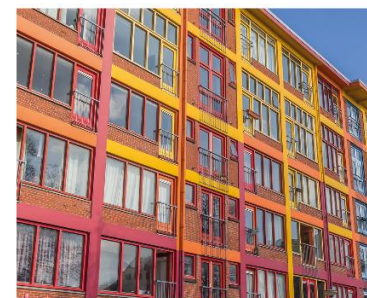


Woningbehoefteonderzoek Stiens

Gemeente Leeuwarden

2 februari 2022

Definitief



DATUM 2 februari 2022

TITEL Woningbehoefteonderzoek Stiens

OPDRACHTGEVER Gemeente Leeuwarden

AUTEUR(S) Jeroen Wissink
Davy van Beers

PROJECTNUMMER 080.117/G

STATUS Definitief

Inhoud

1	Inleiding	4
2	Huidige marktsituatie Stiens	5
2.1	Bevolkingssamenstelling	5
2.2	Samenstelling woningvoorraad	6
2.3	Huidige bewoning woningvoorraad	8
2.4	Verhuisbewegingen nader geanalyseerd	9
3	Toekomstige woningvraag	13
3.1	Verwachte ontwikkeling bevolking en huishoudens	13
3.2	Kwalitatieve woningbehoefte naar type	15
3.3	Invulling van Steenslân II	18
3.4	Ladder voor Duurzame Verstedelijking	19

1 Inleiding

Aanleiding

De druk op de woningmarkt in Stiens is de afgelopen jaren toegenomen. Woningzoekenden moeten langer wachten om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning en de prijzen van koopwoningen zijn de afgelopen jaren hard gestegen. Sinds 2017 is de gemiddelde transactieprijs van een koopwoning in Stiens met maar liefst 31% gestegen. Duidelijk is dat er in de komende jaren een opgave ligt om voldoende woningen toe te voegen om in de behoefte te voorzien.

Recent is Steenslân I afgerond en de gemeente wil van start gaan met de ontwikkeling van Steenslân II. Naast de voorgenomen ontwikkeling van Steenslân II zijn er nog een aantal andere woningbouwplannen in Stiens. Om te komen tot een juiste invulling van het plangebied en het onderbouwen van de noodzaak van deze locatie is een integraal inzicht in de woningbehoefte in Stiens nodig. Hierbij moet een antwoord gegeven worden op vragen als: Hoe ontwikkelt de bevolking van Stiens zich in de komende jaren, hoeveel woningen zijn er nodig om deze groei te faciliteren en welke kwalitatieve woningvraag komt hier uit voort? En wat betekent dit voor de ontwikkeling en invulling van Steenslân II?

De centrale onderzoeksvragen in dit onderzoek luiden als volgt:

1. Wat is de verwachte bevolkings-, huishoudens- en woningbehoefte-ontwikkeling in de komende jaren? (2021 - 2030 met een doorkijk naar 2035)
2. Welke woningen (type, prijs, huur/koop) dienen in de komende jaren toegevoegd te worden om in de behoefte te kunnen voorzien?

Onderzoeksofzet

Om tot de beantwoording van de onderzoeksvragen te komen zijn de volgende stappen gezet:

Statistische analyse bestaande bronnen

Het eerste deel van het onderzoek bestond uit een statistische analyse van een aantal trends op de lokale woningmarkt; de bevolkings- en huishoudens-ontwikkeling (zowel in het recente verleden als in de toekomst), migratie-bewegingen en de samenstelling van de huidige woningvoorraad. Hiervoor zijn de volgende bronnen gehanteerd:

- De analyse van de bevolking en huishoudenssamenstelling is gebaseerd op CBS-gegevens en de bevolkingsregistratie van de gemeente Leeuwarden.
- De samenstelling van de woningvoorraad is in beeld gebracht op basis van de gemeentelijke WOZ-registratie.
- De dynamiek op de koopmarkt is in beeld gebracht op basis van transactiecijfers van het Kadaster (aangeschaft via Woningmarktcijfers.nl).
- De verhuisbewegingen zijn in beeld gebracht met behulp van CBS-Microdata. Deze microdatabestanden geven inzicht in alle feitelijke verhuisbewegingen in de periode 2016 tot en met 2020.
- Daarnaast is voor de kwalitatieve invulling van de woningvraag gebruik gemaakt van de Enquête Wonen in de dorpen. Dit onderzoek is in 2021 uitgevoerd door de afdeling statistiek van de gemeente Leeuwarden. In totaal hebben 507 zelfstandig wonende huishoudens en 9 thuiswonende jongeren deze enquête ingevuld.

Marktpanel

De eerste uitkomsten van het onderzoek zijn voorgelegd en besproken tijdens een marktpanel. Tijdens deze bijeenkomst zijn de resultaten verder ingekleurd en aangescherpt. Bij het marktpanel waren Wiebe Nieuwsma (Plaatselijk Belang Stiens), Rudo de Bert (WoonFriesland), Pieter Germeraad (Germeraad Makelaars) Aletta Kalma en Dirk Jan Kuipers (gemeente Leeuwarden) aanwezig.

2 Huidige marktsituatie Stiens

2.1 Bevolkingssamenstelling

Samenstelling naar leeftijd

In november 2021 telde de kern Stiens circa 7.830 inwoners. In vergelijking met het gemeentelijk beeld wonen in Stiens naar verhouding minder jongeren (15-25 jaar) en mensen in de leeftijd 25 tot 45 jaar. Daarentegen wonen er naar verhouding wel iets meer kinderen en 65-plussers.

Tabel 2.1: Bevolkingssamenstelling Stien naar leeftijd, 2021

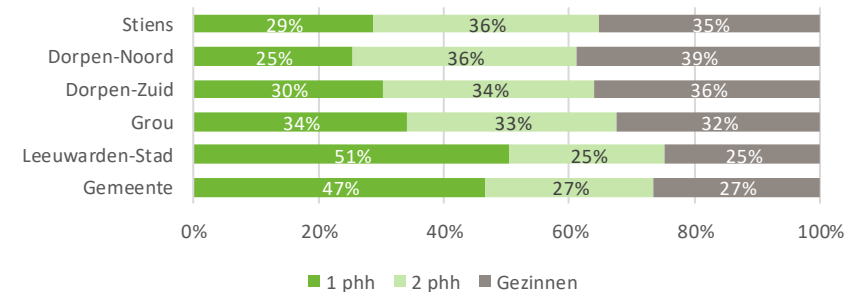
Leeftijd	Stiens		Gemeente Leeuwarden	
0 tot 15 jaar	1.295	17%	18.380	15%
15 tot 25 jaar	810	10%	18.230	15%
25 tot 45 jaar	1.625	21%	32.230	26%
45 tot 65 jaar	2.120	27%	31.925	26%
65 tot 80 jaar	1.485	19%	18.000	14%
80 jaar of ouder	495	6%	5.715	5%
Totaal	7.830	100%	124.480	100%

Bron: BRP gemeente Leeuwarden en CBS Statline, 2021.

In Stiens wonen relatief veel gezinnen

Kenmerkend voor Stiens is dat er relatief veel gezinnen met kinderen wonen. Ruim een derde van de huishoudens is een gezin. Dit beeld zien we overigens ook terug in de andere dorpen in de gemeente. Daarnaast wonen er relatief veel tweepersoonshuishoudens, namelijk 36%. Het aandeel één-persoonshuishoudens is relatief laag (29%) in vergelijking tot het gemeentelijke beeld.

