

1 Inleiding

Aanleiding

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

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



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

Vraagstelling

De vraagstelling vatten we als volgt samen:

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

Onderzoeksaanpak

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

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

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

Door genuanceerder te kijken naar deelsegmenten en in de analyses en de beschrijvingen ook rekening te houden met deze nuances, ontstaat een verhaal dat meer recht doet aan de werkelijkheid.

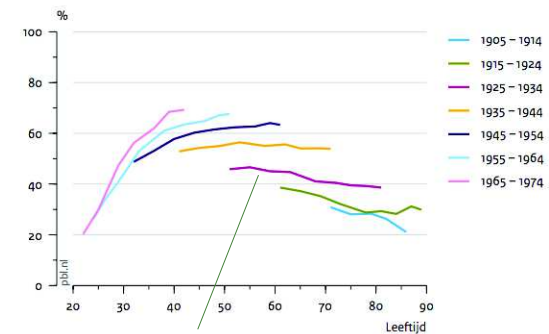
Om deze analyses uit te voeren was reeds veel informatie beschikbaar over de woningen, woonsituatie en wensen van verschillende huishoudens. Via het aan elkaar koppelen van deze informatie voeren we een aantal voorspellende analyses uit ten aanzien van verwachte ontwikkelingen op de woningmarkt. Hiertoe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

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

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

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

Aandeel huiseigenaren naar geboortecohort en leeftijd



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

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

Leeswijzer

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

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

- Dorpen-Noord
 - Alde Leie
 - Britsum
 - Feinsum
 - Hijum
 - Jelsum
 - Koarnjum
 - Lekkum
 - Miedum
 - Snakkeburen

- Dorpen-Zuid
 - Baard
 - Bears
 - Eagum
 - Easterlittens
 - Friens
 - Goutum
 - Hempens-
 - Teerns
 - Hilaard
 - Húns
 - Idaerd
 - Jellum
 - Jirsum
 - Jorwert
 - Leons
 - Mantgum
 - Reduzum
 - Swichum
 - Warstiens
 - Warten
 - Weidum
 - Wergea
 - Wirdum
 - Wytgaard

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

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

2 Naar keuzes voor wonen in Leeuwarden

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

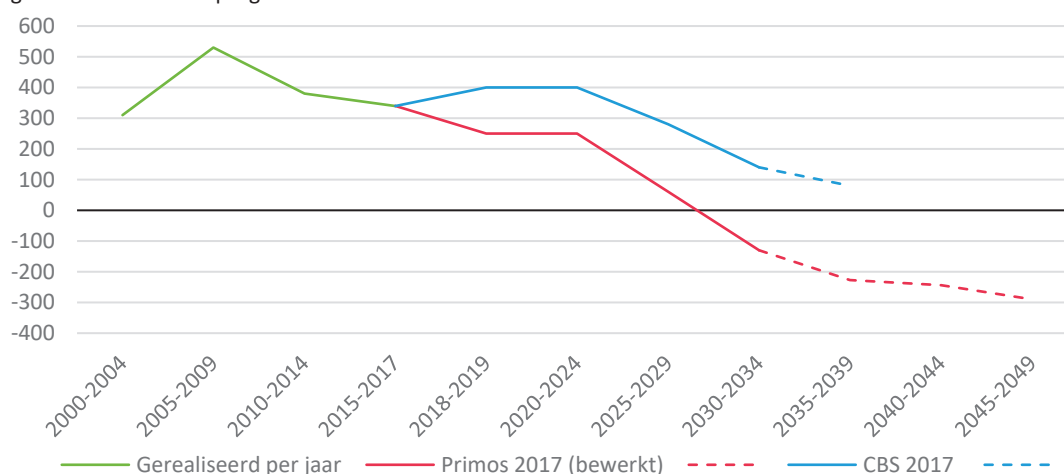
Groeitempo: plannen vanuit onzekerheid

Analyse

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

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

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



Bron: CBS, Primos 2017.

