



Woononderzoek 2018

Gemeente Súdwest-Fryslân

29 januari 2019

Definitief



DATUM 29 januari 2019

TITEL Woononderzoek 2018

ONDERTITEL -

OPDRACHTGEVER Gemeente Súdwest-Fryslân

AUTEUR(S) Bram Klouwen
Roy Nieuwenhuis
Bas de Ruigh
Wouter de Vries

PROJECTNUMMER 1900.104

STATUS Definitief

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Vraagstelling	5
1.3	Onderzoeksmethodiek	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Samenvatting en advies woonprogramma	8
2.1	Samenvatting	8
2.2	Bevindingen	12
2.3	Aanzet voor de woningbouwprogrammering	14
3	Demografie en woningmarkt	21
3.1	Inwoners en huishoudens	21
3.2	Samenstelling woningvoorraad Súdwest-Fryslân	25
3.3	Verhuizingen en functie van woningmarktgebieden	31
3.4	Kwaliteit van de woningvoorraad	34
4	Woningbehoefte in de gemeente SWF	38
4.1	Prognose ontwikkeling bevolking en huishoudens	38
4.2	Economische scenario's sociale huur	43
4.3	Behoeftontwikkeling wonen met zorg	46
5	Vraag en aanbod op de woningmarkt	54
5.1	Vraag en aanbod in SWF	54
5.2	Vraag en aanbod in de deelgebieden	58
	Bijlage I – Deelgebieden Súdwest-Fryslân	64
	Bijlage II – Verslagen bewonersavonden	65
	Bijlage III – Verslag marktkennerpanel	80
	Bijlage IV – Keuze-index per deelgebied	83

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Woningmarkt in beweging

De woningmarkt in Súdwest-Fryslân trekt aan. Na enkele jaren van stagnatie, begint de markt op te leven. In toenemende mate zijn ontwikkelende partijen bereid te bouwen. Het aantal ingediende plannen en verzoeken bij de gemeente nam vooral in het afgelopen jaar sterk toe. De gemeente Súdwest-Fryslân wil zorgvuldig omgaan met nieuwbouw. In haar woonvisie benadrukt zij toe te werken naar een woningaanbod dat aansluit bij de woningbehoefte. De uitdaging ligt voor de gemeente in het opvangen van demografische ontwikkelingen, zoals vergrijzing, ontgroening en de omslag van groei in de woningbehoefte op korte termijn naar daling op de lange termijn. Deze ontwikkelingen vragen zorgvuldige overwegingen ten aanzien van de woningen die nu gebouwd worden, de toekomstwaarde van vastgoed, alsook een strategie met betrekking tot de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad.

Ontwikkelingen in stad, dorp en ommeland

Naast de bouwopgave signaleert de gemeente diverse andere trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op het wonen in Súdwest-Fryslân. Het gaat dan onder andere over de ontwikkeling van de verschillende kernen in de gemeente. De gemeente vraagt zich af hoe de woonbehoefte van inwoners zich in de verschillende delen van de gemeente is. Súdwest-Fryslân is de grootste gemeente van Nederland. De gemeente kent een uitgestrekt grondgebied en een veelheid aan kernen, met als meest recente toevoeging een gedeelte van het voormalige Littenseradiel. Elke kern heeft haar eigen karakter en eigenschappen. Niet alle kernen zullen zich in dezelfde mate en in hetzelfde tempo ontwikkelen. Verdiepend inzicht in het functioneren van de woningmarkt op het niveau van de kernen is wenselijk.



Aandacht voor groeiende behoefte aan wonen en zorg en betaalbaarheid

Mede als gevolg van de vergrijzing en extramuralisering van de instellingszorg, merkt de gemeente een toenemende vraag naar zelfstandig wonen met zorg en ondersteuning. Inzicht in de vraagontwikkeling in de komende jaren is nodig om hierop gericht te kunnen inspelen. Tot slot wil de gemeente een passend woonaanbod bieden voor huishoudens met een kleine beurs, die afhankelijk zijn van een betaalbare huur- of koopwoning. Voor de sociale huur kan de gemeente hierover prestatieafspraken maken met de corporaties en huurdersorganisaties. Het onderzoek biedt een onderbouwing voor het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid waarop de afspraken gebaseerd worden.

Voldoende redenen om een woononderzoek uit te voeren.

1.2 Vraagstelling

Het onderzoek biedt inzicht in de huidige woningmarkt en geeft een basis voor keuzes die gemeente gaat maken in de komende jaren. In het onderzoek staat de volgende vraagstelling centraal:

1. Het onderzoek maakt de kwalitatieve en de kwantitatieve ontwikkelingen op de gemeentelijke woningmarkt inzichtelijk. Hierbij gaan we uit van de meest actuele inzichten per peildatum 1 januari 2018 tot 1 januari 2028. Daarmee biedt het onderzoek een aanvullend perspectief op het woningbouwplafond dat de gemeente nu hanteert voor de programmaperiode 2016-2026.
2. Het onderzoek biedt inzicht in de functie van de bestaande woningvoorraad, in het bedienen van de vraag en de daarbij noodzakelijke vervanging van woningen, sloop en aanvullingen door nieuwbouw.
3. Onderdeel van het onderzoek is een analyse van de kwalitatieve woningbehoefte, uitgesplitst naar: woningtypologie, eigendomssituatie (huur/koop), prijsklassen en deelgebieden.
4. Het onderzoek resulteert in een beeld van de match (en mismatch) tussen vraag en aanbod; op gemeentelijk niveau en op het niveau van de deelgebieden.
5. Van hieruit formuleren wij een aanzet voor een marktgerichte woningbouwprogrammering in de komende jaren.

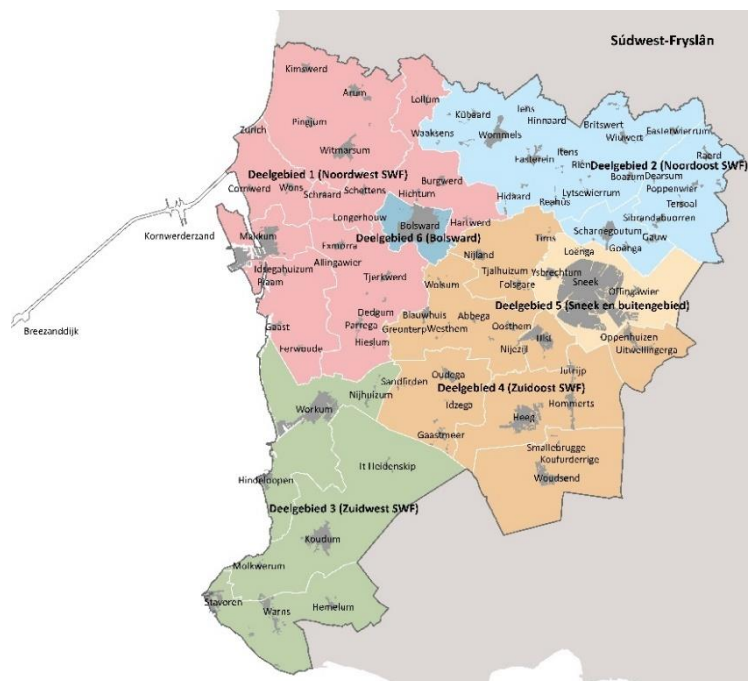
Zes deelgebieden

Gezien de uitgestrektheid van de gemeente is het wenselijk de woningbehoefte tot op een lager schaalniveau uit te werken. Immers, een gemeentelijk gemiddelde doet onvoldoende recht aan de verschillen in behoefte tussen de afzonderlijke delen van de gemeente. Om die reden is ervoor gekozen de gemeente op te delen in zes deelgebieden. De grenzen zijn getrokken op basis van twee overwegingen, namelijk:

- **Beleving en samenhang:** aansluiting bij de beleving en vanuit een logische samenhang binnen de verschillende woningmarktgebieden.
- **Beschikbare informatie:** veel van de gebruikte onderzoeksinformatie is beschikbaar tot op het niveau van de CBS-wijkenindeling. Voor een betrouwbare weergave van deze informatie is het wenselijk om de bestaande wijkgrenzen zo veel mogelijk te behouden.

De keuze voor de zes deelgebieden is gemaakt in afstemming met de gemeente. De afbeelding biedt een weergave van de gebiedsindeling. In de bijlage is een vergroting van de kaart opgenomen.

Op het niveau van de deelgebieden hebben we in dit rapport de uitwerking gedaan. Binnen de deelgebieden hebben de kernen een eigen positie (naar cultureel maatschappelijke achtergrond, voorzieningen, ligging, etc. Deze verdere uitsplitsing is in dit onderzoek niet gedaan en vergt een verdieping van het onderzoek binnen de zes deelgebieden.



1.3 Onderzoeksmethodiek

Actuele vraag als vertrekpunt

De gekozen onderzoeksmethodiek gaat uit van de actuele vraag naar woningen, en de 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.

Betrekken van trends en ontwikkeling

Bij die extrapolatie hebben we verschillende trends in beeld gebracht: we kijken naar demografie, de verwachte inkomensontwikkeling, de huur-kooporiëntatie van verschillende generaties en de mogelijkheden om een start te maken op de woningmarkt. Samen geeft dit een beeld van de toekomstige match van vraag en aanbod in de gemeente en in de deelgebieden.

Cijfers spiegelen aan beleving

Door vraag en aanbod met elkaar te vergelijken bepalen we waar in de komende jaren opgaven gaan ontstaan. De praktijkervaring kan hiervan verschillen. Gedurende het proces is daarom met een groot aantal inwoners en partijen gesproken. De volgende bijeenkomsten zijn hiertoe georganiseerd:

- **Zes bewonersavonden;** voor elk deelgebied is een bewonersavond georganiseerd. Tijdens de bijeenkomsten zijn de onderzoeksresultaten gedeeld en is doorgepraat over ervaringen met het wonen in Súdwest-Fryslân. De betrokkenheid van inwoners was hoog. Aan elk van bijeenkomsten namen minstens enkele tientallen inwoners deel, oplopend tot meer dan 100 in Heeg (Deelgebied Zuidoost SWF). Van elke bijeenkomst is een verslag opgenomen in de bijlage. De presentaties van de avonden zijn te vinden op de website van de gemeente Súdwest-Fryslân.
- **Marktkennerspanel;** tijdens het marktkennerspanel is met marktkenners doorgepraat over de ontwikkelingen op de woningmarkt en de resultaten van het onderzoek. Aan de bijeenkomst namen onder andere zorg- en welzijnsorganisaties, corporaties, huurdersorganisaties, makelaars, ontwikkelaars, en anderen deel. Een verslag van de bijeenkomst is toegevoegd als bijlage.
- **Verdieping sociale huursector met de corporaties en huurdersorganisaties;** voor een nadere verdieping van vraag en aanbod in de sociale huursector is een sessie georganiseerd met de corporaties en huurdersorganisaties. Deze partijen zijn ook betrokken bij het startoverleg en bij het bespreken van het conceptrapport.