Figuur 2.1: Huishoudenssamenstelling kernen gemeente Leeuwarden, 2021

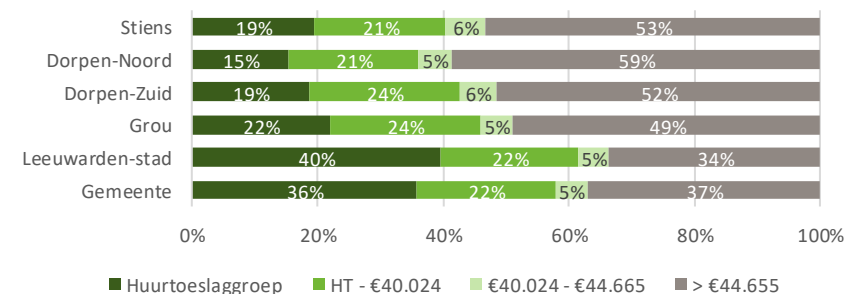


Bron: CBS Statline, 2021.

Inkomensamenstelling Stiens

Ruim de helft van de huishoudens in Stiens heeft een inkomen boven de € 44.655 euro. Het inkomensniveau van huishoudens in Stiens ligt daarmee iets hoger dan in Grou. Ongeveer één op de vijf huishoudens heeft een inkomen tot de huurtoeslaggrens. Een vergelijkbare groep heeft een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en € 40.024 en ongeveer 6% heeft een middeninkomen.

Figuur 2.2: Inkomenspositie huishoudens kernen gemeente Leeuwarden, 2021



Bron: Lokale Monitor Wonen, 2021.

2.2 Samenstelling woningvoorraad

Huidige woningvoorraad naar eigendom

Op 1 januari 2021 telde de woningvoorraad in Stiens circa 3.270 woningen. Ongeveer 73% bestaat uit koopwoningen en ongeveer 21% is corporatiebezit. Daarnaast is circa 6% particuliere huurwoning.

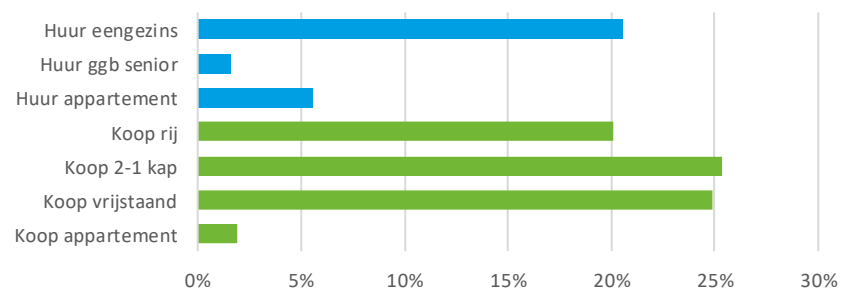
Tabel 2.2: Samenstelling woningvoorraad Stiens naar eigendom, 2021

Eigendomsvorm	Aantal	%
Koop	2.360	73%
Huur corporatie	700	21%
Huur particulier	210	6%
Totaal Stiens	3.270	100%

Bron: WOZ-registratie gemeente Leeuwarden, CBS statline, 2021.

Het grootste gedeelte van de woningvoorraad in Stiens zijn grondgebonden woningen. De huurvoorraad bestaat grotendeels uit eengezinswoningen en een beperkt aantal appartementen. De koopvoorraad kenmerkt zich door het hoge aandeel twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen. Dit betreft bijna de helft van de totale voorraad. Het aandeel appartementen is relatief laag.

Figuur 2.3: Woningvoorraad Stiens naar type en eigendomsvorm, 2021

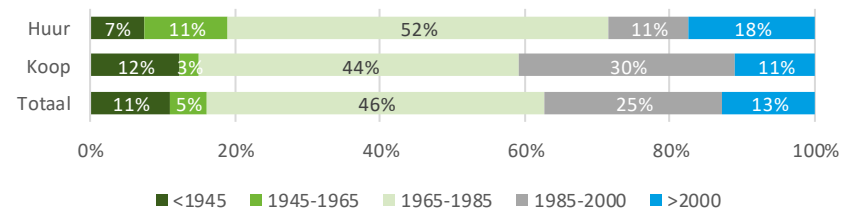


Bron: WOZ-registratie gemeente Leeuwarden, 2021.

Woningvoorraad naar bouwjaar

Bijna de helft van de woningen in Stiens zijn gebouwd in de periode van 1965 tot 1985. Daarnaast dateert ongeveer een kwart van de voorraad uit de periode 1985 tot 2000. In de periode vanaf 2000 zijn er in absolute zin ongeveer 420 woningen aan de voorraad toegevoegd. In de periode 2019 tot en met 2021 gaat het om ongeveer 130 woningen. Dit komt voornamelijk door realisatie van Steenslân I en De Remize.

Figuur 2.4: Samenstelling woningvoorraad Stiens naar bouwjaar, 2021



Bron: WOZ-registratie gemeente Leeuwarden, 2021.

WOZ-waarde woningvoorraad

In 2021 bedroeg de gemiddelde WOZ-waarde van een koopwoning in Stiens € 213.000. Vrijstaande woningen hebben een gemiddelde WOZ-waarde van € 307.000, twee-onder-een-kapwoningen € 205.000 en rij-/hoekwoningen hebben een waarde van € 159.000.

Tabel 2.3: Gemiddelde WOZ-waarde koopwoningen Stiens per woningtype, 2021

Woningtype	Gemiddelde WOZ-waarde
Vrijstaande woning	€ 307.000
2 onder 1 kapwoning	€ 205.000
Rij/hoekwoning	€ 159.000
Appartement	€ 160.000
Totaal Stiens	€ 213.000

Bron: WOZ-registratie gemeente Leeuwarden, CBS statline, 2021.

Ontwikkeling transacties en prijzen

Conform het algehele beeld op de Nederlandse woningmarkt is de druk op de koopmarkt in de gemeente Leeuwarden en Stiens toegenomen. In 2021 verwisselde een koopwoning in Stiens voor € 260.000 van eigenaar. Ten opzichte van 2017 is dit een stijging van maar liefst 31%. De stijging van de gemiddelde transactieprijs is overigens iets lager dan de ontwikkeling van de gemiddelde transactieprijs in de rest van gemeente Leeuwarden. Die lag op een gemiddelde stijging van 52%.

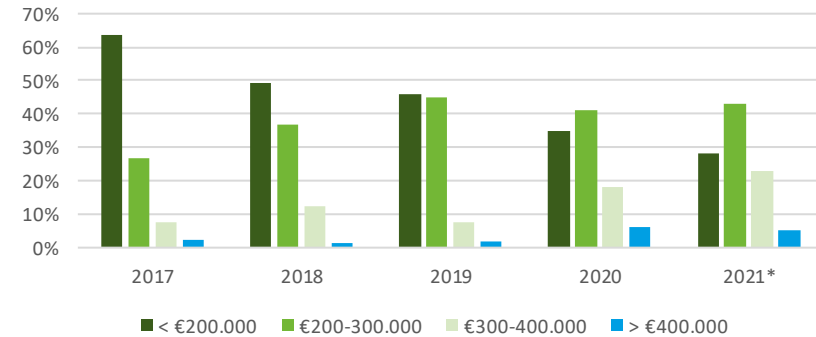
Tabel 2.4: Gemiddelde transactieprijs (bestaande woningen) per jaar, 2017 t/m 3^e kwartaal 2021

	2017	2018	2019	2020	2021*	%
Stiens	€ 198.000	€ 219.000	€ 218.000	€ 257.000	€ 260.000	+31%
Grou	€ 210.000	€ 215.000	€ 230.000	€ 253.000	€ 287.000	+37%
Leeuwarden-stad	€ 172.000	€ 191.000	€ 212.000	€ 222.000	€ 263.000	+53%
Gemeente	€ 178.000	€ 197.000	€ 216.000	€ 231.000	€ 270.000	+52%

Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2021.

