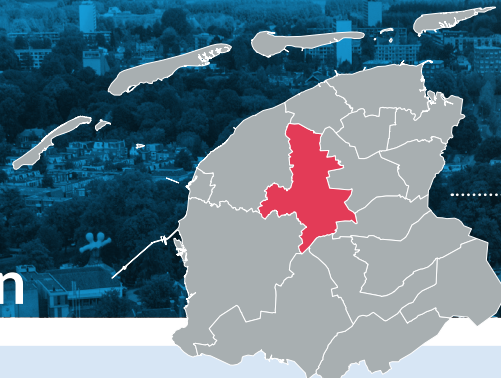


Visie volkshuisvesting gemeente Leeuwarden



122.415
inwoners
per januari 2018
gemeente
Leeuwarden

Gemeente Leeuwarden bestaat uit de stad Leeuwarden, 35 woonkernen en 37 buurt-schappen. Gemeente Leeuwarden is in 2014 uitgebreid met voormalig gemeente Boarnsterhim. Hiermee valt onder andere Grou vanaf dat moment onder Leeuwarden. Op 1 januari 2018 wordt Leeuwarden uitgebreid met Leeuwarderadeel en een deel van Littenseradiel.

In gemeente Leeuwarden wonen op 1 januari 2018 122.415 inwoners. Stiens heeft in 2018 7.584 inwoners en Grou 5.715. Daarnaast heeft gemeente Leeuwarden nog 33 andere dorpen die grofweg zijn in te delen in dorpen ten noorden van Leeuwarden en dorpen ten zuiden van Leeuwarden. Ten noorden van Leeuwarden is Britsum (950) de grootste kern en Miedum (26) de kleinste kern. Ten zuiden van Leeuwarden is Goutum (3.120) de grootste kern en Teerns (19) de kleinste kern.

inwoners
per januari 2018

92.057 Leeuwarden stad

inwoners
per januari 2018

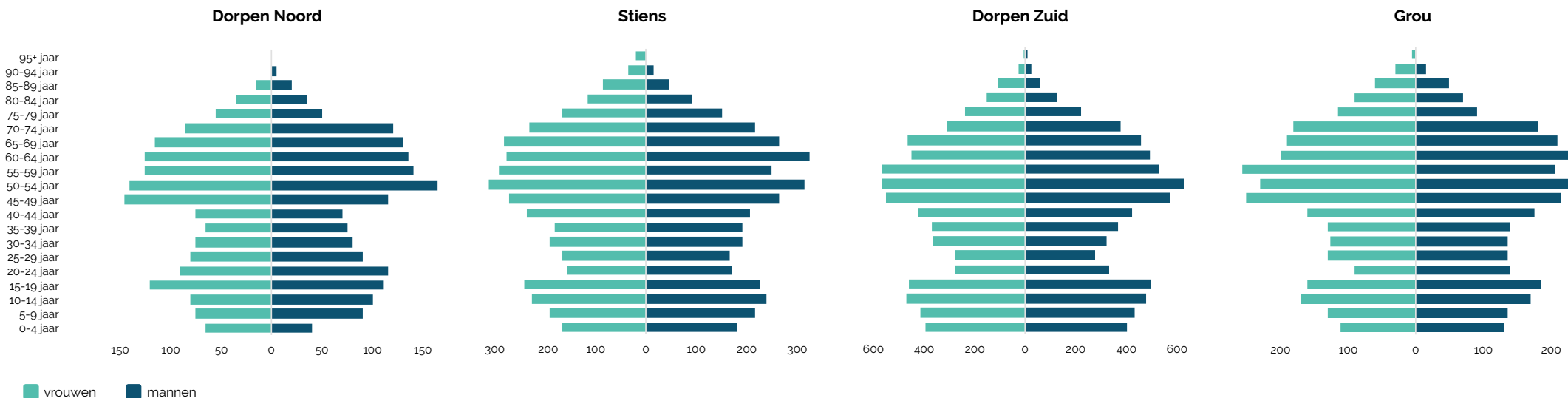
3.147 Dorpen Noord
7.584 Stiens
13.912 Dorpen Zuid
5.715 Grou

Vijf uitdagingen voor de toekomst van de woningmarkt:

1. Groeitempo: plannen vanuit onzekerheid
2. Verschillende aanpak voor stad en dorpen
3. Meer aandacht voor bestaande voorraad
4. Inspelen op de veranderende vraag
5. Toekomst sociale huur

