe slaagkansen. Alleen voor de alleroudsten (70+) geldt een grotere slaagkans (ca. 30%). Dat komt enerzijds omdat het aantal oudere woningzoekenden niet groot is (20% van de woningzoekenden heeft een leeftijd vanaf 50 jaar, 6% is 70+) en anderzijds omdat er veel specifieke oudere woningen in het aanbod voorkomen en specifiek voor die groep wordt gereserveerd. En die grotere slaagkans voor ouderen mag zelfs wel groter worden, want dat betekent dat er doorstroming plaatsvindt: zij laten juist weer een woning achter die beschikbaar kan komen voor die grote groep overige woningzoekenden.

Ook de lage inkomens komen niet meer in de knel dan anderen. Het woningaanbod valt geheel, op een enkele woning na, in het zogeheten betaalbare en bereikbare prijssegment.

Ondanks de afgenomen slaagkans is de zoekactiviteit per woningzoekende ongeveer gelijk gebleven. Men reageert gemiddeld 5 keer per jaar op woningaanbod. En de kans is dus groot dat men al die keren geen aanbieding krijgt.

Overwegend kleine en jonge huishoudens

Ruim de helft van de woningzoekenden bestaat uit een eenpersoonshuishouden. Daarnaast tellen we nog 30% aan 2-persoonshuishoudens en slechts 13% huishoudens bestaande uit 3 of meer personen! Zelfs in de leeftijdsgroep 30-40 jaar is slechts een minderheid een gezin met kinderen, terwijl de helft van de gezinnen in die leeftijdsgroep valt.

Nu is het wel zo dat waarschijnlijk een flink deel van de jonge woningzoekende 2-persoonshuishoudens er rekening mee houden dat er mogelijk kinderen kunnen komen. Dat zal zelfs voor een deel van de jonge alleenstaanden gelden, hoewel daar eerst nog wel een partner gevonden moet worden. Dat blijkt onder andere uit de grote populariteit van de eengezinswoningen (zie verderop), toch veelal met 4 kamers.

Bijna de helft (45%) van de woningzoekenden heeft een leeftijd tot 30 jaar. Dat zijn merendeels alleenstaanden, maar ook 2-persoonshuishoudens en enkele gezinnen. Van alle alleenstaanden is de helft jonger dan 30 jaar. Van de 2-persoonshuishoudens is ook nog 43% jonger dan 30 jaar. Van de oudere woningzoekenden is ca. twee derde een 1-persoonshuishouden.

Niet alleen woningzoekenden uit gemeente Lemsterland

De helft van de woningzoekenden woont in Lemsterland, merendeels in de kern Lemmer. Tussen de 25-30% van de woningzoekenden kwam in de afgelopen jaren van buiten Friesland. Dat geldt voor alle leeftijdsgroepen.

Alle woningtypen zijn populair in Lemmer

In Lemmer komt het gemiddeld aantal reacties voor de eengezinswoningen in alle wijken ver boven het gemiddelde van 30 reacties voor al het aanbod in de gemeente Lemsterland, gemiddeld 50 reacties maar soms zelfs boven de 75. In de kleine kernen is dat gemiddelde aantal duidelijk lager (15 reacties).

Het gemiddeld aantal reacties op de ouderenwoningen is in Lemmer minder dan gemiddeld, maar nog altijd op een goed niveau (ca. 20 reacties). In de kleine kernen zijn er weinig reacties voor de ouderenwoningen aldaar: 5 reacties.

De jongerenwoning (voor 1-2 personen) scoort een gemiddelde, en daarmee een sterke populariteit. Zelfs naar de relatief duurdere woningen is nog veel vraag. In 2004 kwamen er 47 reacties op een eengezinswoning in Rienplan met een huur van 467,-. En ook de voor de gelijkvloerse nieuwbouwappartementen met een huur tussen de 400,- en 440,- (2 en 3 slaapkamers) in Oud Lemmer, bestond veel vraag. Die nieuwbouw heeft ook veel doorstroming uit de huursector opgeleverd door huurders voorrang te verlenen.

Conclusie

Welke conclusies kunnen uit het bovenstaande getrokken worden, in combinatie met het eerder uitgevoerde woningmarktonderzoek:

1. Er moet zeker een substantieel deel (minimaal 30%) van de nieuwbouw in het huursegment gebouwd worden. Daarmee worden jonge huishoudens aan de gemeente gebonden door ze een startpositie te geven, en anderzijds door ouderen in de gelegenheid te stellen te kunnen doorstromen. Het betekent niet dat het merendeel in de huur gebouwd moet worden. Betaalbare koopwoningen veroorzaken ook doorstroming of bieden kansen aan starters (met meer budget). Een wijk heeft een goede mix nodig.
2. Er is een grote vraag van kleine huishoudens wat niet betekent dat er veel kleine woningen met 1 slaapkamer of met kleine totaal oppervlakte (minder dan 70 m²) gebouwd moeten worden. In dat kader staat de conclusie uit het woningmarktonderzoek overeind dat er vooral levensloopbestendig gebouwd moet worden: ruime vertrekken, minimaal 2 slaapkamers, mogelijkheid voor gelijkvloers maken van woon-, slaap- en douchevertrek. Dat betekent niet dat alle woningen volledig geschikt behoeven te zijn voor senioren met alle voorzieningen. Eventueel kan rekening gehouden worden met het op termijn uit kunnen bouwen van de woning, op het moment dat de huurder (of de markt) daar aan toe is.
3. Er moeten zowel grondgebonden huurwoningen als appartementen verrijzen. In ieder geval de appartementen, maar ook een deel van de grondgebonden huurwoningen worden levensloopbestendig gebouwd. Dat betekent dat de woningen geschikt (of eenvoudig geschikt te maken) zijn voor jonge als oude huishoudens, met of zonder kinderen. Dat betekent vooral dat woonkamer, keuken, badkamer en een als slaapkamer te gebruiken vertrek, gelijkvloers liggen.
4. Omdat de woningmarkt aan snellere wisselingen onderhevig is, is flexibiliteit in de invulling van het bouwprogramma wenselijk. Flexibiliteit kan onder meer bereikt worden door:
 - levensloopbestendig te bouwen;
 - nu woningen als huurwoning te bouwen die later omgezet kunnen worden in betaalbare koopwoningen
 - verkoop van kavels, kopers bepalen zelf de aard en prijs van de woning.
 - de differentiatie van het bouwprogramma voor de 400 woningen nog niet compleet en definitief vast te leggen.