Duidelijk is dat het aandeel betaalbare koopwoningen de afgelopen jaren sterk is gedaald. Het aandeel koopwoningen in de prijsklasse tussen € 200.000 en € 300.000 en tussen € 300.000 en € 400.000 is sterk gestegen. In 2017 had 63% van de verkochte woningen een transactieprijs onder de € 200.000. In 2021 is dit gedaald naar 28% van het totaal aantal transacties. Het goedkopere aanbod voor jongeren en starters op de koopmarkt is daarmee flink gedaald.

Figuur 2.5: Ontwikkeling transactieprijs naar prijsklasse, 2017 t/m 3^e kwartaal 2021



Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2021.

In de periode 2017 tot en met 2020 verwisselden er tussen de 65 en 105 woningen van eigenaar in Stiens. Gemiddeld zijn dit ongeveer 90 koopwoningen per jaar. De verwachting is dat het aantal transacties in 2021 op een vergelijkbaar aantal uit zal komen.

Tabel 2.5: Ontwikkeling aantal transacties per jaar, 2016 t/m 3^e kwartaal 2021

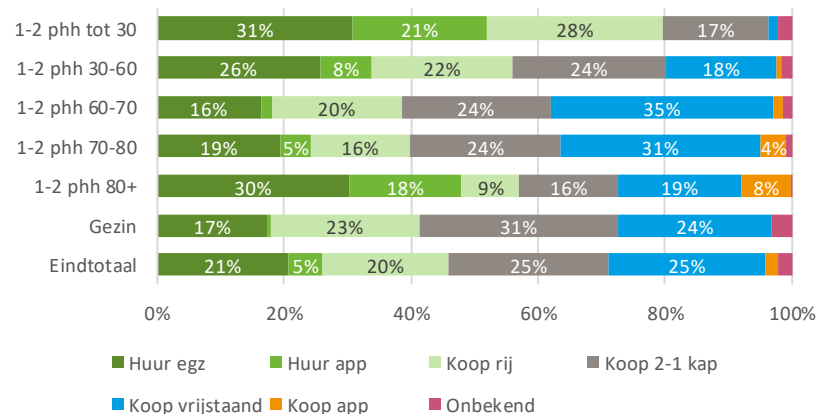
	2017	2018	2019	2020	2021*
Stiens	93	65	105	95	74
Grou	107	86	110	122	53
Leeuwarden-stad	1.377	1.301	1.271	1.426	858
Gemeente	1.720	1.661	1.687	1.881	1.138

Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2021.

2.3 Huidige bewoning woningvoorraad

De huurvoorraad in Stiens heeft een belangrijke functie in de huisvesting van jonge huishoudens en starters. Ruim de helft van de jonge huishouden tot 30 jaar woont in een huurwoning. Naarmate de leeftijd vordert neemt de kooporiëntatie toe. Van alle kleine huishoudens van 30 tot 60 jaar woont 66% in een koopwoning en bij 60 tot 80-jarigen is dit zelfs nog hoger. Bij de 80-plus huishoudens valt op dat de huuroriëntatie weer toeneemt. Bijna de helft van deze groep woont in een huurwoning. Het merendeel van de gezinnen woont overigens in een koopwoning (83%).

Figuur 2.6: Huidige bewoning woningvoorraad



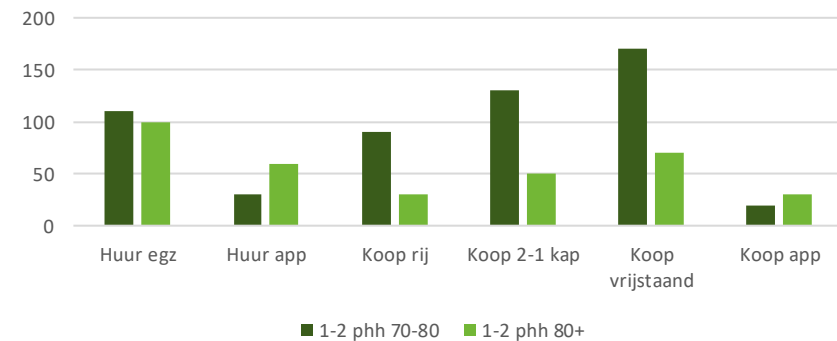
Bron: BRP en WOZ gemeente Leeuwarden, 2021.

Vrijkomend aanbod komende jaren

Door verhuizingen, maar ook door overlijden, komen er de komende jaren woningen vrij. Als we kijken naar de woonsituatie van de huidige 80-plussers in Stiens dan is de verwachting dat binnen een periode van 5 tot 10 jaar relatief

veel eengezinshuurwoningen vrijkomen. Daarnaast komen relatief veel twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen vrij. Gelet op de huidige woonsituatie van 70 tot 80-plussers is de verwachting dat in de periode daarna steeds meer (relatief grote) koopwoningen vrijkomen. In de doorrekening van de toekomstige woningbehoefte houden we rekening met dit potentieel vrijkomende aanbod.

Figuur 2.7: Huidige woonsituatie naar 70-plussers

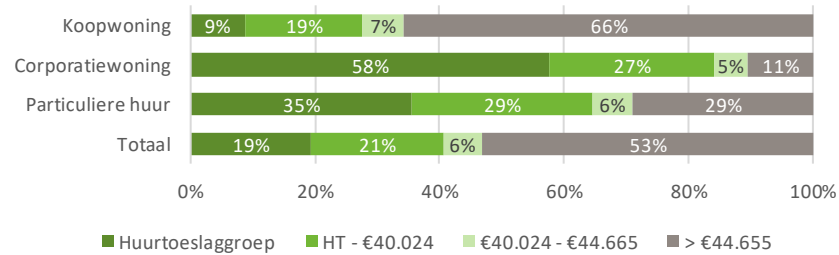


Bron: BRP en WOZ gemeente Leeuwarden, 2021.

Huidige woonsituatie naar eigendomsvorm

Er is een duidelijk inkomensverschil tussen huishoudens in een huur- of een koopwoning. In de koopvoorraad in Stiens wonen vooral huishoudens met een inkomen van meer dan € 44.655 en in de corporatievoorraad wonen (logischerwijs) de lagere inkomensgroepen. In de particuliere huurvoorraad is de inkomensverdeling meer gespreid.

Figuur 2.8: Inkomensamenstelling per eigendom

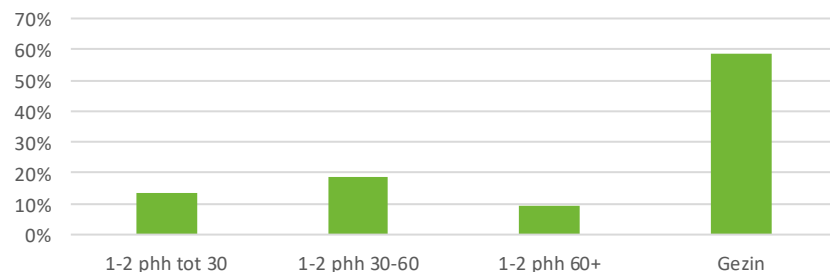


Bron: Lokale Monitor Wonen.

Veel gezinnen in recente nieuwbouw komen wonen

Zoals eerder aangegeven zijn er in de periode vanaf 2019 circa 130 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad in Stiens. Deze nieuwbouw heeft sterk ingespeeld op de woningvraag van gezinnen. In bijna 60% van de nieuwbouw-woningen is een gezin komen wonen. Het aandeel kleine huishoudens tot 30 jaar (13%) en vanaf 60 jaar en ouder (9%) in de nieuwbouw is daarentegen relatief beperkt.