Bevolkingsopbouw 2018

Bron: CBS 2018, bewerking Partoer



61.860
huishoudens
per januari 2018

gemeente
Leeuwarden

huishoudens
per januari 2018

▼

48.850 Leeuwarden stad

huishoudens
per januari 2018

1.405 Dorpen Noord
3.135 Stiens
5.775 Dorpen Zuid
2.695 Grou

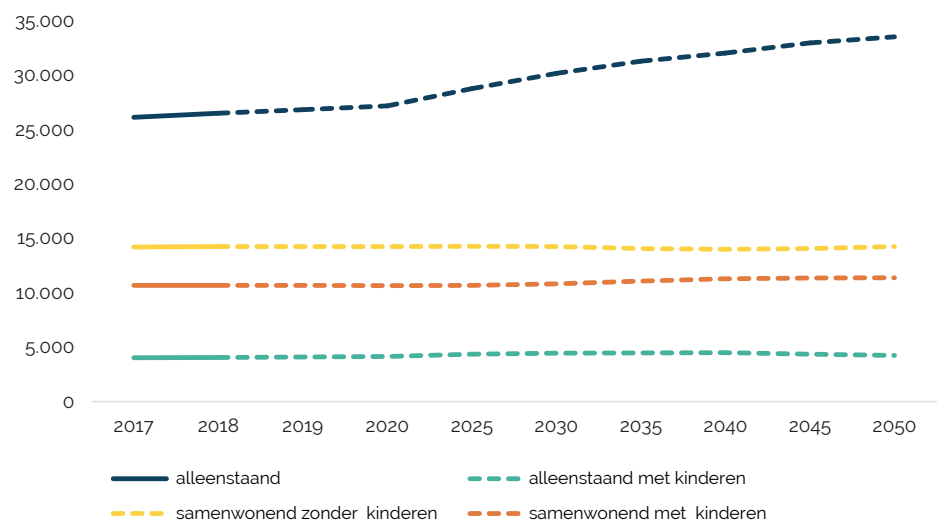


Op 1 januari 2018 ligt het totaal aantal huishoudens in gemeente Leeuwarden op 61.860 (CBS, 2019). In de stad neemt naar verwachting het aantal inwoners toe, hoewel het aantal inwoners in omliggende kernen nauwelijks groeit of er zelfs een krimp wordt verwacht. Het aantal gezinnen met kinderen is juist gedaald en verwacht wordt dat in de toekomst het aantal alleenstaanden toeneemt.

Prognose huishoudens voor gemeente Leeuwarden*

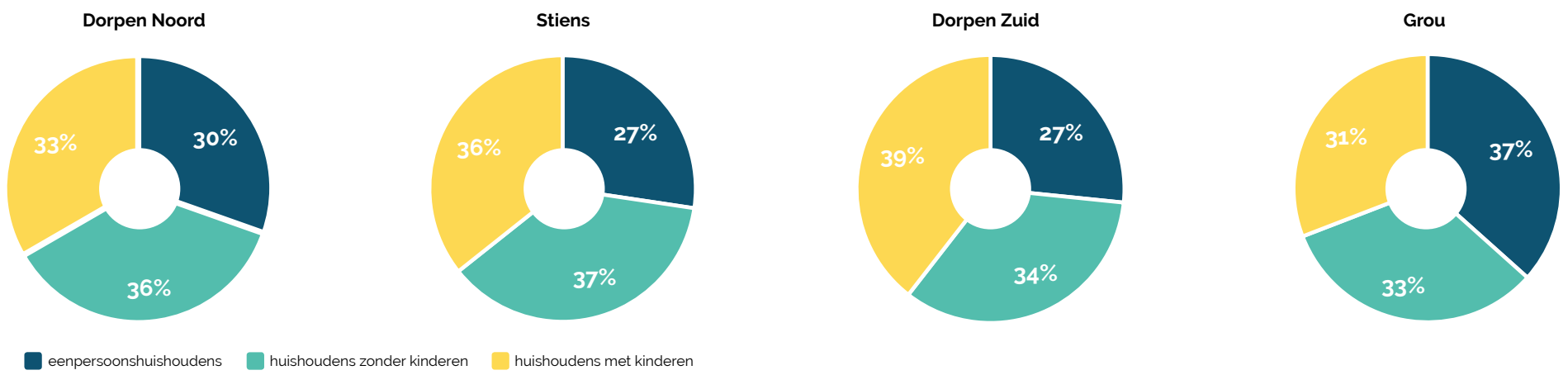
Bron: Provincie Fryslân 2016, bewerking Partoer