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

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

Keuzepunten

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

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

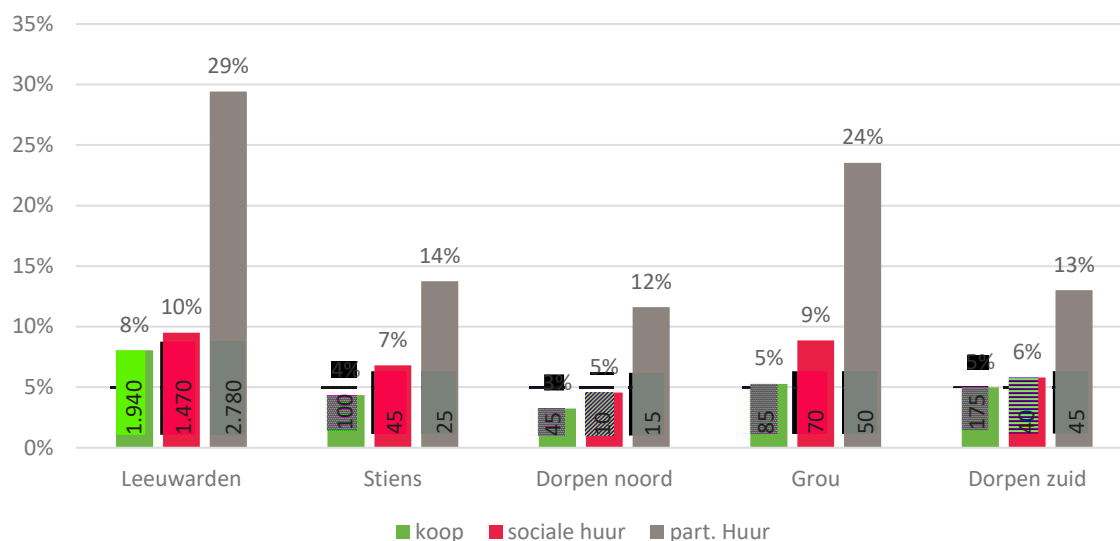
Verschillende aanpak voor stad en verschillende dorpen

Analyse

Uit het onderzoek blijkt een behoorlijk verschil tussen de woningmarkten van de stad en de verschillende dorpen.

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

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



Bron: CBS-microdata.

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

Keuzepunten

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

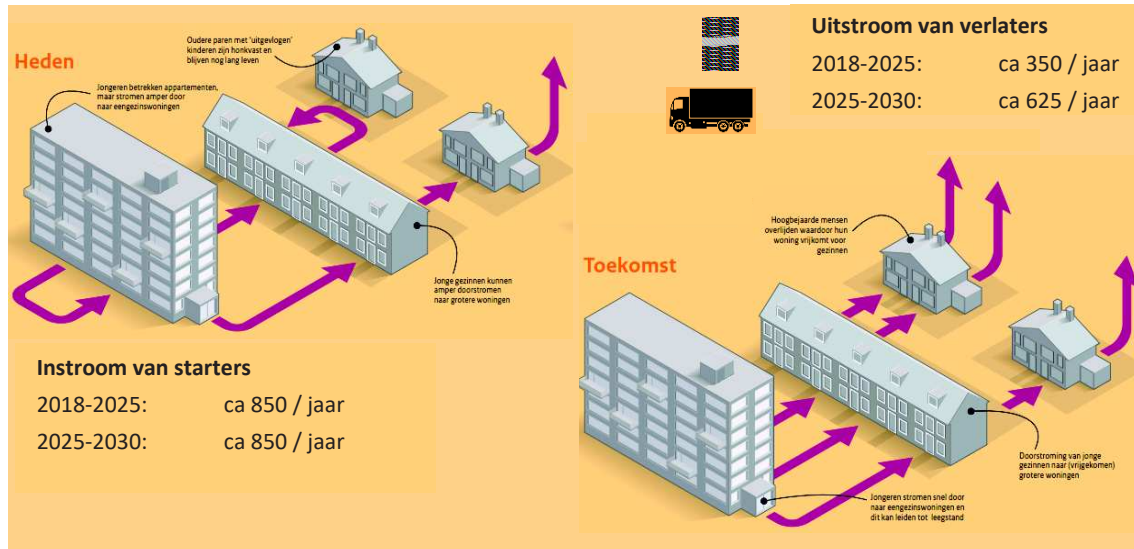
- Wil je één beleidskader maken voor de hele gemeente, of kies je voor een beleid dat verder uitwerkt naar de verschillende deelgebieden? De keuze voor gemeentelijk beleid biedt de gelegenheid om lusten en lasten van de volkshuisvestelijke opgave makkelijker te spreiden; bijvoorbeeld ten aanzien van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