Figuur 2.9: Huishoudensamenstelling in nieuwbouw, 2019 - november 2021

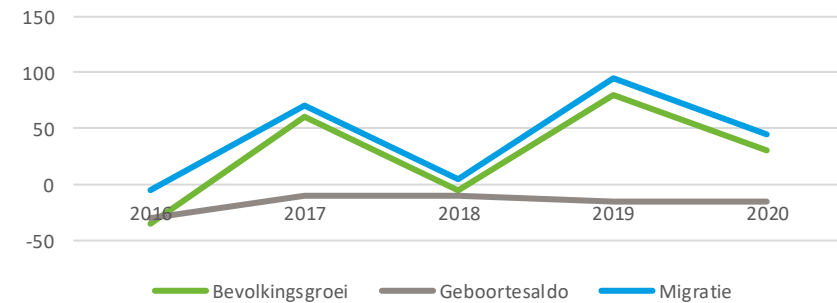


Bron: Lokale Monitor Wonen.

2.4 Verhuisbewegingen nader geanalyseerd

In de periode 2016 - 2021 is de bevolking in Stiens gestegen met 130 mensen. Deze toename komt door een positief migratiesaldo. Het migratiesaldo schommelt jaarlijks sterk: in 2017 en 2019 hebben zich relatief veel mensen in Stiens gevestigd. Het geboortesaldo is relatief stabiel en lag de afgelopen jaren onder de 0-lijn. Dit betekent dat het aantal sterfgevallen hoger is dan het aantal geboorten.

Figuur 2.10: Bevolkingsontwikkeling Stiens 2016 - 2020

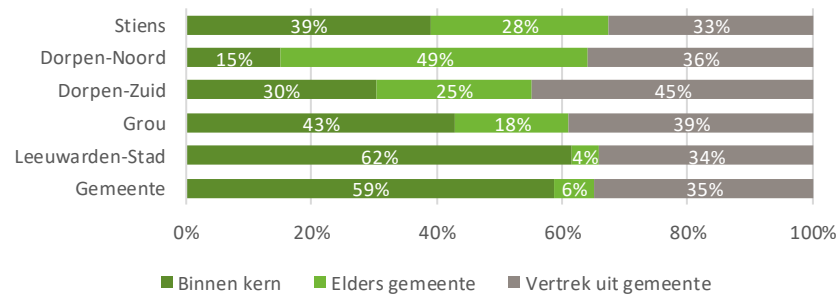


Bron: CBS Statline, 2021.

Kernbinding Stiens

In de periode 2016 tot en met 2020 verhuisde circa 39% van de huishoudens binnen de kern Stiens. Het aandeel verhuizers binnen de kern is daarmee vergelijkbaar met Grou maar ligt hoger dan in de overige dorpen. Van alle huishoudens die zijn verhuisd in deze periode heeft een derde de gemeente verlaten.

Figuur 2.11: Kernbinding per kern, periode 2016 - 2020



Bron: CBS Microdata, 2021.

Ongeveer een kwart van de verhuizers in Stiens vertrekt naar een andere plaats in de gemeente. Zij trekken vooral richting de stad Leeuwarden en niet of nauwelijks naar de andere dorpen binnen de gemeente. Relatief gezien zijn veel huishoudens vanuit Dorpen-Noord in Stiens komen wonen. In absolute zin komen de meeste vestigers uit de stad Leeuwarden. In de periode 2016 tot en met 2020 gaat het om circa 370 huishoudens die zich vanuit Leeuwarden-stad hebben gevestigd in Stiens.

Tabel 2.6: Verhuisbewegingen tussen de kernen, 2016 - 2020

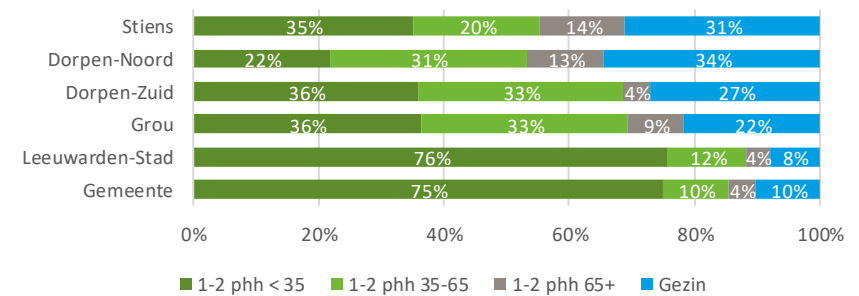
Naar							Totaal
Van	Stiens	Dorpen-Noord	Dorpen-Zuid	Grou	Leeuwarden-stad	Vertrek uit gemeente	
Stiens	39%	2%	0%	1%	25%	33%	100%
Dorpen-Noord	11%	15%	1%	0%	37%	36%	100%
Dorpen-Zuid	1%	0%	30%	5%	19%	45%	100%
Grou	0%	0%	3%	43%	15%	39%	100%
Leeuwarden-stad	1%	1%	1%	1%	62%	34%	100%

Bron: CBS Microdata, 2021.

Wie vestigen zich in Stiens?

Binnen de gemeente zijn er duidelijke verschillen in de doelgroepen die zich in de verschillende kernen vestigen (van buiten de gemeente). Stiens trekt voornamelijk jonge huishoudens en gezinnen terwijl de 'middengroep' van één- en tweepersoonshuishoudens tussen 35 en 65 jaar zich juist iets minder vaak vestigt in Stiens. Dit sluit aan bij het beeld dat Stiens aantrekkelijk is voor gezinnen. De rustige, veilige woonomgeving en het goede voorzieningenniveau speelt hier een belangrijke rol in.

Figuur 2.12: Vestigers naar huishoudentype per kern, 2016 - 2020

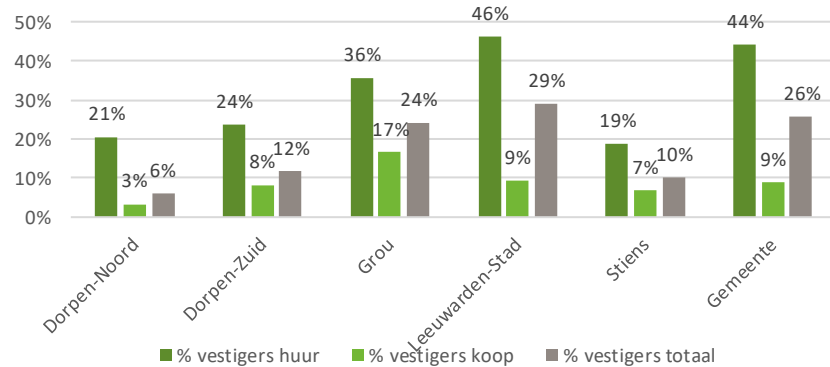


Bron: CBS Microdata, 2021.

Aandeel vestigers per kern

In het volgende figuur is het aandeel vestigers (huishoudens) ten opzichte van de omvang van de woningvoorraad weergegeven. Hieruit maken we op dat Stiens, in vergelijking met de andere kernen in de gemeente, naar verhouding iets minder vestigers vanuit andere gemeenten aantrekt. Dit geldt zowel voor de huur- als voor de koopvoorraad.

Figuur 2.13: Aandeel vestigers (huishoudens) t.o.v. aantal woningen per kern, 2016 - 2020



Bron: CBS Microdata, 2021.