*Voor prognoses is een lager niveau onbetrouwbaar



Percentage huishoudens naar samenstelling

Bron: CBS 2018, bewerking Partoer



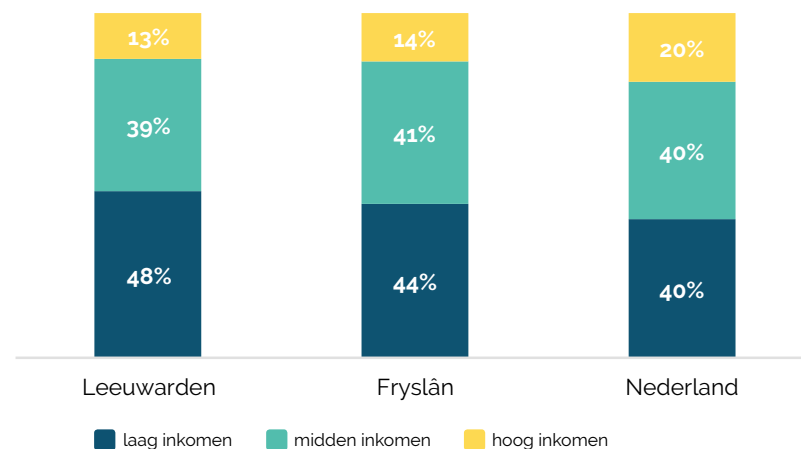


Het aandeel huishoudens met een laag inkomen ligt in gemeente Leeuwarden iets hoger dan provinciaal en landelijk. Huishoudens met een inkomen tot € 36.798 vallen onder de potentiële doelgroep sociale huur. Dit ligt in Grou het hoogste; 47 procent van de huishoudens valt onder de potentiële doelgroep voor sociale huur. In de dorpen ten zuiden van Leeuwarden ligt het aandeel huishoudens dat in aanmerking komt voor sociale huur met 45 procent ook hoger dan in Stiens en de dorpen ten noorden van Leeuwarden.

In 2018 kunnen eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 22.400 huurtoeslag ontvangen (€ 30.400 voor meerpersoonshuishoudens). In 2019 ligt dit op € 22.700 voor eenpersoonshuishoudens en € 30.825 voor meerpersoonshuishoudens. Het aandeel huishoudens dat huurtoeslag kan ontvangen ligt het hoogst in Grou.