Door de feitelijkheden en werkelijk gedrag uit cijfers en analyse te spiegelen aan de beleving en ervaring van mensen die wonen in Súdwest-Fryslân of daar in de dagelijkse praktijk mee bezig zijn, ontstaat een stevige analyse.

Bronnen voor het onderzoek

Voor het uitvoeren van het onderzoek is veel informatie beschikbaar over de woningen, woonsituatie, verhuizingen en woonvoorkeuren van verschillende huishoudens. Via het aan elkaar koppelen van deze informatie zijn huidige en te verwachten ontwikkelingen op de woningmarkt inzichtelijk gemaakt. Hiervoor gebruiken wij de volgende bronnen:

- Verhuisgedrag per huishouden in de totale gemeente Súdwest-Fryslân en in de deelgebieden vanuit CBS-microdata over de periode 2006-2016 (meest recent beschikbaar).
- Samenstelling woningvoorraad op basis van de gemeentelijke WOZ-registratie, gegevensbestanden van de woningcorporaties, en openbare CBS-data (2018).
- Gegevens over verhuringen en toewijzingen door de woningcorporaties (2016-2017).

- Inschrijvingen woningzoekenden bij de woningcorporaties (2018).
- GEEF Woonzorgatlas (2018).
- Partoer, Onderzoek wonen, zorg en ondersteuning (2018).
- Partoer, Woonbehoefte kleine dorpen (2018).
- Woononderzoek Nederland (WoON) met informatie over woonvoorkeuren en verhuisgeneigdheid op gemeente- en regioniveau (2015).
- Diverse bijeenkomsten met inwoners en marktpartijen, zoals bovenstaand beschreven.

De gekozen methodiek is, in afstemming met de gemeente, gebaseerd op de afweging tussen kwaliteit, betrouwbaarheid en praktische uitvoerbaarheid. Met de combinatie van deze bronnen vormen wij een nauwgezet beeld van de Súdwest-Fryske woningmarkt. Op basis van prognoses en trends vertalen we dit door naar de toekomst.

1.4 Leeswijzer

Het rapport is opgebouwd uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 2 geeft een samenvatting van de belangrijkste onderzoeksresultaten, een aantal bevindingen in reactie op de onderzoeksvragen en een uitwerking van een advies voor een woonprogramma per deelgebied.
- Hoofdstuk 3 beschrijft de actuele situatie op de woningmarkt. Het biedt een weergave van de demografische ontwikkelingen en biedt inzicht in de samenstelling van de woningvoorraad.
- Hoofdstuk 4 gaat in op de ontwikkeling van de woningbehoefte in de gemeente, met een uitsplitsing naar de sociale huursector en wonen met zorg.
- Hoofdstuk 5 gaat in op vraag en aanbod in de gemeente en in de deelgebieden.

In het onderzoek benoemen we verschillende prijsniveaus. Daarbij is het prijsniveau aangehouden van 2018, omdat de analyses betrekking hebben op dit basisjaar.

2 Samenvatting en advies woonprogramma

In dit hoofdstuk vatten we de bevindingen samen. Vervolgens werken we dit uit naar enkele conclusies. Op basis daarvan geven we voor de komende jaren een advies voor het woonprogramma per deelgebied.

2.1 Samenvatting

Inwoners en huishoudens

De bijna 90.000 inwoners van de gemeente Súdwest-Fryslân wonen in circa 40.000 woningen. Ongeveer 40% van de inwoners woont in Sneek. In de andere vijf deelgebieden van de gemeente wonen 10% tot 15% van de inwoners.

In deelgebied Zuidwest SWF wonen relatief veel ouderen (35% 65-plushuishoudens versus 30% in de gemeente). In Sneek en Noordoost SWF wonen relatief meer jongeren tot 25 jaar. Het grootste deel (meer dan de helft) van de jonge huishoudens tot 25 jaar woont in Sneek. Gezinnen wonen relatief meer in de meer landelijk deelgebieden (gemiddeld rond 30%), en weinig in Bolsward of Sneek (27% en 26% van de huishoudens).

In de deelgebieden Bolsward, Sneek en Zuidwest SWF wonen relatief de meeste lage inkomens tot de doelgroepgrens van corporaties (€ 36.798; rond 50% van de huishoudens in deze deelgebieden, terwijl dit in andere deelgebieden op 40% tot 45% ligt). In de deelgebieden Zuidoost SWF en Noordoost SWF wonen juist meer hoge inkomens (boven € 41.000 belastbaar per jaar; rond 50% van de huishoudens, versus 45% als gemeentelijk gemiddelde).

Van de groep met lage inkomens (tot de doelgroepgrens) woont voor circa de helft in de sociale huur, de andere helft vooral in een koopwoning.

Woningvoorraad

De gemeente Súdwest-Fryslân telt circa 40.000 woningen. Hiervan is 65% een koopwoning, 27% een sociale huurwoning en 8% een particuliere huurwoning. In Sneek en Bolsward staan relatief meer sociale huurwoningen (circa een derde deel van de woningen). Elders is het aandeel sociale huurwoningen rond de 20%.

In deelgebied Noordoost SWF staan de duurste koopwoningen, in Noordwest SWF en Bolsward zijn er relatief meer goedkope woningen. De woningprijzen zijn de afgelopen jaren gestegen, al vlakt de prijsstijging in de eerste helft van 2018 wat af. Vooral in Sneek en ten zuiden van de A7 zijn de prijzen gestegen.

Sociale huurwoningen in Sneek en Bolsward zijn relatief vaker gestapelde woningen (rond 40% à 50% van het aanbod). In de andere deelgebieden is het aanbod meer bepaald door grondgebonden woningen (rond 90% van het aanbod). De meeste woningen hebben een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen, waarmee ze bereikbaar zijn met huurtoeslag (grens € 597 voor 1- en 2-persoonshuishoudens en € 640 voor meerpersoonshuishoudens). In Sneek is het aantal reacties op sociale huurwoningen groter dan in de andere deelgebieden, wat wijst op meer druk op deze woningmarkt.

De particuliere huursector in de gemeente Súdwest-Fryslân is met 3.200 woningen relatief klein. Dit zijn relatief vaak grondgebonden woningen en woningen met een huurprijs tot € 710 (grens sociale sector).

Verhuizingen en functie van woningmarktgebieden

Van de verhuizers die zich in de gemeente Súdwest-Fryslân vestigen, komt 70% uit de gemeente; dus een sterke lokale oriëntatie. Binnen de gemeente is er daarbij vooral een oriëntatie op het eigen deelgebied.

Rond 70% à 80% van de verhuizers binnen de gemeente verhuist binnen het eigen deelgebied. Er is dan ook sprake van primair een zeer lokale woningmarkt in de deelgebieden. Daarbij is er wel een kleine extra oriëntatie op Sneek en Bolsward vanuit de andere deelgebieden.

Jongeren tot 25 jaar verlaten per saldo de gemeente. Dat geldt voor alle deelgebieden. De meest logische verklaring hiervoor is studie of werk elders. Het gaat dus niet om de veronderstelde trek naar Sneek, omdat ook daar per saldo vertrek is van deze groep.

Vestiging is er per saldo in alle deelgebieden door instroom van de leeftijdsgroep 25 tot 50 jaar; vaak gezinnen met kinderen. 65-plussers vestigen zich per saldo in Sneek en Bolsward.

Kwaliteit van de woningvoorraad

De bouwjaren en energielabels van woningen geven een indicatie van de kwalitatieve verbeteringsopgave in de bestaande woningvoorraad. In de koopsector zijn met name in de deelgebieden Noordwest, Noordoost en Zuidwest veel woningen van voor 1940. Deze woningen vragen mogelijk een grote (energetische) vernieuwing naar de toekomst toe. Bovendien komen door de uitstroom van de baby-boomgeneratie deze woningen geleidelijk meer beschikbaar op de woningmarkt.

De opgave in de (sociale) huur lijkt momenteel in de gemeente nog beperkt. In Sneek en Bolsward staan weliswaar relatief veel huurwoningen uit de jaren '50, wat een indicatie is voor een vernieuwingsopgave. Dit betreft echter voor een groot deel ook sociale huurwoningen die gemiddeld een gunstig energielabel hebben.

Prognose ontwikkeling bevolking en huishoudens

Volgens de provinciale prognose daalt de komende jaren het aantal inwoners in de gemeente Súdwest-Fryslân. Als gevolg van de gezinsverdunning groeit tot circa 2030 het aantal huishoudens – en daarmee de woningbehoefte – nog wel. Tot 2028 is de behoeftegroei ongeveer 1.300 woningen.

De behoeftegroei komt geheel voor rekening van de 75-plushuishoudens. Het aantal gezinnen met kinderen en kleine huishoudens tot 65 jaar dalen in aantal. Bij de leeftijdsgroep 65 tot 75 jaar is de woningbehoefte redelijk stabiel.

De instroom van starters op de woningmarkt is redelijk stabiel. Wel neemt het aantal vrijkomende woningen fors toe, doordat ouderen (babyboomgeneratie) de woning verlaten als gevolg van sterfte of vertrek naar een zorgcentrum. Dit betreft bijna een verdubbeling van het aantal vrijkomende woningen. Hierdoor vervult de bestaande woningvoorraad een steeds belangrijker rol in het vervullen van de woningbehoefte en zijn minder toevoegingen noodzakelijk, mits de kwaliteit van deze woningen aansluit bij de vraag of redelijkerwijs daarnaar kunnen worden aangepast.

In alle deelgebieden landt op basis van verschillende indicatoren een deel van de woningbehoefte, met een zwaarder accent op de behoefte in Sneek en Bolsward. Het gaat om de volgende woningaantallen:

2018-2028	Woningbehoefte o.b.v. markt-indicatoren
Totaal gemeente SWF	+ 1.315
Deelgebied 1 (Noordwest SWF)	+130 tot +200
Deelgebied 2 (Noordoost SWF)	+110 tot +170
Deelgebied 3 (Zuidwest SWF)	+130 tot +200
Deelgebied 4 (Zuidoost SWF)	+130 tot +200
Deelgebied 5 (Sneek en buitengebied)	+530 tot +590
Deelgebied 6 (Bolsward)	+200 tot +260

In de zone ten zuiden van de A7 (Zuidwest SWF, Zuidoost SWF, Sneek en Bolsward) zien we dat de werkgelegenheid de afgelopen jaren ten opzichte van het provinciale beeld bovengemiddeld is aangetrokken, en de bevolkingsontwikkeling hierbij achter blijft. Samen met het signaal dat werknemers moeilijk huisvesting voor hun personeel vinden is dit een indicatie dat de woningbehoefte hier extra snel groeit: circa 150 tot 200 woningen in vijf jaar tijd, die door nieuwbouw of door meer doorstroming

beschikbaar kunnen komen. Dit vergt een nadere verdieping op de gebruikte provinciale prognose, omdat deze gegevens hierin nog te beperkt verwerkt zijn. Daarnaast hebben we op basis van een statistische analyse een indicatie gekregen dat aan de IJsselmeerkust en in het Merengebied de nodige reguliere woningen als tweede-woning worden gebruikt. Hierdoor is een deel van de reguliere woningvoorraad niet beschikbaar. Dit vraagt een nadere verkenning in welke mate dit leidt tot verdringing van reguliere woningzoekenden en daarmee een extra uitbreidingsbehoefte.