Uit de analyse van de herkomstgemeente van vestigers valt op dat veruit de meeste vestigers in Stiens uit de regiogemeenten komen. Het gaat om de gemeenten Waadhoeke (32%) en Noardeast-Fryslân (17%). Het gaat hierbij vaak om vestigers uit kleinere kernen die kiezen voor een dorps woonmilieu met een aanwezigheid van een goed voorzieningenniveau. Stiens beschikt over een groot aantal winkels, scholen en een zwembad. Het aandeel vestigers uit andere delen van Nederland in Stiens in beperkt vergeleken met het gemeentelijk beeld.

Tabel 2.7: Belangrijkste herkomstgemeenten vestigers, 2016 - 2020

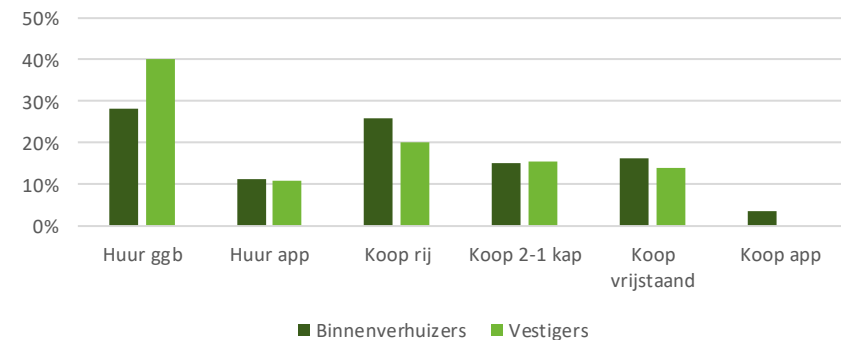
Vestigers in Stiens	Vestigers in gemeente Leeuwarden
Waadhoeke (32%)	Waadhoeke (11%)
Noardeast-Fryslân (17%)	Súdwest-Fryslân (8%)
Groningen (6%)	Groningen (7%)
Tytsjerksteradiel (4%)	Tytsjerksteradiel (6%)
Súdwest-Fryslân (4%)	Heerenveen (4%)
Overig Nederland (37%)	Overig Nederland (64%)
Totaal (100%)	Totaal (100%)

Bron: CBS Microdata, 2021.

In welke woningen komen vestigers terecht?

Ruim de helft van de vestigers is in de afgelopen periode in een huurwoning komen wonen, waarvan het grootste deel in een corporatiewoning. Vestigers die in een koopwoning zijn komen wonen richten zich op alle woningtypen: rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen.

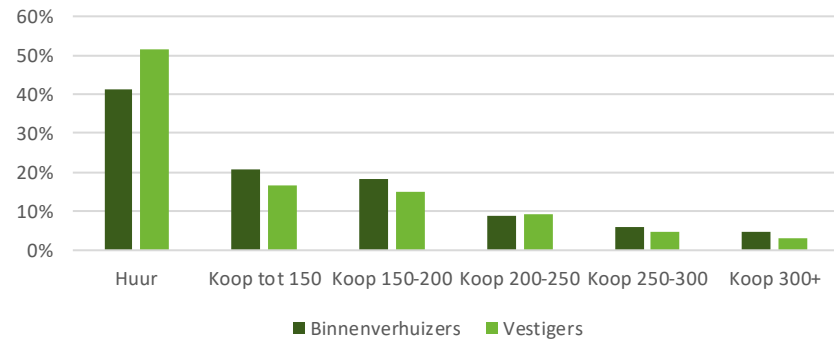
Figuur 2.14: Huidige woning vestigers en binnenverhuizers Stiens naar type/eigendom, 2016 - 2020



Bron: CBS Microdata, 2021.

Vergelijken we de huidige woning van vestigers en binnenverhuizers in Stiens naar eigendom en prijsklasse dan valt op dat binnenverhuizers zich sterker richten op de koopvoorraad en dan voornamelijk in het goedkopere segment. Daarentegen richten vestigers zich meer op de huursector, voornamelijk grondgebonden huurwoningen.

Figuur 2.15: Huidige woning vestigers en binnenverhuizers Stiens naar eigendom/prijs, 2016 - 2020



Bron: CBS Microdata, 2021.

3 Toekomstige woningvraag

3.1 Verwachte ontwikkeling bevolking en huishoudens

Om te bepalen hoe groot de woningbehoefte in de komende jaren is, is inzicht in de verwachte ontwikkeling van de bevolking en het aantal huishoudens nodig. Hiervoor maken we gebruik van bevolkings- en huishoudensprognoses. Bevolkings- en huishoudensprognoses worden berekend op basis van de laatste demografische inzichten en verwachtingen ten aanzien van geboorte, sterfte, het binnenlands- en buitenlandsmigratiesaldo. De praktijk leert dat met name verhuisstromen niet eenvoudig te voorspellen zijn. Deze zijn afhankelijk van verschillende factoren. Denk hierbij aan economische ontwikkelingen, politieke beslissingen (waar worden woningen gebouwd?) en veranderingen op wereldschaal (wel of geen instroom vluchtelingen). De ontwikkeling van het aantal geboorten en sterften zijn doorgaans met meer zekerheid te voorspellen.

Uit de provinciale prognose (2020) komt naar voren dat de bevolking en het aantal huishoudens in de gemeente Leeuwarden de komende jaren toeneemt. In de periode tot 2031 is de groei van het aantal huishoudens geprognosticeerd op 3.490 huishoudens en in de periode tot 2036 gaat het om een groei van circa 4.570 huishoudens.

Tabel 3.1: Verwachte bevolkings- en huishoudensontwikkeling **gemeente Leeuwarden**, 2021 - 2036

	2021	2026	2031	2036	2021 - 2031	2021 - 2036
Bevolking	124.420	126.440	128.470	130.160	+4.050	+5.740
Huishoudens	63.640	65.510	67.130	68.210	+3.490	+4.570

Bron: Prognose Fryslân 2020.

Aannames provinciale prognose

In de volgende tabel zijn de uitgangspunten van de provinciale prognose (2020) weergegeven ten aanzien van het geboorte- en migratiesaldo. Deze zijn afgezet tegen de feitelijke ontwikkeling in de perioden 2012 tot en met 2016 en 2017 tot en met november 2021. Hieruit blijkt dat de verwachtingen ten aanzien van het geboortesaldo redelijk in lijn liggen met de feitelijke situatie in de afgelopen jaren. Alleen in de periode 2017 tot en met november 2021 ligt deze lager dan in de periode daarvoor en lager dan de uitgangspunten van de prognose. Mogelijk spelen de effecten van Corona hierin een rol. Bij het binnenlands migratiesaldo zien we duidelijke verschillen. In de doorrekening wordt rekening gehouden met een binnenlands migratiesaldo van +9. Terwijl in de afgelopen tien jaar sprake was van fors hoger migratiesaldo. Dit geldt zowel voor de korte termijn (2017 tot en met november 2021) als de lange termijn (2012 tot en met november 2021). Op basis hiervan concluderen we dat de input met betrekking tot het migratiesaldo sterk afwijkt van de feitelijke ontwikkeling in de afgelopen jaren. Ook bij het buitenlandsmigratiesaldo zien we dat deze lager ligt dan het langjarige gemiddelde in de afgelopen tien jaar (gemiddeld 280 personen per jaar).

Tabel 3.2: Input geboorte- en migratiesaldo bevolkingsprognose **gemeente Leeuwarden**

	2012 t/m 2016	2017 t/m 2021	2021 t/m 2025	2026 t/m 2030	2030 t/m 2035
Geboortesaldo	+211	+79	+191	+193	126
Buitenlands migratiesaldo	+150	+168	+9	+9	+9
Binnenlands migratiesaldo	+106	+455	+204	+204	+204
Migratie totaal	+257	+623	+213	+213	+213

Bron: Prognose Fryslân 2020, CBS 2021.