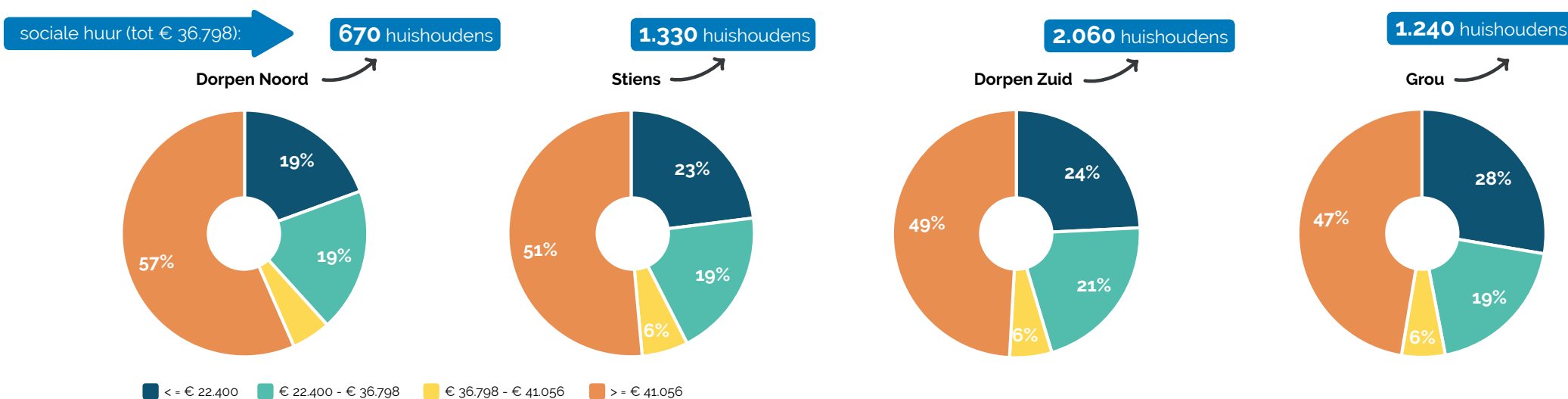
Inkomensverdeling huishoudens 2018

Bron: CBS 2018, bewerking Partoer



Inkomensopbouw huishoudens

Bron: Woningmarktonderzoek 2018, bewerking Partoer





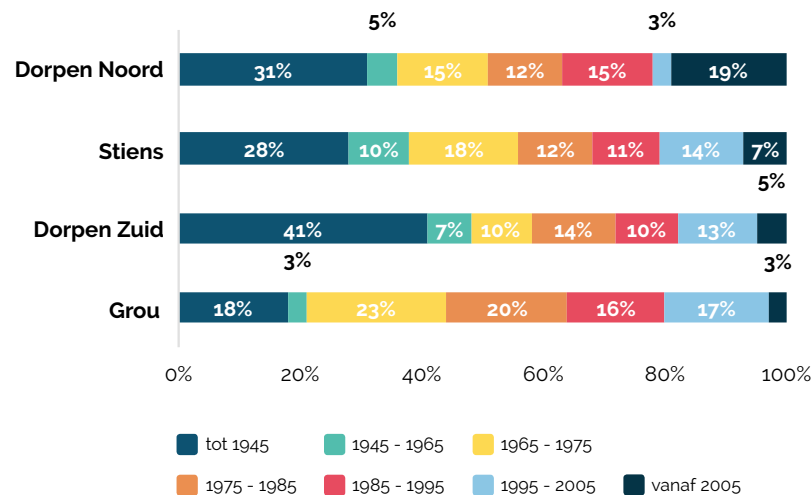
In gemeente Leeuwarden zijn 61.075 woningen. Hiervan is 53 procent (32.340) een koopwoning en 47 procent is een huurwoning. Koopwoningen zijn over het algemeen ouder dan huurwoningen, hoewel het aandeel nieuwbouwwoningen ook hoger ligt onder koopwoningen. Veel huurwoningen zijn gebouwd in de periode 1945 tot 1995.

Koopwoningen zijn over het algemeen groter dan huurwoningen. Hoewel koopwoningen over alle kernen ongeveer een gelijk formaat hebben, zijn er in de kleine kernen iets meer woningen van 200 m2 of meer. In Leeuwarden ligt dit bijvoorbeeld op 7 procent tegenover 19 procent van de koopwoningen in de dorpen ten noorden van Leeuwarden.

Koopwoningen worden vooral betrokken door samenwonenden of gezinnen. Huurwoningen worden vaker betrokken door alleenstaanden. In Leeuwarden wonen over het algemeen iets meer jongeren, kleine huishoudens en eenoudergezinnen. In Stiens en kleinere kernen wonen meer gezinnen met kinderen. Grou kent naar verhouding meer kleine huishoudens dan de andere dorpen.