Economische scenario's sociale huur

De toekomstige behoefte aan sociale huurwoningen is met veel onzekerheden omgeven, zoals economische conjunctuur, regelgeving van de rijksoverheid, huuroriëntatie van doelgroepen, doorstroom naar koopwoningen, etc. Tegelijkertijd zijn er zekerheden in de demografische ontwikkeling van de doelgroep van de sociale huur en de (afnemende) huuroriëntatie onder verschillende generaties. Op grond van deze 'zekerheden' hebben we de toekomstige behoefte aan sociale huurwoningen in Súdwest-Fryslân geraamd. De behoefte groeit tot 2028 met maximaal 300 woningen. Bij een hoge economische groei zou het huidige aanbod voldoende zijn en kan de sociale huurvoorraad zelfs iets afnemen met ruim 100 woningen.

Behoefteontwikkeling wonen en zorg

Mensen met een (intensieve) zorgvraag wonen vaker en langer zelfstandig; met of zonder begeleiding. Ondanks het langer zelfstandig wonen is de verwachting dat (onder invloed van de vergrijzing) de behoefte aan intramurale zorgplaatsen toeneemt. Het aanbod aan intramurale zorgplaatsen in de gemeente Súdwest-Fryslân is echter door de recente extramuralisering in de huidige situatie groter dan de vraag. Dit betekent dat er voor de komende jaren in kwantitatieve zin voldoende intramuraal woonzorgaanbod is. Het bestaande aanbod is echter volgens marktkenners kwalitatief onvoldoende, vanuit de vraag en gebruikseisen rond wonen met zorg. Er is derhalve een modernisering van het (bestaande) aanbod nodig. Zorgaanbieders in de gemeente ontwikkelen hiervoor nu reeds plannen gericht op verdunnen en vernieuwen van het bestaande aanbod.

Voor ouderen die zelfstandig (blijven) wonen met een zorgvraag is aanbod nodig van woonzorgvormen met 24-uurszorg en diensten in de directe nabijheid. De behoefte aan dergelijke verzorgde woonvormen groeit met 60 plaatsen in de periode 2018-2028. Aanbod aan deze woonvormen is er (in de sociale huur) voldoende. Hier is ten opzichte van het huidige aanbod vooral een kwalitatieve verbetering nodig, liefst in de grotere kernen.

Een specifieke vraag komt van mensen met een psychiatrische aandoening (GGZ). Deze doelgroep blijft de komende jaren naar verwachting in de gemeente ongeveer op het huidige niveau. Wel zal ook deze groep vaker zelfstandig wonen, veelal in een sociale huurwoning, in plaats van in Beschermd Wonen. Dit vraagt vooral goede begeleiding van deze huishoudens, meer nog dan meer passend aanbod.

Vraag en aanbod in SWF

De woningbehoefte in de gemeente ontstaat als mensen verhuizen. Vooral kleine jonge huishoudens tot 30 jaar en starters op de woningmarkt verhuizen veel. Ouderen vanaf 65 jaar verhuizen slechts zeer beperkt.

Door demografische veranderingen met meer kleine huishoudens en toch ook door de impact van groeiende groep ouderen, groeit de behoefte aan appartementen; in de huur- en koopsector. Zij laten dan in toenemende mate een grondgebonden huur- of koopwoning achter. Dit neemt niet weg dat zeker kleine huishoudens tot 50 jaar en starters voor het grootste deel naar een grondgebonden woning verhuizen; liefst rond € 200.000.

Gezinnen met kinderen kiezen relatief vaker voor een luxere koopwoning: een tweekapper of vrijstaande woning.

De aanvullende kwalitatieve woningbehoefte in de huursector ligt op gemeentelijk niveau de komende tien jaar bij gestapelde woningen. Mensen laten per saldo een grondgebonden huurwoning achter. De vraag naar gestapelde huurwoningen ontstaat als de doorstroming uit grondgebonden huurwoningen zich onveranderd voordoet. In de huur gaat het hierbij vooral om een vraag naar betaalbare woningen (meer dan de woonvorm *gestapelde woning of grondgebonden*). Uit de inkomenssamenstelling van vragers op de woningmarkt blijkt namelijk dat vooral huurwoningen onder de aftoppingsgrenzen op belangstelling kunnen rekenen.

In de koopsector is er ook behoefte aan appartementen. Daarnaast is er een behoorlijke vraag naar grondgebonden woningen, in het bijzonder rijwoningen vanwege de groeiende groep kleine huishoudens die hiervoor opteren.

Na 2030 slaat in delen van de gemeente groei om naar daling van de woningbehoefte. Dan is er een risico van vraaguitval, vooral bij grondgebonden woningen die dan door senioren worden achtergelaten, met onvoldoende kwaliteit / te hoge prijs. In het bijzonder bij koopwoningen is dit een risico omdat op dit segment vanuit gemeente of corporaties weinig invloed is.

Vraag en aanbod in de deelgebieden

Eerder constateerden we dat ieder deelgebied in belangrijke mate een lokale woningmarkt was. Daarom is het veel belangrijker om te zien hoe de kwalitatieve woningbehoefte zich per deelgebied ontwikkelt. Daarbij zien we duidelijke verschillen op basis van verschillen in opbouw van de huidige woningvoorraad en verschillen in bevolkingsopbouw.

Het potentiële overschot aan grondgebonden huurwoningen doet zich in alle deelgebieden in enige mate voor, met uitzondering van Sneek. In de deelgebieden buiten Sneek staan ook vooral grondgebonden woningen en is er kwalitatieve behoefte aan meer variatie. In Sneek zien we juist het tegenovergestelde: meer behoefte aan grondgebonden en minder aan gestapelde huurwoningen (die staan er al veel).

In de koopsector concentreert de vraag naar appartementen zich in Bolsward en Sneek. In de andere deelgebieden is deze vraag relatief beperkter. Rij- en hoekwoningen zijn in alle deelgebieden gewenst. In de meer landelijke deelgebieden zijn wat vaker vrijstaande woningen gewenst.

Gelet op de inkomensopbouw in de deelgebieden en de prijsniveaus van de vrijkomende woningen trekken we de volgende conclusies ten aanzien van de marktdruk in verschillende prijssegmenten:

- Er is een behoorlijke marktdruk bij betaalbare sociale huurwoningen (tot de aftoppingsgrenzen). Dit speelt in alle deelgebieden.
- Ook is er in alle deelgebieden een tekort in de goedkoopste koop (tot € 150.000). Dit aanbod is door de hoge bouwkosten momenteel door nieuwbouw moeilijk te bedienen. De tekorten aan de onderkant van de markt zijn relatief groot in het deelgebied Noordoost SWF en Noordwest SWF.
- In de middensegmenten van de koopwoningmarkt – in het bijzonder koopwoningen rond € 185.000–235.000 – is er in de gemeente door de bank genomen voldoende aanbod, met uitzondering van Sneek.
- In de deelgebieden Noordoost SWF, Zuidwest SWF, Zuidoost SWF en Bolsward is het tekort verhoudingsgewijs groot bij duurdere koopwoningen vanaf ruim € 300.000. In Bolsward en Zuidwest SWF is het tekort reeds vanaf € 235.000 groot.

2.2 Bevindingen

Op grond van de analyses en de gesprekken met bewoners en marktkenneren formuleren we enkele algemene bevindingen die sturend zijn ten aanzien van het uit te werken woonprogramma.

- **De eerste jaren nog druk op de markt, op termijn ontspanning.** Het is van belang in de komende jaren te blijven inzetten op de toevoeging van woningen om zodoende de huishoudensgroei in de gemeente te faciliteren. Zeker tot 2030 groeit de woningbehoefte, in alle deelgebieden. Na 2030 slaat de groei om in een daling. De mate waarin, en het moment waarop deze daling inzet is niet exact te ramen. Het is van belang om in de komende jaren de groei te blijven faciliteren, om in te spelen op de behoefte die er is. Niet bouwen haalt het omslagpunt in tijd naar voren, omdat huishoudens hun woonwensen dan elders vervullen. Daarbij moet wel rekening gehouden worden met de tijdelijkheid van de groei, door flexibiliteit in woningaanbod, door aanbod van tijdelijke woonconcepten, door vast te stellen hoe op termijn de minst courante woningen aan de voorraad onttrokken kunnen worden (en wie daarvoor verantwoordelijk is) en door een duidelijke visie op de gewenste ontwikkeling per kern.