5. Het merendeel van de huurwoningen moet in het betaalbare segment (tot aftoppingsgrens huursubsidie voor een- en tweepersonen, € 474,- (peildatum 1 juli 2005) gebouwd worden, maar er is ook ruimte voor een deel duurdere huurwoningen, met meer kwaliteit (ruimte, locatie e.d.).

6. De koopsector bestaat voor circa de helft uit betaalbare koopwoningen (tot € 250.000,-), waaronder starterswoningen (kleinere woningen die eenvoudig later zijn uit te breiden) en (een beperkt deel) appartementen. In het duurdere segment gaat het vooral om (semi)vrijstaande woningen en kavels.

Vertaling naar Tramdijk Oost

Door de gemeente is aangegeven dat we op dit moment uit moeten gaan van een realisatietermijn voor Tramdijk Oost van 10 jaar. Uitgangspunt is tevens dat er circa 300 woningen gebouwd zullen worden. De wens van Lyaemer Wonen is (met als uitgangspunt bovenstaande analyse van de woningmarkt) om in totaal 120 woningen (40 %) te bouwen die als volgt zijn verdeeld:

- | | |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 60 woningen | betaalbare huur, max. € 491,64 (prijspijs 1 juli 2007): <ul style="list-style-type: none">- grondgebonden levensloopgeschikte rijtjeswoningen met differentiatie in grondprijs- nader te bepalen aantal huurappartementen Te bouwen in Cluster 1 en 2 |
| 30 woningen | goedkope koop starterswoningen: <ul style="list-style-type: none">- grondgebonden levensloopgeschikte rijtjeswoningen. Hierbij ook uitgaan van differentiatie in de grondprijs. Door Lyaemer Wonen wordt nog onderzocht welke koopvarianten worden aangeboden.
Te bouwen in cluster 1 en 2 |
| 30 woningen | betaalbare koop: <ul style="list-style-type: none">- grondgebonden levensloopgeschikte woningen type 2 onder 1 kap Te bouwen in cluster 3 |

Bijlage: Gegevens over de woningzoekenden en de toewijzingen in gemeente Lemsterland

Tabel: Gegevens over de woningzoekenden en de toewijzingen in gemeente Lemsterland

	2005	2004	2003	2002	2001
aantal woningzoekenden per 31-12:	612	697	780	663	532
gem. reacties per woningzoekende:	6	5	6	5	5
gem. reacties per woning:	22	28	33	30	15
woningzoekenden aantal personen:					
1	57%	56,8%	59,4%	57,3%	49,6%
2	31%	29,7%	25,5%	30,5%	33,1%
3	7%	6,2%	7,8%	6,0%	7,9%
4	5%	5,3%	4,4%	4,1%	5,8%
5		1,0%	2,6%	1,7%	3,0%
6		1,0%	0,4%	0,5%	0,6%
herkomst:					
Lemsterland	52%	52,9%	55,6%	47,2%	50,8%
Gaasterlan/sleat/Skarsterlan	2%	2,9%	4,0%	4,7%	3,6%
Overige Friesland	20%	18,2%	16,5%	19,9%	16,7%
NOP	8%	6,7%	4,6%	4,7%	5,5%
Overige	18%	19,2%	19,2%	23,5%	23,5%
woningzoekenden leeftijd:					
Tot 23 jaar		15,1%	17,4%	16,0%	16,2%
23 – 30		31,0%	26,0%	29,1%	29,3%
31 – 40		21,4%	21,8%	22,0%	20,9%
41 – 50		11,6%	12,8%	11,0%	10,9%
51 – 60		7,2%	7,7%	8,6%	8,6%
61 – 70		8,2%	7,7%	7,2%	6,0%
71 – 80		4,0%	4,2%	3,9%	4,9%
81 jaar en ouder		1,6%	2,3%	2,1%	3,2%
toewijzingen totaal:		121	146		
toewijzingen Lemmer:		84	105		
toewijzingen leeftijd:					
Tot 23 jaar		15,7%	10,3%		
23 – 30		29,8%	28,1%		
31 – 40		14,0%	13,0%		
41 – 50		11,6%	5,5%		
51 – 60		6,6%	9,6%		
61 – 70		9,1%	8,2%		
71 – 80		8,3%	7,5%		
81 jaar en ouder		5,0%	17,8%		
slaagkans:					
Tot 23 jaar		15,3%	9,9%		
23 – 30		14,3%	16,8%		
31 – 40		10,2%	10,1%		
41 – 50		14,7%	7,4%		
51 – 60		13,8%	18,9%		
61 – 70		16,2%	16,7%		
71 – 80		26,3%	25,0%		
81 jaar en ouder		35,3%	59,1%		
totaal		14,8%	15,8%		
woningaanbod:					
Eengezinswoning		43,9%	39,0%		
Ouderenwoning		29,9%	27,4%		
Jongerenwoning (1-2 pers.)		26,2%	33,6%		