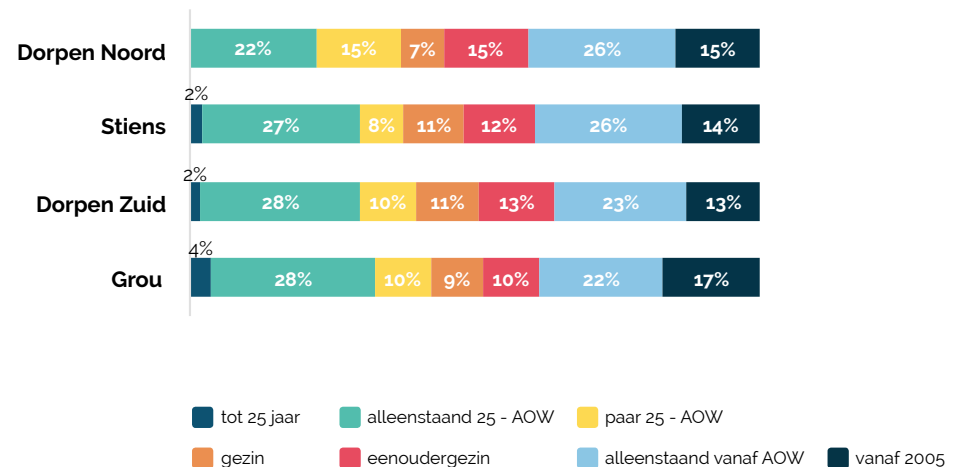
Bouwperiode woningen

Bron: Woningmarktonderzoek 2018, bewerking Partoer



Leeftijd en type huishoudens

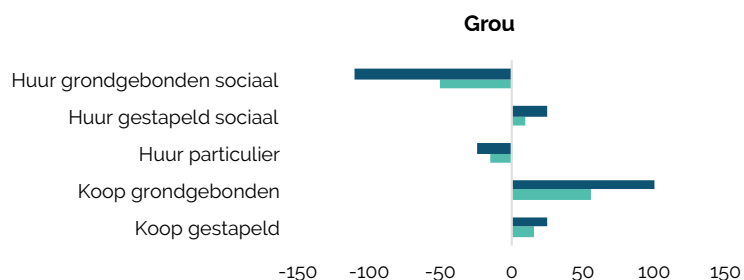
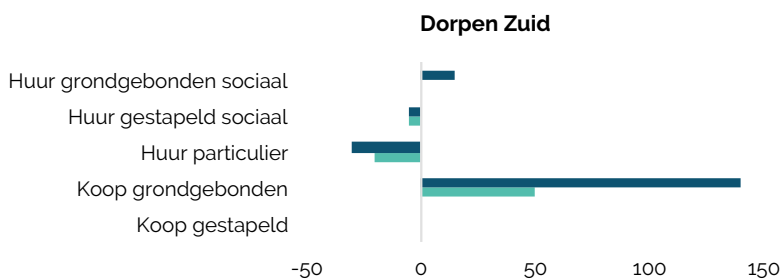
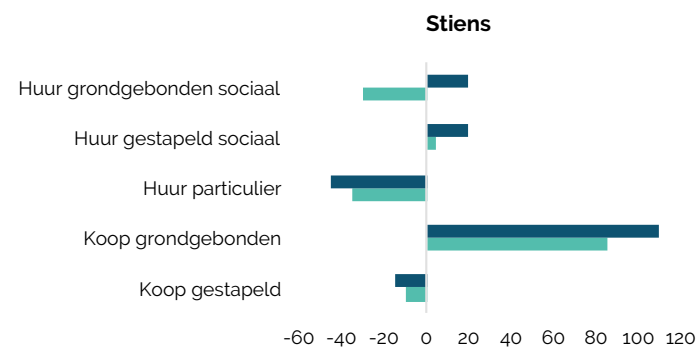
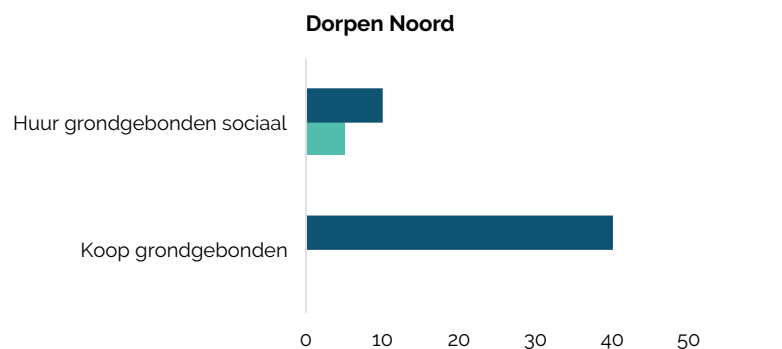
Bron: Woningmarktonderzoek 2018, bewerking Partoer



Op korte termijn blijft de vraag naar grondgebonden koopwoningen bestaan. Deze vraag lijkt voor alle dorpen van 2025 tot 2030 wel iets af te nemen. In de dorpen ten noorden van Leeuwarden is er ook vraag naar grondgebonden sociale huurwoningen. Voor de overige woningen lijkt er geen mismatch te bestaan tussen vraag en aanbod. Dit is in andere dorpen anders. Hier ontstaat een overschot aan woningen. In Stiens wordt bijvoorbeeld een overschot gezien van particuliere huurwoningen.