Vanuit de prognose wordt voor de komende tien jaar een groei van ruim 1.300 woningen voorzien. Marktkenneren en inwoners van de kernen geven aan dat in deze prognose twee ontwikkelingen nog onvoldoende tot uitdrukking komen:

- het aantal arbeidsplaatsen groeit sterk en loopt voor op de groei (en huisvestingsmogelijkheden) van de beroepsbevolking. Een quick-scan van de groei van het aantal arbeidsplaatsen bevestigt dit voor de deelgebieden Zuidwest, Zuidoost, Sneek en Bolsward. Hier gaat de groei van het aantal arbeidsplaatsen sneller dan elders in de provincie. Woningbouw houdt hiermee geen gelijke tred.
 - In delen van de gemeente is een relatief groot aandeel bezit van tweede woningen. Dit leidt mogelijk tot verdringing van woningzoekenden. Ook dit wordt bevestigd in de statistieken in de deelgebieden Zuidwest en Zuidoost. In hoeverre dit vraagt om een aanvullend woningbouwprogramma vergt nadere verdieping en monitoring.
- **Er is niet één gemeentelijke woningmarkt, maar verschillende deelmarkten.** De woningmarkt van Súdwest-Fryslân is hoofdzakelijk een lokale woningmarkt. 70% van de verhuizingen vindt binnen de eigen gemeenteplaats. 10% verhuist van / naar een andere Friese gemeente, 20% verhuist van / naar een gemeente buiten Friesland. Uit de analyses blijkt dat mensen vervolgens vooral binnen het eigen deelgebied verhuizen. Verhuizingen over grotere afstand zijn relatief beperkt. Tijdens bewonersavonden bleek het vooral om de eigen kern te gaan. Gelet op de oriëntatie op de eigen kern / binnen het eigen deelgebied functioneert de woningmarkt vooral op dit lagere geografische schaalniveau. De planning en programmering van de aanpak van de woningvoorraad en woningbouw zal daarom primair op een laag geografisch schaalniveau uitgewerkt moeten worden. De woonbehoefte in de deelgebieden moet dan ook zoveel mogelijk in het eigen deelgebied opgevangen worden. Daarbij is het van belang de kwaliteit van de plannen (naar typologie) en fasering van planontwikkeling per deelgebied in overeenstemming te brengen met de vraag. In elk deelgebied is daarbij toevoeging wenselijk.
- Wel doen zich daarbij verschillen voor in de mate van groei per deelgebied. De druk op het stedelijke deelgebieden is het grootst, vooral in Sneek en Bolsward. Naar rato zal hier iets meer behoefte landen dan in de meer landelijke deelgebieden.
- **Groeiend belang van de bestaande woningvoorraad.** De woningproductie in de gemeente Súdwest-Fryslân is beperkt ten opzichte van het vrijkomende aanbod in de bestaande woningvoorraad. Naar de toekomst groeit het belang van de bestaande woningvoorraad, enerzijds omdat de groei van de

woningbehoefte kleiner wordt, anderzijds omdat meer woningen vrijkomen als de babyboomgeneratie (geboren tussen 1945 en 1965) overlijdt en dan in grotere aantallen de woningmarkt verlaten. In de bestaande woningvoorraad ligt er daarbij een belangrijke verbeteropgave. In de sociale huur is dit vooral een transformatieopgave van typologie. In de koopsector ligt de grootste opgave gericht op onder meer de energietransitie en verduurzaming van het woningaanbod.

- **Voorsorteren op de herstructureringsopgave.** Op korte termijn is er in de gemeente geen grote herstructureringsopgave. In de sociale huur is er wel een verschuiving van meer traditionele grotere gezinswoningen naar kleinere toegankelijke en energiezuinige woningen, mede ingegeven vanuit betaalbaarheid van het wonen en zorg (eigen bijdrage). In de steden Bolsward en Sneek zien we potentieel de grootste vernieuwingsopgave in de sociale huursector.

De herstructureringsopgave doet zich op langere termijn (na circa 2030) voor. Door de omslag naar een daling van de woningbehoefte, en uitstroom van de babyboomgeneratie uit de woningmarkt, komen meer woningen vrij waar de vraag beperkt en / of de kwaliteit onvoldoende is. Zeker als deze woningen onvoldoende (energetische) kwaliteit hebben. Met name in de deelgebieden Noordoost, Noordwest en Zuidwest staan relatief veel oudere (koop) woningen. Dit zijn ook de deelgebieden waar een bevolkingsdaling potentieel het eerste zich aandient. Hier is na 2030 onttrekking / sloop van een deel van de woningvoorraad te verwachten. Het is noodzakelijk om hier nu reeds rekening mee te houden. Dat kan door toevoegingen op korte termijn van tijdelijke aard te laten zijn, en door nu reeds in de ruimtelijke planning rekening te houden met onttrekking op termijn (voorkomen van donut-ontwikkeling in dorpen waar binnen in de kern lege plekken vallen). Tegen die tijd is sprake van voorzienbare forse desinvesteringen. Hierop kan de gemeente voorsorteren door bijvoorbeeld het instellen van een herstructureringsfonds.

- **Aandacht voor groepen die het niet volledig op eigen kracht kunnen.** De gemeente heeft een specifieke verantwoordelijkheid voor groepen die afhankelijk zijn van een vorm van ondersteuning op de woningmarkt. Dan gaat het enerzijds om mensen met een laag inkomen die afhankelijk zijn van betaalbare sociale huur en van goedkope koopwoningen. In het bijzonder bij betaalbare sociale huurwoningen is sprake van druk op de woningmarkt. Daarnaast ervaren deze huishoudens – omdat zij door een laag inkomen beperkte alternatieven hebben - verdringing door huishoudens die door gebrek aan passend aanbod onvoldoende wooncarrière kunnen maken. De woningcorporaties zien daarbij in de kleine kernen dat er heel beperkt vraag is.

Naast lage inkomensgroepen hebben ook zelfstandig wonende inwoners met een zorgvraag extra aandacht nodig. Door overheidsbeleid wonen zij langer zelfstandig. Dan gaat het om ouderen, mensen met een verstandelijke beperking en / of mensen met een psychiatrische aandoening. Het belang van zorg aan huis groeit, deels in een reguliere woning en ook deels in een goed toegankelijke woning; in belangrijke mate in de nabijheid van (zorg)voorzieningen. In de komende jaren is er hierbij vooral sprake van een kwaliteitsopgave. De kwaliteit van huidige woonvormen (bijvoorbeeld aanleunwoningen) sluit onvoldoende aan bij de vraag. Deze vervangingsopgave naar meer kwaliteit vindt vanwege het belang van de nabijheid van zorg bij voorkeur in de grotere kernen plaats.

- **Kwalitatieve behoefte verandert.** Voor de kwalitatieve vraag van verschillende doelgroepen geldt het volgende:
 - **Jongeren tot 30 jaar:** De dynamiek op de woningmarkt komt voor een groot deel van kleine huishoudens tot 30 jaar. Zij verhuizen frequent om geleidelijk de passende plek te vinden op de woningmarkt. Uiteindelijk komen zij terecht in grondgebonden woningen; gezien hun inkomen doorgaans in de prijsklasse rond € 200.000. In de huidige markt is dit moeilijk realiseerbaar door de hoge bouwkosten. Koopappartementen zijn bij deze groep zeer beperkt in trek. Zij zetten als twintiger vaak eerst stappen richting huurwoningen, voor een

klein deel in de middenhuur (710 tot 1.000 euro). Het komt steeds vaker voor dat starters later instappen in de koopmarkt, omdat ze eerst willen / moeten sparen.

- **Kleine huishoudens van 30 tot 65 jaar:** Kleine huishoudens tot 65 jaar gaan iets vaker in een koop dan in een huurwoning wonen. Zij kiezen daarbij vergelijkbare woonvormen – zij het iets lager in prijs - als gezinnen met kinderen: vaak rijwoningen, tweekappers of vrijstaande woningen. Een deel van deze huishoudens wordt gevormd door een vader / moeder die co-ouderschap heeft, en dus ook bewust kiest voor een gezinswoning. De vraag naar appartementen onder deze groep is klein en vooral gericht op huurappartementen.
- **Gezinnen:** Gezinnen (met kinderen) zoeken bij verhuizing naar mogelijkheden om wooncarrière te maken. Het zwaartepunt van de vraag ligt bij koopwoningen. Dan gaat het om ruimere koopwoningen, vooral vrijstaand en twee-onder-een-kapwoningen. In de hogere koopsegmenten is de vraag van gezinnen kritisch.
- **Kleine huishoudens vanaf 65 jaar:** 65-plushuishoudens verhuizen relatief weinig. Mensen oriënteren zich op een volgende stap, maar deze wordt slechts beperkt gezet. Onder invloed van de groei van deze groep (door de vergrijzing) zal de woningvraag van deze groep de komende jaren toch toenemen. Dit leidt tot een groeiende vraag naar appartementen, in de koop- en vooral in de huursector. In de huursector zou mede hierdoor in de kernen een transformatieopgave liggen van grondgebonden naar gestapelde woningen. Het gaat hier vooral om minder vraag naar grote traditionele gezinswoningen en een vraag naar kleine gemaksgesichte woningen; passend bij de aard van de kernen vaak ook met een tuin(tje). De betaalbaarheid van deze woningen is daarbij essentiële randvoorwaarde. Dat kan door een lage huurprijs of door lage energielasten. In de praktijk van dit moment blijkt dat met de gestegen bouwkosten een bedrijfsmatige afweging gemaakt moet worden tussen (extra) comfort in de woning versus betaalbaarheid. De woningzoeker legt (mede door regelgeving als passend toewijzen en eigen bijdrage of bekostiging van zorg in de thuissituatie) nu en waarschijnlijk ook in de toekomst prioriteit bij de betaalbaarheid van woningen. Aandachtspunt daarbij is de toekomstwaarde van deze woningen. Ook blijkt tijdens de bewonersavonden onder ouderen een duidelijke behoefte aan vernieuwende concepten in combinatie met zorg en ondersteuning, bijvoorbeeld hofjeswonen.

Tot slot is in de bewonersavonden ook aandacht gevraagd voor specifieke innovatieve woonconcepten, zoals hofjes wonen, duurzame woonwijk, tijdelijke woonvormen. Hiervoor zijn al enige initiatieven, waar bij aangehaakt kan worden.

2.3 Aanzet voor de woningbouwprogrammering

Vanuit de overwegingen komen wij tot een marktgerichte woningbouwprogrammering. Per deelgebied beschrijven hierbij de accenten vanuit de statistische analyses en vanuit de gesprekken met bewoners en marktkenner als makelaars, woningcorporaties, ontwikkelaars / aannemers en zorgpartijen.

Deelgebied 1: Noordwest SWF

- **Enkele accenten inwonersavond:**
 - Bouwen is nodig om op de vraag in te spelen.
 - Voor ouderen wordt een tussenstap gemist tussen vrijstaande woning en verzorgingshuis (een kleinere toegankelijke koopwoning). Er liggen daarmee kansen voor meer doorstroming.

- Deelnemers zien kansen in flexibele experimentele woonvormen om in te spelen op de veranderende vraag.
 - Aanbod van koopwoningen onder € 200.000 en van huurwoningen wordt gemist. Voor jongeren moet je dit aanbod behouden.
- **Accenten woningmarktanalyses**
 - Aantal toe te voegen woningen 2018-2028: 130 – 200 woningen
 - Karakteristieke bevolking: De bevolkingsopbouw volgt naar inkomen, leeftijdsopbouw en huishoudensamenstelling min of meer het gemeentelijke beeld.
 - Karakteristieke woningmarkt: Er staan relatief meer goedkope koopwoningen. De prijsontwikkeling van deze woningen volgt het gemeentelijk gemiddelde. Er komen relatief weinig vestigers van buiten het deelgebied in Noordwest SWF wonen. Wel vertrekt een aantal huishoudens naar Bolsward. Het aantal reacties op vrijkomende huurwoningen is beperkt.
 - Accenten in match van vraag en aanbod: De tekorten zijn relatief groter in de koopsector dan in de huursector, aan de onderkant van de koopwoningmarkt rond € 150.000 (aansluitend bij het signaal uit de inwonersavond). Het gaat vooral om rijwoningen en appartementen, liefst toegankelijk. In de koopsector ligt er een potentiële vernieuwingsopgave van verouderde woningen.