Meer aandacht voor bestaande voorraad

Analyse

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

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



Bron: bewerking prognose door Companen

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

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

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

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

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

Keuzepunten

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

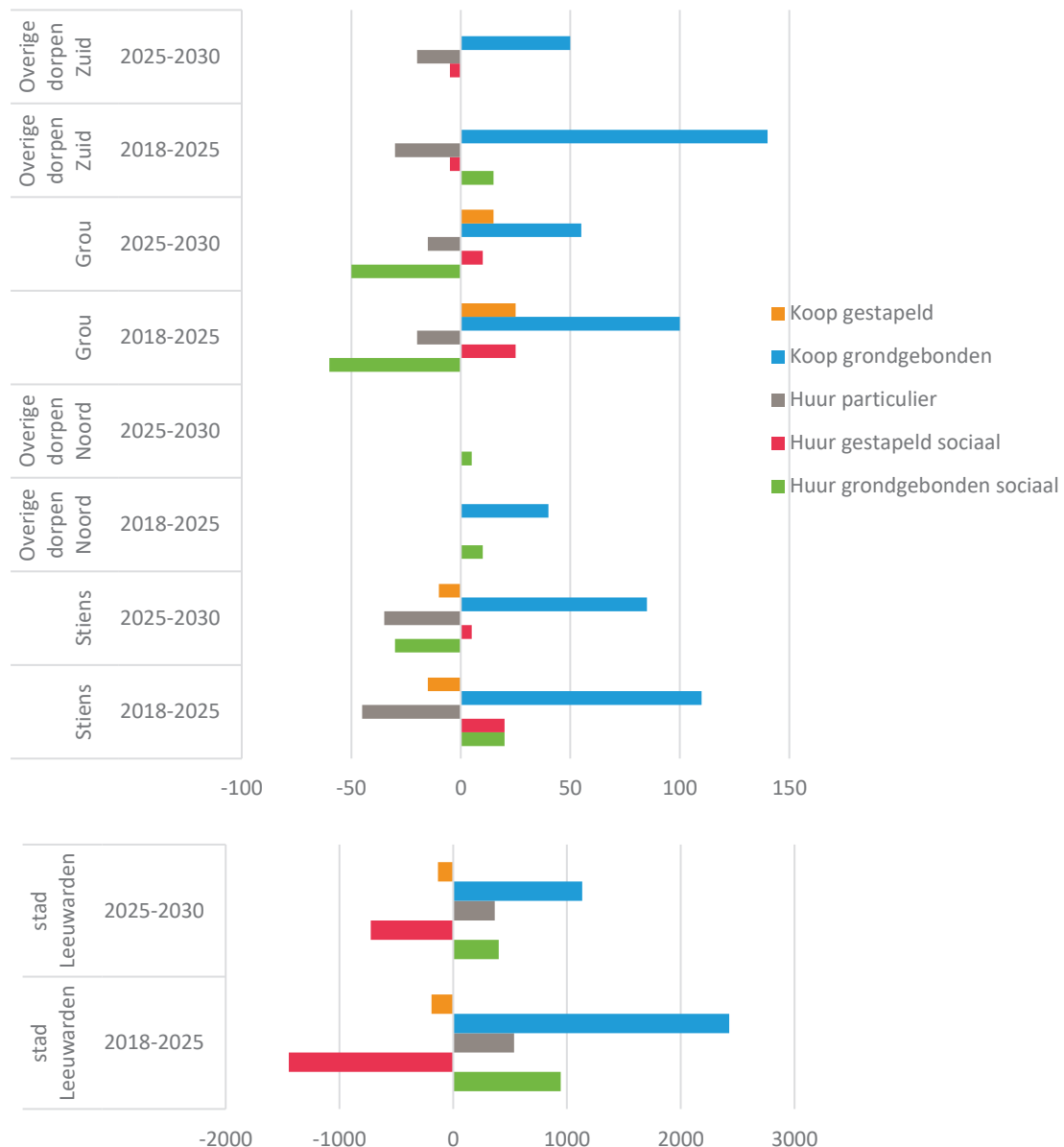
- Wil de gemeente actief aan de slag met verbetering van de bestaande woningvoorraad en het verkleinen van het risico van toekomstig incurant aanbod, of vindt zij dit een verantwoordelijkheid van de woningeigenaar? En hoe kijkt zij daarbij aan tegen de verdeling van verantwoordelijkheden? De gemeente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