Uitwerking prognoses scenario

Vanwege de onzekerheden die samenhangen met de ontwikkeling van het migratiesaldo is er een aanvullend scenario uitgewerkt dat beter aansluit bij de feitelijke migratieontwikkeling van de afgelopen jaren. Dit scenario kan worden gezien als een trendscenario op basis van de ontwikkeling in de afgelopen jaren. De input voor het binnenlands migratiesaldo is afgeleid op basis van ontwikkelingen uit het verleden en ziet er als volgt uit:

- In **Trendscenario** wordt in de periode tot 2031 gerekend met een binnenlands migratiesaldo van +160 personen per jaar. Dit komt overeen met het gemiddelde binnenlands migratiesaldo in de afgelopen tien jaar (2012 tot en met november 2021). In de periode vanaf 2031 is het uitgangspunt dat het binnenlands migratiesaldo gelijk afneemt conform de input van de provincie (+9). Voor het geboortesaldo en het buitenlands migratiesaldo zijn de uitgangspunten van de provinciale prognose gehanteerd. Dit is overigens een behoudende inschatting, met name omdat het buitenlands migratiesaldo de afgelopen periode hoger lag.

Verwachte ontwikkeling bevolking Trendscenario

In de onderstaande tabel zijn de resultaten weergegeven van het Trendscenario. De verwachting is dat bij een binnenlands migratiesaldo van +160 personen per jaar het aantal inwoners van de gemeente Leeuwarden met ruim 5.560 personen toeneemt in de periode tot 2031. In de periode tot 2036 gaat het om een groei van 7.250 personen

Tabel 3.3: Verwachte bevolkingsontwikkeling **gemeente Leeuwarden**, 2021 - 2036

	2021	2026	2031	2036	2021 - 2031	2021 - 2036
Prognose 2020	124.420	126.440	128.470	130.160	+4.050	+5.740
Trendscenario	124.420	127.190	129.980	131.670	+5.560	+7.250

Bron: Prognose Fryslân 2020, bewerking Companen.

In het Trendscenario is de groei van het aantal huishoudens in de periode tot 2031 geraamd op 4.280 en in de periode tot 2036 op een groei van 5.360 huishoudens.

Tabel 3.4: Verwachte huishoudensontwikkeling **gemeente Leeuwarden**, 2021 - 2036

	2021	2026	2031	2036	2021 - 2031	2021 - 2036
Prognose 2020	63.640	65.510	67.130	68.210	+3.490	+4.570
Trendscenario	63.640	65.910	67.920	69.000	+4.280	+5.360

Bron: Prognose Fryslân 2020, bewerking Companen.

Vertaling naar de opgave in Stiens

Op basis van de huidige bevolkingssamenstelling naar leeftijd van Stiens en de gemeentelijke prognose is een vertaling gemaakt van de verwachte bevolkings- en huishoudensontwikkeling in Stiens. Hierbij is dus rekening gehouden met de specifieke bevolkingssamenstelling van Stiens. Uit de doorrekening van de provinciale prognose komt een lichte daling van het aantal inwoners naar voren in de komende jaren. Het gaat om circa -110 inwoners in de periode tot 2031. In het trendscenario blijft het aantal inwoners ongeveer stabiel in deze periode en zal in de periode daarna iets afnemen.

Tabel 3.5: Verwachte bevolkingsontwikkeling **kern Stiens**, 2021 - 2036

	2021	2026	2031	2036	2021 - 2031	2021 - 2036
Prognose 2020	7.860	7.850	7.750	7.690	-110	-170
Trendscenario	7.860	7.900	7.840	7.780	-20	-80

Bron: Prognose Fryslân 2020, bewerking Companen.

Ondanks de daling van het aantal personen neemt het aantal huishoudens nog wel toe in Stiens. Deze groei is het gevolg van de gezinsverdunding; het aantal personen per huishouden neemt af. In de periode tot 2031 is de huishoudens-groei geraamd op circa 130 huishoudens en in de periode tot 2036 gaat het om

een groei van 170 huishoudens. In het Trendscenario ligt het iets hoger, namelijk 170 huishoudens in de periode tot 2031 en 210 in de periode tot 2036.

Tabel 3.6: Verwachte huishoudensontwikkeling kern Stiens, 2021 - 2036

	2021	2026	2031	2036	2021 - 2031	2021 - 2036
Prognose 2020	3.270	3.340	3.400	3.440	+130	+170
Trendscenario	3.270	3.360	3.440	3.480	+170	+210

Bron: Prognose Fryslân 2020, bewerking Companen.

Positie van Stiens in de regio en woningbehoefte

Zoals in de inleiding is aangegeven spelen verwachtingen ten aanzien van binnen- en buitenlandse migratie een grote rol in de ontwikkeling van de woningbehoefte. Ligging, bereikbaarheid en de aanwezigheid van voorzieningen spelen een belangrijke rol in de vestigingkeuzes die huishoudens maken. Uit de analyse van de verhuisbewegingen blijkt dat Stiens een relatief sterke aantrekkingskracht heeft op huishoudens uit de gemeenten Waadhoeke en Noardeast-Fryslân. Daarnaast speelt mee dat sinds de realisatie van de Noordwesttangent (verbindingsweg tussen N357 en N383) de bereikbaarheid van Stiens in de afgelopen jaren is verbeterd.

Stiens heeft de duidelijke kenmerken van een voorzieningendorp. Met name ten noorden en oosten van Stiens liggen veel kernen die worden getypeerd als 'basisdorpen' en 'woondorpen'¹. Een 'basisdorp' heeft een supermarkt, maar voor alle niet-dagelijks boodschappen is men aangewezen op voorzieningenkernen. Het gaat hierbij om plaatsen als Hallum, Marrum, Ferwert, Oentsjerk en Gytsjerk. In een 'woondorp' is helemaal geen supermarkt aanwezig. Stiens heeft, vanwege de ligging en het voorzieningenniveau, zeker de potentie om in

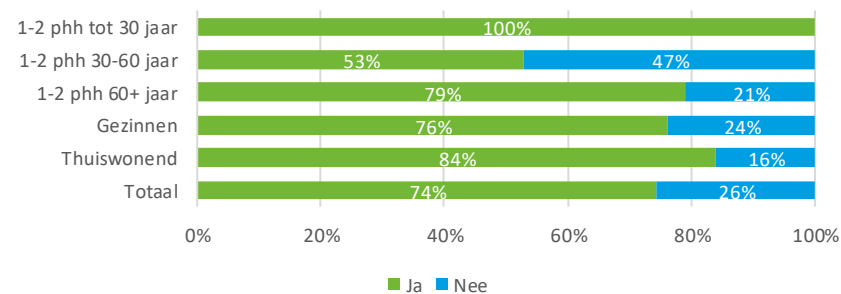
¹ Woningmarktanalyse Noordoost-Fryslân (2020), Woningmarktonderzoek Noordwest Fryslân (2019).

te spelen op een deel van de behoefte. Vooral nog lijkt het realistisch om uit te gaan van de woningbehoefte zoals berekend in het trendscenario.

3.2 Kwalitatieve woningbehoefte naar type

De kwalitatieve woningvraag in dit onderzoek baseren we in belangrijke mate op basis van de enquête 'Wonen in de dorpen' van de gemeente Leeuwarden. Uit deze enquête blijkt dat ruim driekwart van de huishoudens met een verhuiscens in Stiens wil blijven wonen. Vooral jongeren en ouderen geven aan dat ze graag in Stiens willen blijven wonen.