- **Advies programmering:**

Koopsector	110-170
Rijwoning <€250.000	40-60
Twee-onder-een-kapwoning <€350.000	15-25
Vrijstaande woning >€350.000	15-25
Appartement <€250.000	40-60
Huursector	20-30
Gestapelde woning < aftoppingsgrens	Toevoeging 20-30
Gestapelde woning < grens sociale huur €710	
Gestapelde woning > grens sociale huur €710	>0
Rijwoning < aftoppingsgrens	Transformatie*
Rijwoning < grens sociale huur €710	
Rijwoning > grens sociale huur €710	0

* met de pijlen wordt de richting van de gewenste transformatie aangeduid: minder (traditionele) rijwoningen in de sociale huur en meer betaalbare toegankelijke woningen. Potentieel is er ruimte om de bestaande rijwoningen in te zetten voor potentiële kopers, een ander deel zal door het toegankelijker maken van bestaande woningen of door herstructurering moeten worden omgezet naar een ander marktsegment.

Deelgebied 2: Noordoost SWF

- **Enkele accenten inwonersavond:**
 - Ook in dit deelgebied moet gebouwd worden, bij de verschillende dorpen in het deelgebied.
 - Vasthouden van jongeren vraagt aanbod betaalbare kwalitatief goede woningen.
 - Er is behoefte aan particuliere huurwoningen, van starters tot senioren. Anticipeer daarmee op de verwachte vergrijzing.
- **Accenten woningmarktanalyses**
 - Aantal toe te voegen woningen 2018-2028: 110 – 170 woningen

- Karakteristieke bevolking: Er wonen relatief meer jonge huishoudens tot 25 jaar. Het aantal 65-plussers is relatief beperkt. Ook wonen er verhoudingsgewijs wat meer hogere inkomens (boven € 41.000 belastbaar per jaar).
- Karakteristieke woningmarkt: In dit deelgebied staan de gemiddeld duurste koopwoningen. De prijsstijging van woningen lag de afgelopen jaren boven het gemeentelijke gemiddelde. Het aantal reacties op sociale huurwoningen is relatief laag. De woningmarkt kent relatief weinig instroom van buiten. Er is een beperkte verhuisrelatie met Sneek.
- Accenten in match van vraag en aanbod: De tekorten in Noordoost SWF kennen een extra accent aan zowel de onderkant (rond € 150.000, aansluitend bij de gewenste aanvulling vanuit de inwonersavond voor jongeren) als de bovenkant (vanaf circa € 235.000 / € 300.000) van de koopwoningmarkt. In de koopsector ligt er een potentiële vernieuwingsopgave van verouderde woningen.

- **Advies programmering:**

Koopsector	100-150
Rijwoning <€250.000	40-60
Twee-onder-een-kapwoning <€350.000	10-15
Vrijstaande woning >€350.000	25-35
Appartement <€250.000	30-45
Huursector	10-20
Gestapelde woning < aftoppingsgrens	Toevoeging 10-20
Gestapelde woning < grens sociale huur €710	
Gestapelde woning > grens sociale huur €710	>0
Rijwoning < aftoppingsgrens	Transformatie
Rijwoning < grens sociale huur €710	
Rijwoning > grens sociale huur €710	0

Deelgebied 3: Zuidwest SWF

- **Enkele accenten inwonersavond:**

- De behoefte aan sociale huur is onderschat, omdat onduidelijk is hoe het toewijzingssysteem werkt (veel belangstelling is daardoor niet in beeld).
- Voorlopig kansen voor ontwikkeling benutten, waarbij er ook mogelijkheden liggen voor aantrekken van vestigers van buiten het gebied (mede vanwege ligging aan / nabij IJsselmeer).
- Ouderen willen op termijn verhuizen, mits er een betaalbaar en kwalitatief goed product komt (levensloopbestendig in koop en huur).
- Kies voor doorstroming, dan help je starters en ouderen.
- Er is aandacht nodig voor de kwaliteit van het bestaande huurwoningaanbod.

- **Accenten woningmarktanalyses**

- Aantal toe te voegen woningen 2018-2028: 130 – 200 woningen
- Karakteristieke bevolking: De bevolkingsopbouw telt relatief veel 65-plussers. Ook wonen hier relatief veel lagere inkomens, in de doelgroep van de woningcorporaties.
- Karakteristieke woningmarkt: De opbouw van de woningvoorraad volgt het gemiddelde beeld van de meer landelijke deelgebieden. De prijsstijging van koopwoningen lag de afgelopen periode iets boven het gemeentelijke gemiddelde. Het aantal reacties op

vrijkomende huurwoningen ligt op het gemiddelde van de meer landelijke deelgebieden. Vestiging en vertrek houden elkaar in dit deelgebied redelijk in evenwicht, de binding met dit deelgebied is relatief groot.

- o Accenten in match van vraag en aanbod: het tekort aan woningen concentreert zich overwegend in de koopsector. In Zuidwest SWF is het tekort verhoudingsgewijs iets groter bij de duurdere koopwoningen vanaf circa € 235.000 / € 300.000 (doorstroomsegment, cf wens vanuit inwonersavond). In de koopsector ligt er een potentiële vernieuwingsopgave van verouderde woningen.

- **Advies programmering:**

Koopsector	125-190
Rijwoning <€250.000	40-60
Twee-onder-een-kapwoning <€350.000	15-25
Vrijstaande woning >€350.000	25-40
Appartement <€250.000	40-65
Huursector	5-10
Gestapelde woning < aftoppingsgrens	Toevoeging 5-10 (mogelijk groter obv signalen inwoners)
Gestapelde woning < grens sociale huur €710	
Gestapelde woning > grens sociale huur €710	0
Rijwoning < aftoppingsgrens	
Rijwoning < grens sociale huur €710	Transformatie
Rijwoning > grens sociale huur €710	0

Deelgebied 4: Zuidoost SWF

- **Enkele accenten inwonersavond:**

- o Samenhang moet gezocht worden met de groei van de woningbehoefte en groei van bedrijvigheid, waarbij ook de vestigingsmogelijkheden van dit gebied gunstig zijn.
- o Er is zorg over het verdwijnen van sociale huurwoningen als gevolg van verkoop van woningen.
- o Er is behoefte aan meer woningen voor jongeren, betaalbaar woningaanbod.
- o Volgens aanwezigen ontbreekt aanbod zorgtoegankelijke woningen voor mensen die op leeftijd langer zelfstandig willen blijven wonen. Maar ook jongere ouderen (vaak rijker en kritischer) willen tijdig naar een toegankelijk gestapelde woning nabij voorzieningen.
- o Kansen worden gezien in flexibele woonvormen passend bij de trend om duurzaam en kleiner te wonen.

- **Accenten woningmarktanalyses**

- o Aantal toe te voegen woningen 2018-2028: 130 – 200 woningen
- o Karakteristieken bevolking: Naar leeftijdsopbouw volgt deelgebied Zuidoost SWF het gemeentelijk gemiddelde. Wel zijn er verhoudingsgewijs meer hoge inkomens (boven € 41.000) in dit deelgebied.
- o Karakteristieken woningmarkt: De opbouw van de woningvoorraad volgt het gemiddelde beeld van de gemeente. Ook de prijsontwikkeling van koopwoningen en het aantal reacties op vrijkomende huurwoningen volgen het gemeentelijke beeld. Met name de kernen IJlst, Oppenhuizen en Uitwellingerga kennen enige uitwisseling met het deelgebied Sneek. Per saldo verliest deze deelregio huishoudens (vertreksaldo van vooral jongeren).
- o Accenten in match van vraag en aanbod: Het tekort aan sociale huurwoningen is in dit deelgebied relatief iets groter dan in de andere landelijker deelgebieden. In de koopsector

is het tekort relatief groter in het duurdere segment vanaf € 235.000 / € 300.000. Vanuit de inwonersavond is daaraan toegevoegd dat ook in het betaalbare koopsegment toevoegingen gewenst zijn.

- **Advies programmering:**

Koopsector	105-160
Rijwoning <€250.000	35-55
Twee-onder-een-kapwoning <€350.000	Ca 10
Vrijstaande woning >€350.000	30-45
Appartement <€250.000	30-45
Huursector	25-40
Gestapelde woning < aftoppingsgrens	Toevoeging 25-40
Gestapelde woning < grens sociale huur €710	0
Gestapelde woning > grens sociale huur €710	>0
Rijwoning < aftoppingsgrens	Transformatie
Rijwoning < grens sociale huur €710	
Rijwoning > grens sociale huur €710	
Rijwoning > grens sociale huur €710	0

Deelgebied 5: Sneek en buitengebied

- **Enkele accenten inwonersavond:**

- Ouderen willen verhuizen uit hun ruime gezinswoning. Zij missen koopappartementen nabij het centrum, of kleinere vrijstaande woningen (bungalows). Dit aanbod kan doorstroming creëren voor andere groepen.
- In sociale huur is er aanvullend behoefte aan woningen voor starters en ouderen.
- Deelnemers zien kansen in vernieuwende flexibele woonvormen, ook op het water. Daarbij wordt ook de combinatie van jong en oud, of gemixte leefstijlen / achtergronden in een plan als kansrijk gezien.

- **Accenten woningmarktanalyses**

- Aantal toe te voegen woningen 2018-2028: 530 – 590 woningen
- Karakteristieke bevolking: In Sneek wonen relatief meer jonge huishoudens tot 25 jaar en weinig gezinnen met kinderen. Het aantal huishoudens in de doelgroep van de woningcorporaties is er relatief iets groter.
- Karakteristieke woningmarkt: Er staan relatief meer (sociale) huurwoningen in Sneek, waaronder verhoudingsgewijs veel gestapelde woningen. Het aantal reacties op deze huurwoningen is groter dan elders in de gemeente. In de koopsector is het aanbod gevarieerd naar prijsklasse en typologie. De prijzen van deze woningen stijgen sneller dan het gemeentelijk gemiddelde. In Sneek komen per saldo mensen van buiten de gemeente wonen, en ook vanuit de andere deelgebieden: in het bijzonder Noordoost en Zuidoost.
- Accenten in match van vraag en aanbod: In de bestaande particuliere woningvoorraad in Sneek ligt (op basis van bouwjaren en labels) een relatief grote vernieuwingsopgave. De druk op de woningmarkt in Sneek is relatief groot. Het tekort bevindt zich voor een derde deel in de sociale huur (grondgebonden woningen, met enige variatie in prijsklassen ook richting middenhuur). Gestapelde woningen zijn er in aantal voldoende. In de koopsector is er een verhoudingsgewijs iets grotere vraag naar appartementen. De vraag naar grondgebonden woningen spreidt zich over verschillende prijsklassen.