Inspelen op de veranderende vraag

Analyse

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

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



Bron: Vraag-aanbodmodel Companen.

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

Keuzepunten

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

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

Toekomst sociale huur

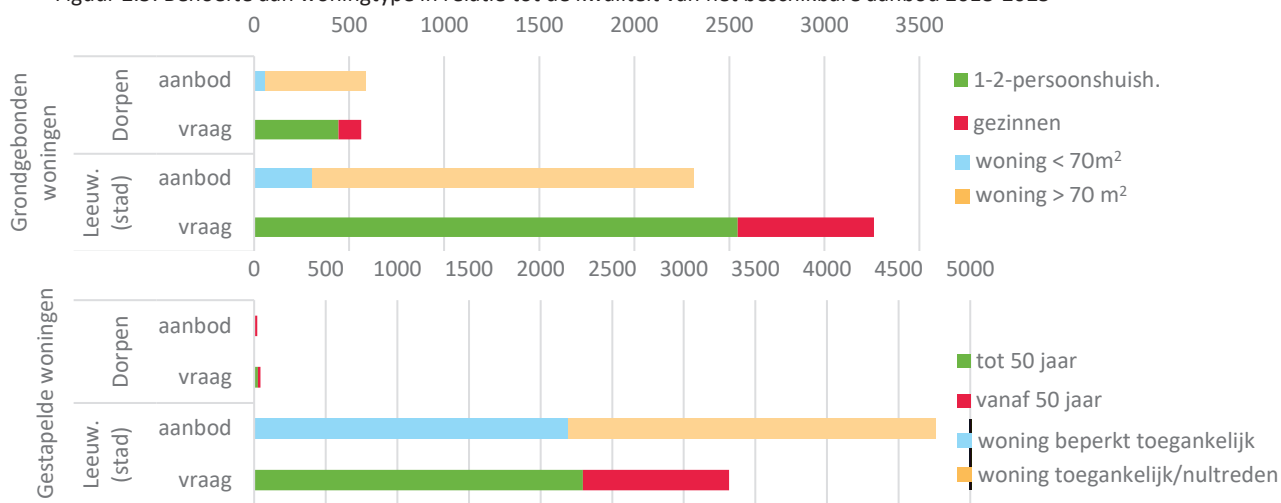
Analyse

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

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

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

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



Bron: Vraag-aanbodmodel Companen.

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

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

Keuzepunten

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

- Meer huurders (waaronder ouderen) zijn of worden afhankelijk van toegankelijke woningen en zorg in de omgeving. In de stad Leeuwarden zijn toegankelijke woningen in aantallen voldoende aanwezig, in de dorpen minder. Bovendien blijven veel mensen die minder goed ter been zijn en afhankelijk zijn van zorg langer zelfstandig wonen. Daarbij is voor deze mensen niet altijd een toegankelijke woning de gewenste oplossing. Mensen zijn – zeker in de dorpen - gehecht aan hun woning en omgeving, en lossen veel op met behulp van mantelzorg. Woningaanpassingen kunnen dan ondersteunend zijn. Willen binnen deze context de gemeente en corporaties nog meer toegankelijke woningen toevoegen, of investeren in toegankelijkheid van de huidige woning? En is die strategie in de dorpen anders dan in de stad.

Een specifieke groep die meer zelfstandig woont, zijn mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of uit beschermd wonen. Ook zij zijn doorgaans aangewezen op een betaalbare sociale huurwoningen. Welke keuzes maakt de gemeente ten behoeve van de huisvesting van deze groepen: in de stad en de dorpen, gespreid over de wijken?