Figuur 3.1: Zoekt u een woning in Stiens?



Bron: Enquête Wonen in de dorpen, gemeente Leeuwarden.

Belangrijkste verhuisredenen

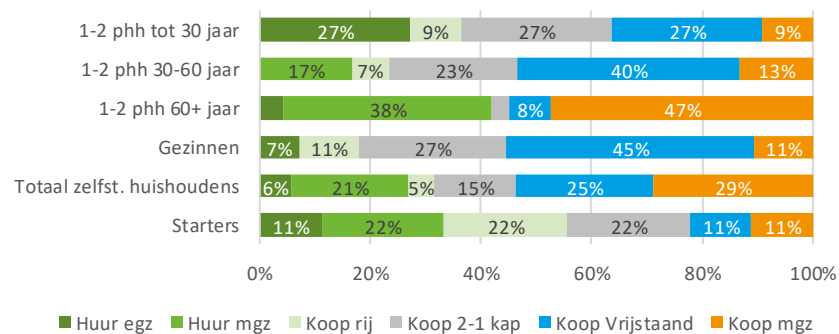
In de enquête is ook gevraagd naar de belangrijkste verhuismotieven. Voor jongere huishoudens zijn de meest voorkomende redenen: groter willen wonen en een veranderde gezinssituatie. Voor 60-plushuishoudens zijn de

(hoge) leeftijd, gezondheidsredenen of kleiner willen wonen de voornaamste redenen om te verhuizen.

Gewenste woningtype

Op basis van de enquête is de gewenste woning naar eigendom en woningtype in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat er een sterke voorkeur is voor een koopwoning. Dit geldt voornamelijk voor de jongere huishoudens en gezinnen. Bij ouderen neemt de behoefte aan huren toe. Daarnaast valt op dat een relatief grote groep ouderen de voorkeur geeft aan een appartement. Gelet op het dorpse karakter van Stiens kan deze wens ook vertaald worden naar een grondgebonden levensloopgeschikte woning. Dit wordt ook bevestigd in het marktpanel. Ouderen in Stiens houden graag vast aan een tuintje en geven daarmee de voorkeur aan een grondgebonden woning. Op specifieke locaties in de nabijheid van voorzieningen zijn appartementen wel degelijk een optie.

Figuur 3.2: Gewenste woning verhuisgeneigden in Stiens



Bron: Enquête Wonen in dorpen, gemeente Leeuwarden, 2021.

Waar richten de verschillende groepen zich op?

We lichten de vraag van een aantal specifieke groepen eruit.

Starters/jonge huishoudens (< 35 jaar)

Voor deze groep speelt betaalbaarheid een belangrijke rol in de keuze voor een woning. De meeste starters en jonge huishoudens staan aan het begin van hun



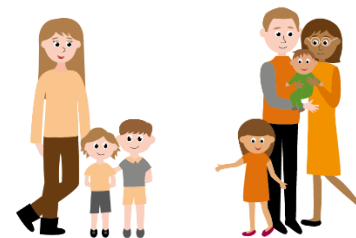
carrière en hebben doorgaans beperkt vermogen opgebouwd. Onder de huidige marktomstandigheden wordt dit een steeds groter probleem.

Een relatief grote groep start in een (sociale) huurwoning en stroomt daarna door naar een (betaalbare)

koopwoning. Als we kijken naar het verschil tussen wens en gedrag dan valt op dat de voorkeur voor een koopwoning sterker is dan voortkomt uit de feitelijke verhuisbewegingen.

Gezinnen met kinderen

Ondanks de vergrijzing blijft er een groeiende woningvraag van gezinnen in Stiens. Niet alleen startende gezinnen uit Stiens, maar ook gezinnen die zich richten op een (centrum)dorps woonmilieu met een aantrekkelijk voor-



zieningenniveau. Gezinnen richten zich in belangrijke mate op ruime, grondgebonden koopwoningen. Het gaat hierbij dan met name om twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen. Dit zijn segmenten die in theorie ruim voorradig zijn. De praktijk laat zien dat deze groep zich in toenemende mate

richt op 'instaplare' woningen op de bestaande markt of nieuwbouw.

Ouderen

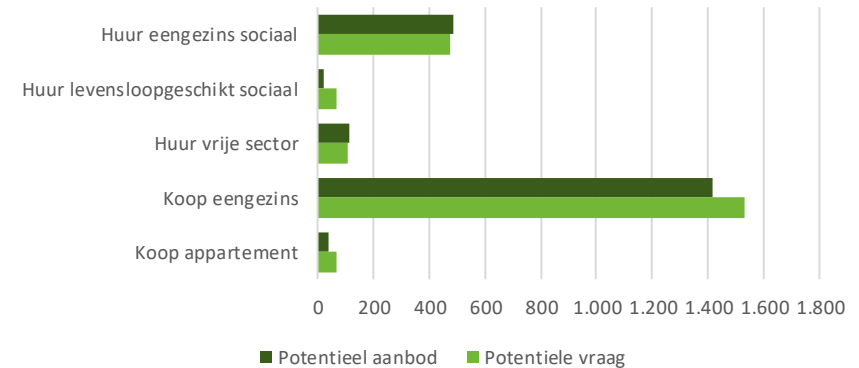
We maken onderscheid naar leeftijden 65 tot 75 jaar en 75 jaar en ouder. De groep in de leeftijd van 65 tot 75 jaar verhuist beperkt, maar wil een toegankelijker woning. Zij willen hun ruime woning met grote tuin inruilen voor meer comfort (minder onderhoud), maar nog steeds met een tuin. Uit het marktpanel komt naar voren dat deze groep sterk gericht is op grondgebonden (patio-achtige) woningen en in iets mindere mate op appartementen. We zien nog steeds een relatief sterke kooporiëntatie, zowel in wens als in gedrag. Factoren als waardebehoud in combinatie met lage(re) woonlasten spelen een belangrijke rol in deze afweging. Bij 75-plussers zien we relatief vaak dat zij pas verhuizen als de noodzaak daartoe is. Bijvoorbeeld als de partner wegvalt, of wanneer het niet anders kan vanwege gezondheidsredenen. Deze groep is juist op zoek naar een comfortabele, betaalbare woning in het huursegment met mogelijkheid tot zorgverlening.



Kwalitatieve woningbehoefte

Op basis van een vergelijking tussen de feitelijke verhuisbewegingen en de woonwensen van de verschillende doelgroepen is een doorrekening gemaakt van de kwalitatieve woningbehoefte in de komende jaren. Daarbij gaan we uit van optimale doorstroming: welke vraag hebben mensen en welke woningen laten zij achter?

Figuur 3.3: Potentiële aanbod en vraag in Stiens o.b.v. trendscenario, 2021 - 2031

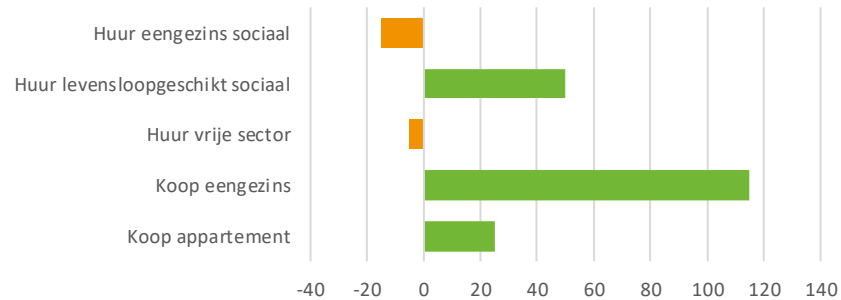


Bron: Woningbehoeftemodel Companen.