- **Advies programmering:**

Koopsector	370-410
Rijwoning <€250.000	115-125
Twee-onder-een-kapwoning <€350.000	55-65
Vrijstaande woning >€350.000	55-65
Appartement <€250.000	145-160
Huursector	160-175
Gestapelde woning < aftoppingsgrens	Transformatie
Gestapelde woning < grens sociale huur €710	
Gestapelde woning > grens sociale huur €710	0
Rijwoning < aftoppingsgrens	80-90
Rijwoning < grens sociale huur €710	80-90
Rijwoning > grens sociale huur €710	>0

Deelgebied 6: Bolsward

- **Enkele accenten inwonersavond:**

- Samenhang moet gezocht worden met de groei van de woningbehoefte en groei van bedrijvigheid, waarbij het vestigingsklimaat in Bolsward gunstig is.
- Er is te lang niet gebouwd, er liggen geen plannen klaar. Voor Bolsward is meer woningbouw in een continue bouwstroom nodig. Wat is de gewenste ontwikkeling van Bolsward?
- Voor alle doelgroepen zijn toevoegingen gewenst: voor jongeren, gezinnen en ouderen.
- Kansen worden gezien in de realisatie van alternatieve / experimentele woonvormen.
- Er moeten meer betaalbare woningen voor starters beschikbaar komen. Daartoe doorstroming vergroten. Biedt ook kansen voor kwaliteitsverbetering van een woning door een nieuwe eigenaar.

- **Accenten woningmarktanalyses**

- Aantal toe te voegen woningen 2018-2028: 200 – 260 woningen
- Karakteristieke bevolking: In Bolsward wonen relatief weinig gezinnen met kinderen. Het aantal huishoudens in de doelgroep van de woningcorporaties is er relatief iets groter.
- Karakteristieke woningmarkt: Er staan relatief meer (sociale) huurwoningen in Bolsward. Het aantal gestapelde woningen is relatief groter dan in de andere deelgebieden, maar (veel) kleiner dan in Sneek -. Het aantal reacties op deze huurwoningen is gemiddeld. In Bolsward staan relatief meer goedkoper koopwoningen (tot € 200.000). De prijzen van deze woningen stijgen wel iets sneller dan het gemeentelijk gemiddelde. In Bolsward komen per saldo mensen van buiten de gemeente wonen, en ook vanuit de andere deelgebieden: in het bijzonder Noordwest.
- Accenten in match van vraag en aanbod: In de bestaande particuliere woningvoorraad in Bolsward ligt (op basis van bouwjaren en labels) een vernieuwingsopgave. Het tekort bevindt zich voor 30% in de sociale huur. Daarbij gaat het vooral om gestapelde woningen. Grondgebonden woningen zijn er voldoende. De prijs van deze gestapelde woningen ligt bij voorkeur onder de aftoppingsgrenzen, al is enige variatie in huurprijzen wenselijk ook (ook richting middenhuur). Grondgebonden huurwoningen zijn er in aantal voldoende. In de koopsector is er een verhoudingsgewijs iets grotere vraag naar appartementen. De vraag naar grondgebonden woningen richt zich iets meer op de prijsklassen vanaf € 250.000 tot € 350.000. Daarbij is het signaal vanuit de inwonersbijeenkomst dat de prijs wel moet aansluiten bij de bestaande voorraad, zodat doorstroming uit die bestaande voorraad mogelijk blijft.

- **Advies programmering:**

Koopsector	140-180
Rijwoning <€250.000	45-60
Twee-onder-een-kapwoning <€350.000	25-30
Vrijstaande woning >€350.000	10-15
Appartement <€250.000	60-75
Huursector	60-80
Gestapelde woning < aftoppingsgrens	45-60
Gestapelde woning < grens sociale huur €710	15-20
Gestapelde woning > grens sociale huur €710	>0
Rijwoning < aftoppingsgrens	Transformatie
Rijwoning < grens sociale huur €710	
Rijwoning > grens sociale huur €710	
Rijwoning > grens sociale huur €710	>0

3 Demografie en woningmarkt

In dit hoofdstuk beschrijven we hoe de bevolking en huishoudens zijn samengesteld. Daarbij gaan we ook in op de verhuizingen van de verschillende huishoudens. Vervolgens beschrijven we de kenmerken van de woningvoorraad.

3.1 Inwoners en huishoudens

Samenvattend inwoners en huishoudens

- De bijna 90.000 inwoners van de gemeente Súdwest-Fryslân wonen in circa 40.000 woningen. Ongeveer 40% van de inwoners woont in Sneek. In de andere vijf deelgebieden van de gemeente wonen 10% tot 15% van de inwoners.
- In deelgebied Zuidwest SWF wonen relatief veel ouderen (35% 65-plus huishoudens versus 30% in de gemeente). In Sneek en Noordoost SWF wonen relatief meer jongeren tot 25 jaar. Het grootste deel (meer dan de helft) van de jonge huishoudens tot 25 jaar woont in Sneek. Gezinnen wonen relatief meer in de meer landelijk deelgebieden (gemiddeld rond 30%), en weinig in Bolsward of Sneek (27% en 26% van de huishoudens).
- In de deelgebieden Bolsward, Sneek en Zuidwest SWF wonen relatief de meeste lage inkomens tot de doelgroepgrens van corporaties (€ 36.798; rond 50% van de huishoudens in deze deelgebieden, terwijl dit in andere deelgebieden op 40% tot 45% ligt). In de deelgebieden Zuidoost SWF en Noordoost SWF wonen juist meer hoge inkomens (boven € 41.000 belastbaar per jaar; rond 50% van de huishoudens, versus 45% als gemeentelijk gemiddelde).
- Van de groep met lage inkomens (tot de doelgroepgrens) woont voor circa de helft in de sociale huur, de andere helft vooral in een koopwoning.

Verdeling over de deelgebieden

Op 1 januari 2018 telde de gemeente Súdwest-Fryslân 89.585 inwoners, die zijn verdeeld over 39.400 huishoudens. Deelgebied is Sneek het grootste, met circa 39% van alle inwoners en huishoudens. De overige deelgebieden tellen elk ongeveer 10% tot 15% van het aantal inwoners en huishoudens.

Tabel 3.1 Verdeling inwoners en huishoudens over de deelgebieden, in 2018

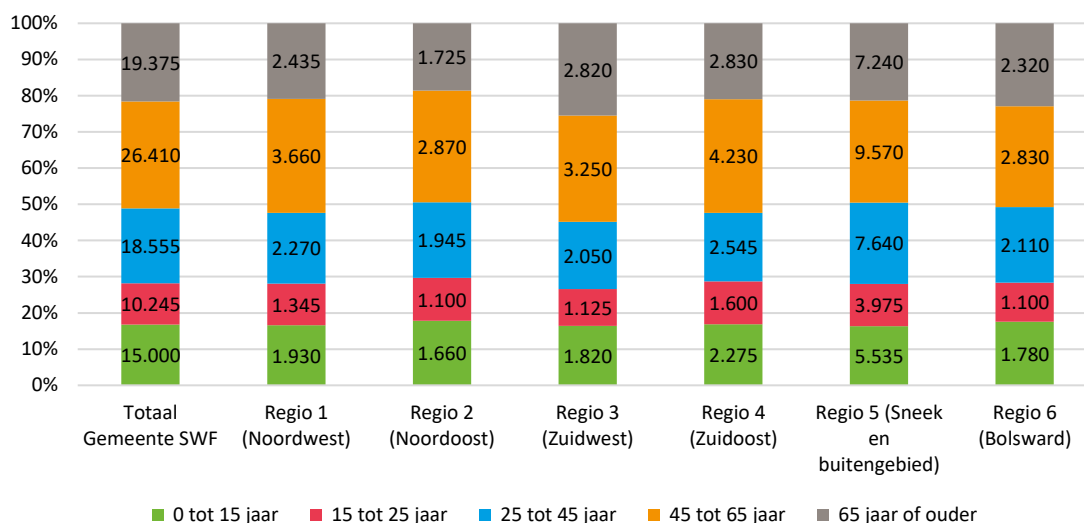
	Inwoners	Huishoudens	% T.o.v. totaal
Deelgebied 1 (Noordwest SWF)	11.640	4.970	13%
Deelgebied 2 (Noordoost SWF)	9.300	3.830	10%
Deelgebied 3 (Zuidwest SWF)	11.065	4.900	12%
Deelgebied 4 (Zuidoost SWF)	13.480	5.670	15%
Deelgebied 5 (Sneek en buitengebied)	33.960	15.500	39%
Deelgebied 6 (Bolsward)	10.140	4.530	11%
Totaal gemeente SWF	89.585	39.400	100%

Bron: CBS 2018.

Spreiding leeftijdsgroepen over de deelgebieden

Op hoofdlijnen is de leeftijdsverdeling in de deelgebieden min of meer vergelijkbaar. Een enkele beperkte uitschieter doet zich voor in het aandeel ouderen in deelgebied Zuidwest SWF. Relatief gezien kent het deelgebied met circa 26% het hoogste aandeel inwoners in de leeftijd van 65 jaar of ouder.

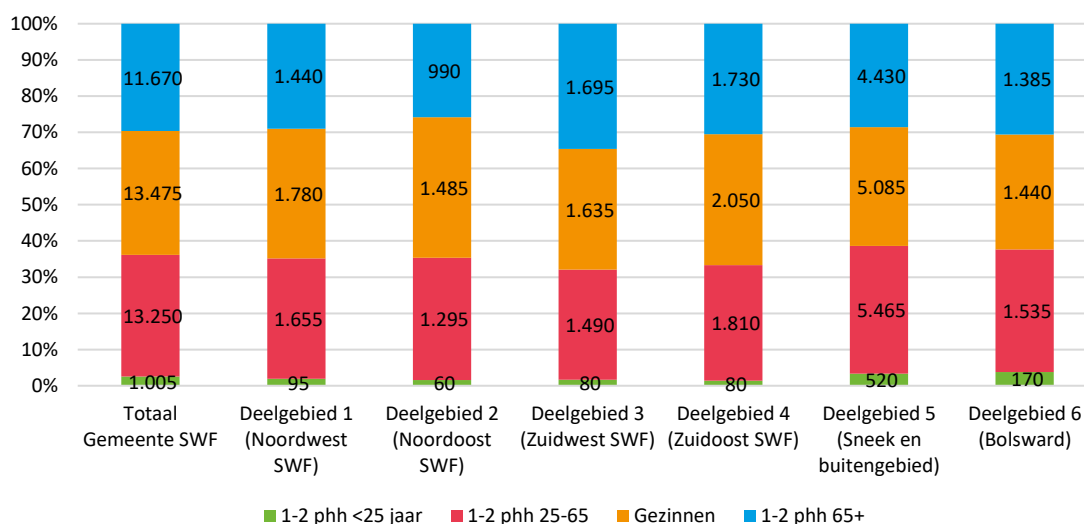
Figuur 3.1 Inwoners naar leeftijd, in de gemeente en de deelgebieden*



*In de bevolkingscijfers van het CBS is geen onderscheid gemaakt binnen de groep 65-plussers op het niveau van de deelgebieden. Op gemeenteniveau is de onderverdeling van inwoners in de 65-plusgroep als volgt: 60% 65-74 jaar, 30% 75-84 jaar, 10% 85+ jaar. Bron: CBS 2018, bewerking Companen.