Prognose vraag en aanbod naar woningen voor 2025 en 2030

Bron: Woningmarktonderzoek 2018, bewerking Partoer



■ 2018 - 2025 ■ 2025 - 2030

In het stedelijk gebied ligt het aandeel huurwoningen over het algemeen hoger dan op het platteland. Dit is ook in de gemeente Leeuwarden het geval. De kleine kernen hebben een hoog aandeel koopwoningen, alleen in Grou zijn relatief veel huurwoningen.

De meeste huurwoningen zijn corporatie woningen. In gemeente Leeuwarden zijn 17.795 corporatiewoningen. De twee grootste corporaties zijn Elkien (9.614) en WoonFriesland (7.556). Daarnaast zijn Woonzorg Nederland, Habion en Wonen Noordwest Friesland actief in de regio.

Er staat een relatief grote druk op de sociale huursector in Leeuwarden, minder druk op Grou en de dorpen ten zuiden van Leeuwarden en een zeer lage druk op Stiens en de dorpen ten noorden van Leeuwarden.



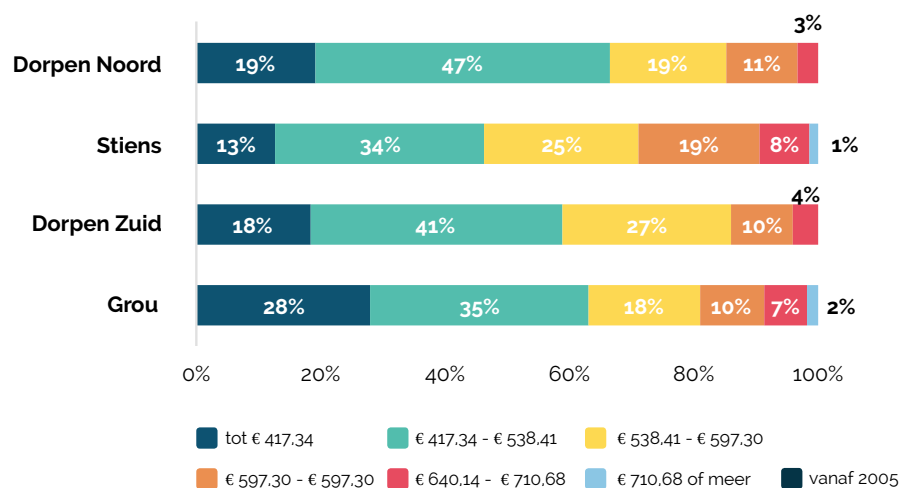
totaal aantal woningen

per januari 2018

3.147 Dorpen Noord
7.584 Stiens
13.912 Dorpen Zuid
5.715 Grou

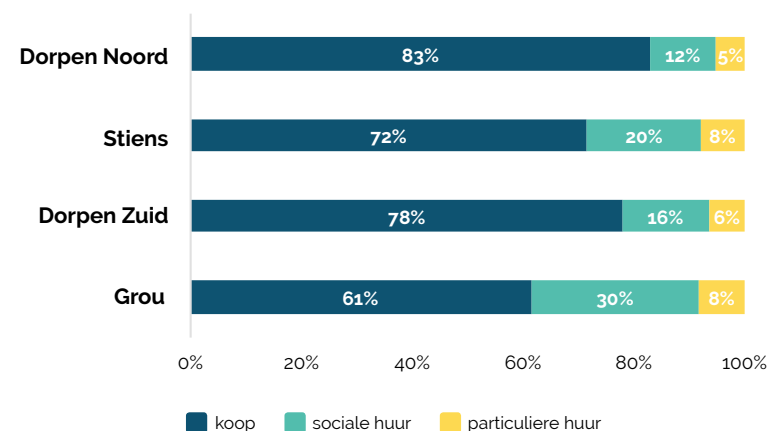
Samenstelling netto huurprijsklasse sociale woningvoorraad Elkien en WoonFriesland