De grootste dynamiek op de woningmarkt in Stiens vindt voornamelijk plaats in de grondgebonden sociale huurwoningen en de eengezins koopwoningen. Bij de eengezinskoopwoningen zien we een grotere vraag dan het aanbod. Dit betekent dat er toevoeging gewenst is.

Bij levensloopgeschikte woningen is de vraag ook groter dan het aanbod en bij koopappartementen zien we ook dit beeld. Op dit moment is het aanbod van seniorenwoningen niet groot in Stiens. In de praktijk betekent dit dat een deel van de ouderen verhuist naar Leeuwarden en een ander (groot) deel van de ouderen blijft zitten in hun huidige woning. Hoewel de doorstroming van ouderen beperkt is, lijken er wel kansen te liggen door in te spelen op de vraag van ouderen.

Figuur 3.4: Match tussen potentieel aanbod en vraag in **Stiens** o.b.v. trendskenario, 2021 - 2031



Bron: Woningbehoeftemodel Companen.

De woningbehoefte in de periode tot 2031 is geraamd op toevoeging van 170 woningen (trendskenario). In de huursector ligt er een transformatie-opgave: er is ruimte voor toevoeging van levensloop geschikte huurwoning onder de sociale huurgrens en er is in potentie een klein overschot aan (ruime) eengezinswoningen.

Er blijft in de komende jaren toevoeging gewenst van grondgebonden eengezinswoningen. Het gaat hierbij om rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Daarnaast is er eveneens een beperkte vraag naar koopappartementen.

3.3 Invulling van Steenslân II

Uit de analyse blijkt duidelijk dat er ruimte is voor ontwikkeling van Steenslân II. De woningbehoefte in de periode tot 2031 is geraamd op een toevoeging van circa 170 woningen en in de periode tot 2036 op circa 210 woningen.

In de ruimte die er is voor ontwikkeling van Steenslân II houden we rekening met de projecten die in 2021 zijn gerealiseerd en in de komende jaren in de planning staan. In 2021 zijn er 58 woningen in het project de Remize gerealiseerd. Daarnaast staat de ontwikkeling van Hege Hearewei (18 woningen) en De Skalm (25 woningen) in de planning. In deze periode is voor Steenslân II, rekening houdend met andere bouwprojecten in Stiens, ruimte voor toevoeging van circa 70 tot 80 woningen. Daarbij is ook ruimte voor ontwikkeling van locaties die binnen bestaand stedelijk gebied zijn gelegen en mogelijk op termijn vrij komen. In de periode tot 2036 gaat het hierbij om circa 30 woningen.

Bij de ontwikkeling van Steenslân II past in de basis een grondgebonden programma. Het ligt voor de hand om gestapelde bouw op andere locaties binnen het dorp te realiseren. Meer in de nabijheid van voorzieningen gelegen.

Kansen om in te spelen op brede doelgroep

Het plangebied leent zich voor huisvesting van een brede groep huishoudens en kan daarmee inspelen op de vraag van starters en gezinnen. Voor deze groepen gaat het om rijwoningen (vanuit het oogpunt van betaalbaarheid), twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Daarnaast zijn er ook kansen om op deze locatie in te spelen op de vraag van ouderen. Hierbij gaat het om grondgebonden levensloopgeschikte woningen met een (kleine) tuin. Dit aanbod is momenteel niet of nauwelijks voorhanden in Stiens en kan een belangrijke bijdrage leveren aan het verhogen van de doorstroming in de bestaande woningvoorraad.

Aanzet indicatief woningbouwprogramma

Op basis hiervan komen wij tot het volgende (indicatieve) voorstel voor een woningbouwprogramma voor Steenslân II. Hierbij is ook ruimte voor circa 10% 'vrije ruimte'. Denk bijvoorbeeld aan realisatie van een CPO-project of een bijzondere woonvorm.

Tabel 3.7: Indicatief programmavoorstel Steenslân II

Woningtype	%	Aantal
Huur sociaal grondgebonden	20% tot 25%	15 tot 20 won.
Koop rijwoning	15% tot 20%	10 tot 15 won.
Koop 2-1 kap	20% tot 25%	15 tot 20 won.
Koop vrijstaand	10% tot 15%	10 tot 15 won.
Koop appartement	15% tot 20%	10 tot 15 won.
Vrije ruimte	Ca 10%	Ca 10 won.
Totaal	100%	70 tot 80 woningen

Gelet op de omvang van het plan en de ligging biedt het plan Steenslân II mogelijkheden om op korte termijn de woningbouwproductie te versnellen. Het blijft wel belangrijk om gefaseerd te ontwikkelen, waarbij in het plan ruimte wordt geboden om (indien gewenst) te versnellen danwel te vertragen in de planontwikkeling.

3.4 Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6 lid 2. De ladder is een instrument dat beoogt een zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. De wetgeving rond de ladder is per 1 juli 2017 herzien. De herziene wettekst in artikel 3.1.6, lid 2, luidt als volgt:

‘De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.’

Bepalend voor de noodzaak voor het uitvoeren van een laddertoets is de vraag of een ontwikkeling een *‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’* betreft. De definitie van een stedelijke ontwikkeling luidt volgens artikel 1.1.1, lid i, Bro:

Stedelijke ontwikkeling: *ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Uit jurisprudentie blijkt dat ‘in beginsel’ sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

Voor de uitgebreidheid van de laddertoets gaat het om de vraag of een nieuwe stedelijke ontwikkeling plaatsvindt binnen of buiten het *‘bestaand stedelijk gebied’*. Vindt een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaats, dan dient vanuit het oogpunt van een zorgvuldig ruimtegebruik te worden gemotiveerd waarom een ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden. Artikel 1.1.1, lid h, Bro, hanteert voor het bestaand stedelijk gebied de volgende definitie:

Bestaand stedelijk gebied: *bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.*

Binnen de kaders van het Bro wordt de mogelijke realisatie van de locatie Steenslân II beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat er een laddertoets uitgevoerd moet worden. De locatie heeft momenteel

een agrarische bestemming. Daarom moet naast het aantonen van de behoefte aan deze ontwikkeling ook worden gemotiveerd of er geen binnenstedelijke alternatieven zijn voor ontwikkeling van deze locatie.

Toets kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

De woningbehoefte in Stiens is in de periode tot 2036 geraamd op circa 210 woningen (trendscenario). Rekening houdende met realisatie van het plan Remize en toekomstige woningbouwplannen is er in potentie ruimte voor realisatie van circa 70 tot 80 woningen op de locatie Steenslân II. Op basis van dit woningmarktonderzoek is een voorstel gedaan voor een bouwprogramma dat aansluit op de marktvrage in Stiens.

Alternatieven binnen bestaand stedelijk gebied

Binnen de kern Stiens zijn vooralsnog geen alternatieve stedelijke locaties beschikbaar om te kunnen voorzien in de woningbehoefte. In deze analyse is reeds rekening gehouden met de ontwikkeling van Hege Hearewei (18 woningen) en De Skalm (25 woningen). Daarnaast is tevens rekening gehouden met ruimte voor mogelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied die momenteel nog niet bekend zijn. In de periode tot 2036 gaat het om circa 30 woningen. Als deze zich niet voordoen dan ligt de ruimte voor woningbouw op Steenslân II hoger.

Tot slot geldt dat de ontwikkeling van Steenslân II vanuit ruimtelijk perspectief een logische uitbreiding is van de kern en aansluiting heeft op de woonbuurt Steenslân I.