Bij de onderverdeling naar huishoudens zien we ongeveer hetzelfde beeld. De leeftijdsverdeling tussen de deelgebieden is op hoofdlijnen vergelijkbaar. Vooral de steden tellen duidelijk meer jongere huishoudens dan de andere deelgebieden. Deelgebied Zuidwest SWF kent verhoudingsgewijs wat meer oudere huishoudens. Ten opzichte van de leeftijdsverdeling bij de inwoners is het aandeel van de 65-plushuishoudens in de gemeente groter, namelijk ruim 30% van het totaal (ten opzichte van 20% bij de inwoners). Dat komt omdat oudere huishoudens vaker kleinere huishoudens betreffen, bestaande uit één of twee personen.

Figuur 3.2 Huishoudens naar leeftijd, in de gemeente en de deelgebieden* **



* 1-2 phh: één- en tweepersoonshuishoudens

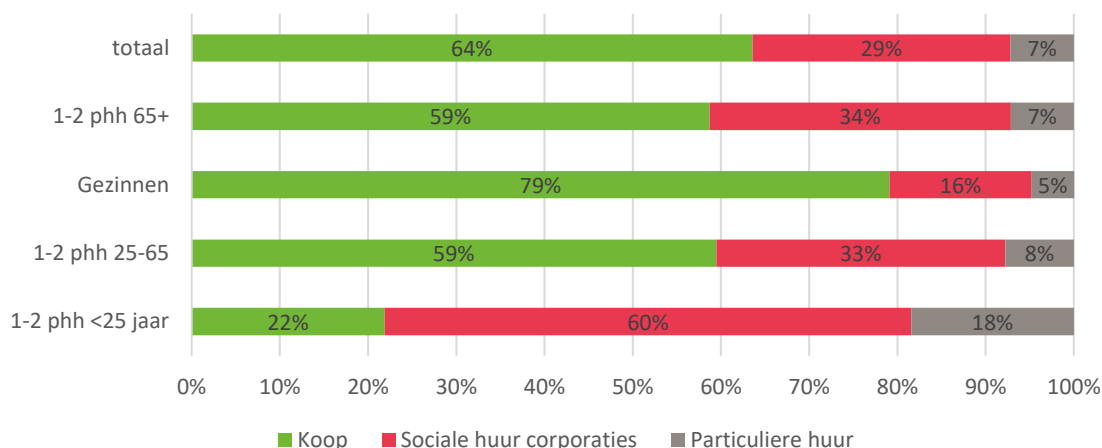
** In de huishoudencijfers van de Lokale Monitor Wonen is geen nader onderscheid gemaakt binnen de groep 65-plussers op het niveau van de deelgebieden. Op gemeenteniveau is de onderverdeling van huishoudens in de 65-plusgroep als volgt: 55% 65-74 jaar, 33% 75-84 jaar, 12% 85+ jaar.

Bron: Lokale Monitor Wonen 2018, bewerking Companen.

Gezinnen vooral in de koop, jongeren vaker in de huur

Gezinnen in de gemeente wonen in veel gevallen in de koopsector, terwijl jongeren vaker in een woning van een woningcorporatie wonen. Dit zal deels samenhangen met de verschillen in inkomenspositie. Oudere huishoudens wonen in circa 60% van de gevallen in de koopsector.

Figuur 3.3 Woonsituatie huishoudens in de gemeente SWF

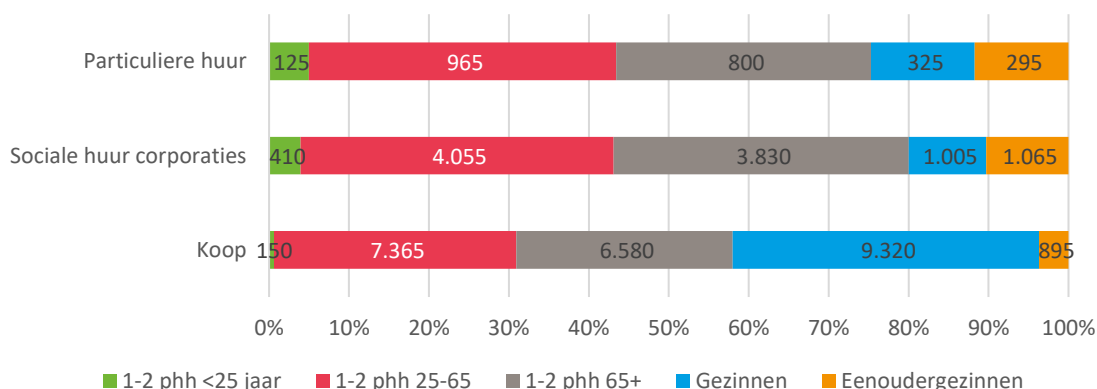


Bron: Lokale Monitor Wonen 2018, bewerking Companen.

In corporatiesector verhoudingsgewijs meer ouderen dan in de koop

In de corporatiesector wonen verhoudingsgewijs meer ouderen dan in de koopsector. Dat is een beeld dat we als Companen ook in andere gemeenten zien; de huursector loopt qua gemiddelde vergrijzing enigszins voor op de koopsector. In absolute aantallen is het aantal ouderen in de koopsector uiteraard vele malen groter. Dat komt simpelweg omdat er veel meer koopwoningen dan huurwoningen in de gemeente Súdwest-Fryslân staan.

Figuur 3.4 Leeftijdsverdeling huishoudens binnen de koop- en huursector



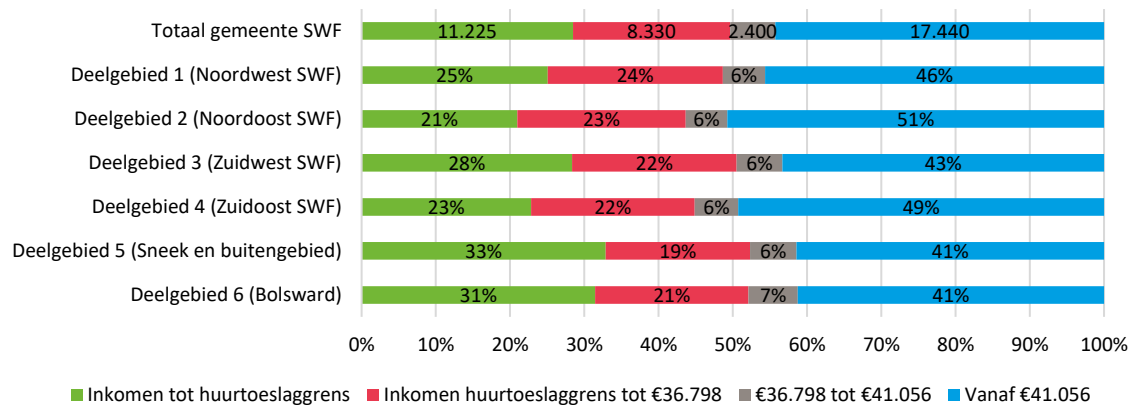
Bron: Lokale Monitor Wonen 2018, bewerking Companen.

Inkomensverdeling in de deelgebieden

Uit de verdeling naar inkomenscategorieën blijkt dat ongeveer de helft van alle huishoudens in de gemeente een inkomen heeft dat recht geeft op een sociale huurwoning. De inkomensgrens voor de sociale huursector ligt in 2018 op een bruto huishoudensinkomen van € 36.798. Naar verhouding wonen er wat meer huishoudens met een lager inkomen in de steden. Dat hangt samen met het feit dat in de

steden meer woningaanbod van de corporaties geconcentreerd is. Daarbij heeft de stad met haar voorzieningen ook aantrekkingskracht op mensen met lagere inkomens (vanwege bereikbaarheid voorzieningen, zeker voor wie geen eigen auto heeft). Deelgebieden Noordoost SWF en Zuidoost SWF kennen verhoudingsgewijs de meeste hogere inkomens.

Figuur 3.5 Inkomensverdeling binnen de deelgebieden



Bron: Lokale Monitor Wonen 2018, bewerking Companen.

Inkomensgrenzen sociale huursector en toewijzing sociale huurwoningen

In de wetgeving rond de sociale huursector is een aantal inkomensgrenzen opgenomen die bepalend zijn voor de toewijzing van sociale huurwoningen door corporaties. Het gaat om het volgende:

- **Inkomen tot de huurtoeslaggrens;** de maximale inkomensgrens waarbij een huishouden recht kan hebben op huurtoeslag is € 22.400 voor een eenpersoonshuishouden (€ 22.375 bij AOW-ers), en €30.400 voor meerpersoonshuishoudens. Corporaties zijn verplicht om huishoudens met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag voor minimaal 95% een woning toe te wijzen met een betaalbare huurprijs. De in 2018 geldende huurprijzen hiervoor zijn:
 - € 597 voor één- en tweepersoonshuishoudens (eerste aftoppingsgrens)
 - € 640 voor drie- of meerpersoonshuishoudens (tweede aftoppingsgrens).
- **Inkomen tot € 36.798;** de inkomensgrens voor de sociale huursector bedraagt € 36.798 in 2018. Dit betreft het totale bruto huishoudensinkomen. Huishoudens met een inkomen boven deze grens zijn in principe geen doelgroep voor de corporatie. De maximale huurprijs van een sociale huurwoning bedraagt € 710.
- **Inkomen tot € 41.056;** huishoudens met een bruto jaarinkomen tussen € 36.798 en € 41.056 zijn in de regelgeving aangemerkt als de 'lage middeninkomens'. Het is corporaties tot 2020 toegestaan maximaal 10% van hun vrijkomend woningaanbod toe te wijzen aan de lage middeninkomens.
- **Inkomen boven € 41.056;** in termen van regelgeving rond de sociale huursector zijn huishoudens met een inkomen boven € 41.056 geen doelgroep voor de sociale huursector