Bron: Woningmarktonderzoek 2018, bewerking Partoer



Verdeling woningen naar koop en huur

Bron: Woningmarktonderzoek 2018, bewerking Partoer

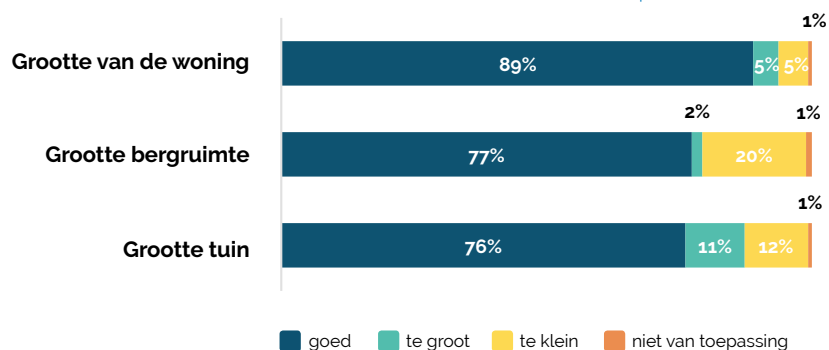


7,8

cijfer dat inwoners geven aan hun huidige woning

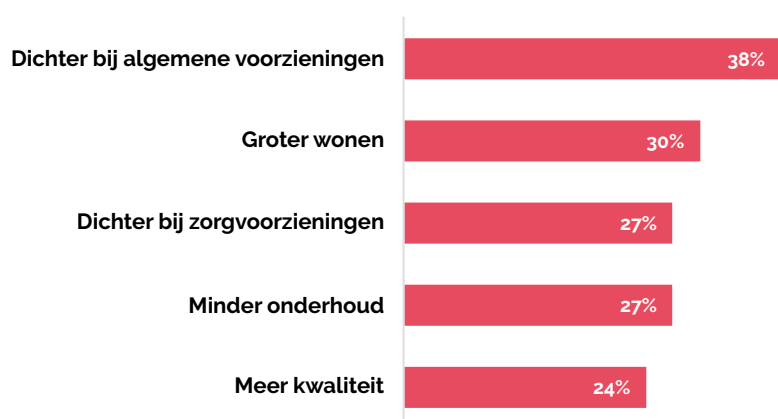
Beoordeling van de huidige woning

Woonbehoefte onderzoek kleine dorpen, 2018



Top vijf motieven om te verhuizen

Woonbehoefte onderzoek kleine dorpen, 2018



Beoordeling woning

In 2018 heeft Partoer een onderzoek gedaan naar de woningbehoefte van inwoners van een aantal kleine dorpen. De focus lag hierbij vooral op de ervaring van inwoners. In gemeente Leeuwarden zijn er drie dorpen uitgenodigd om mee te doen: Jirnsum, Warten en Weidum.

Gemiddeld geven de drie dorpen een 7,8 aan hun huidige woning. Inwoners zijn vooral tevreden over de grootte van de woning. Ouderen beoordelen het huis en de tuin in een aantal gevallen als te groot. Huurders zijn over het algemeen minder tevreden over de onderhoudstoestand van hun woning: 51,6 procent van de huurders beoordeelt de onderhoudstoestand als matig tot slecht tegenover 12,2 procent van de huiseigenaren.

Woonlasten

De woonlasten zijn alle kosten die bij een woning horen. Het gaat dus niet alleen om de huur of de hypotheek, maar ook om bijvoorbeeld de energielasten. Over het algemeen vinden inwoners dat de woonlasten in verhouding zijn met de kwaliteit van de woning. Hier is er ook weer verschil tussen huur en koop: 45 procent van de huurders vindt de woning te duur tegenover 5 procent van de woningeigenaren.

Verhuismotieven

22 procent van de gevraagde inwoners wil graag in de nabije toekomst verhuizen. Er zijn meer inwoners met een huurwoning die willen verhuizen dan inwoners met een koopwoning. Ook hier zien we een lokale woningmarkt: 44 procent wil het liefst in eigen dorp blijven. Slechts een klein deel wil naar een andere gemeente of een andere provincie.

De belangrijkste reden die inwoners geven wanneer ze willen verhuizen, is dat ze dichterbij algemene voorzieningen als een supermarkt of een school willen wonen. Jongere inwoners vinden het vooral belangrijk om groter te wonen, terwijl oudere inwoners vaker aangeven dichterbij zorgvoorzieningen te willen wonen. Inwoners hebben liever bestaande bouw (50 procent) dan nieuwbouw (8 procent). Daarnaast geven ze de voorkeur aan een koopwoning (64 procent) en een vrijstaande woning (61 procent).

Meer informatie?

Lotte Piekema,
lpiekema@partoer.nl
of bel (058) 234 85 01

Opmaak: Jongens van de Jong

Partoer
Westersingel 4
8913 CK
Leeuwarden
T (058) 234 85 01
www.partoer.nl

PARTOER
consultants & onderzoekers
De mens als maat