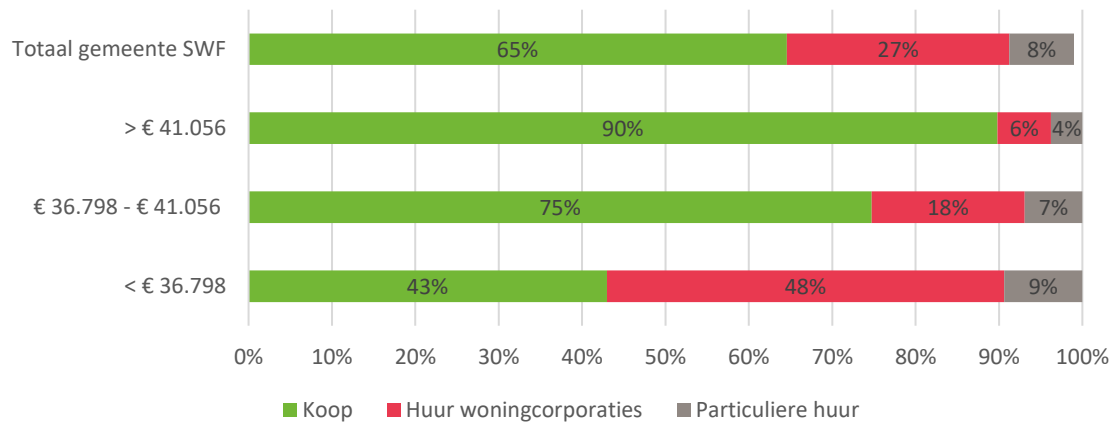
Alle inkomensgrenzen en huurprijzen zijn gebaseerd op prijspeil 2018. Deze prijspeilen worden jaarlijks door het rijk geïndexeerd.

Woonsituatie inkomensgroepen

Als huishoudens een inkomen hebben dat recht geeft op een sociale huurwoning, dan betekent dat niet dat zij automatisch in een sociale huurwoning wonen. Meer dan de helft van deze huishoudens woont momenteel niet in een woning van een woningcorporatie. Zij wonen ook vaak in de koopsector. Op basis

van ervaringen van Companen elders, betreft dit in veel gevallen ouderen met een AOW -en wellicht een klein pensioen- in een afbetaalde koopwoning. De hogere inkomensgroepen wonen overwegend in de koopsector.

Figuur 3.6 Woonsituatie inkomensgroepen in de gemeente Súdwest-Fryslân



Bron: Lokale Monitor Wonen 2018, bewerking Companen.

Goedkope scheefheid is laag met circa 14%

Gelet op de bewoning van de corporatiesector blijkt dat circa 14% van de corporatiewoningen wordt bewoond door huishoudens met een inkomen hoger dan € 36.798. Dit is relatief laag ten opzichte van het landelijke gemiddelde van circa 20%. Dit wordt ook wel *goedkope scheefheid* genoemd. Deze huishoudens hebben een 'hoog' inkomen binnen de corporatiesector. De 14% in Súdwest-Fryslân is onderverdeeld naar 4% lage middeninkomens met een inkomen tussen € 36.798 en € 41.056 en 10% hogere inkomens met een inkomen boven € 41.056.

3.2 Samenstelling woningvoorraad Súdwest-Fryslân

Samenvattend woningvoorraad

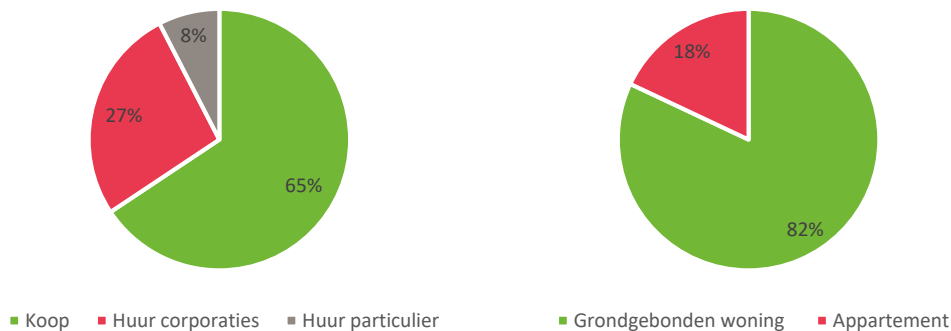
- De gemeente Súdwest-Fryslân telt circa 40.000 woningen. Hiervan is 65% een koopwoning, 27% een sociale huurwoning en 8% een particuliere huurwoning. In Sneek en Bolsward staan relatief meer sociale huurwoningen (circa een derde deel van de woningen). Elders is het aandeel sociale huurwoningen rond de 20%.
- In deelgebied Noordoost SWF staan de duurste koopwoningen, in Noordwest SWF en Bolsward zijn er relatief meer goedkope woningen. De woningprijzen zijn de afgelopen jaren gestegen, al vlakt de prijsstijging in de eerste helft van 2018 wat af. Vooral in Sneek en ten zuiden van de A7 zijn de prijzen gestegen.
- Sociale huurwoningen in Sneek en Bolsward zijn relatief vaker gestapelde woningen (rond 40% à 50% van het aanbod). In de andere deelgebieden is het aanbod meer bepaald door grondgebonden woningen (rond 90% van het aanbod). De meeste woningen hebben een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen, waarmee ze bereikbaar zijn met huurtoeslag (grens € 597 voor 1- en 2-persoonshuishoudens en € 640 voor meerpersoonshuishoudens). In Sneek is het aantal reacties op sociale huurwoningen groter dan in de andere deelgebieden, wat wijst op meer druk op deze woningmarkt.

- De particuliere huursector in de gemeente Súdwest-Fryslân is met 3.200 woningen relatief klein. Dit zijn relatief vaak grondgebonden woningen en woningen met een huurprijs tot € 710 (grens sociale sector).

Woningvoorraad: vooral grondgebonden koopwoningen

In de gemeente Súdwest-Fryslân staan volgens recente opgave van de gemeente circa 40.000 woningen. Van deze woningen behoort het grootste gedeelte tot de koopsector (65%). De huursector bestaat voornamelijk uit huurwoningen van de corporaties. De omvang van de particuliere huursector is met 8% beperkt. Verreweg het grootste gedeelte van alle woningen in de gemeente betreft grondgebonden woningen (rijwoningen, 2-onder-1-kapwoningen of vrijstaande woningen).

Figuur 3.7 Woningvoorraad naar eigendom en naar woningtype in de gemeente Súdwest-Fryslân

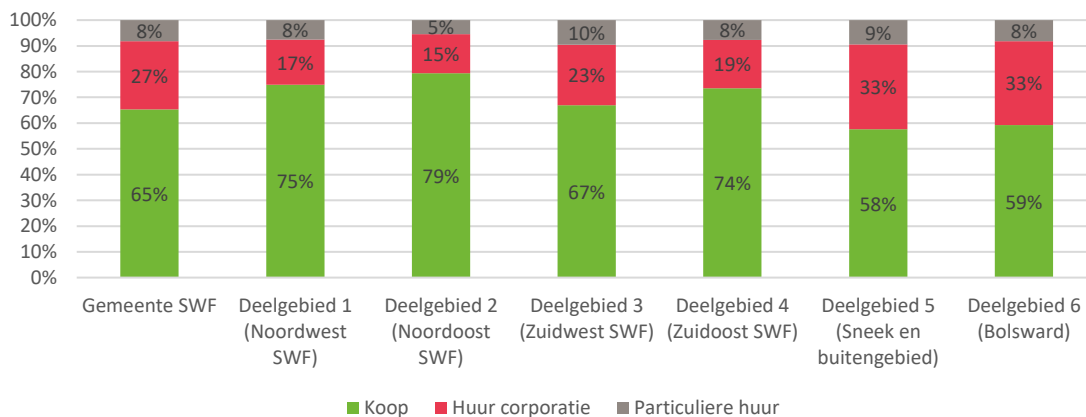


Bron: WOZ-registratie gemeente SWF; CBS 2018; bewerking Companen.

Bolsward en Sneek derde deel huur, andere deelgebieden vooral koop

De woningvoorraad in de stedelijke deelgebieden onderscheidt zich door een groter aandeel huurwoningen. Ongeveer een derde van voorraad in Sneek en Bolsward is in bezit van de woningcorporaties, ten opzichte van 27% in de gemeente. Dit past bij een stedelijk profiel. De meer landelijke deelgebieden kennen overwegend koopwoningen, oplopend tot bijna 80% van de totale voorraad in het deelgebied Noordoost SWF.

Figuur 3.8 Woningvoorraad naar eigendom in de deelgebieden

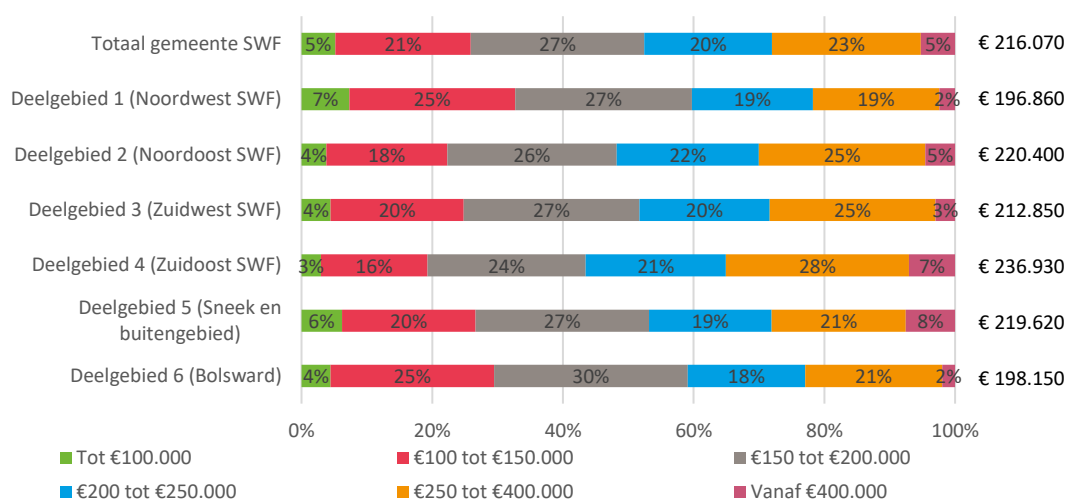


Bron: WOZ-registratie gemeente SWF; CBS 2018; bewerking Companen.

In Noordoost SWF duurste, in Noordwest SWF en Bolsward goedkoopste koopwoningen

Een uitsplitsing van de koopsector naar WOZ-waarde toont dat ruim een kwart van de koopwoningen in de gemeente een waarde heeft tot € 150.000. In deelgebied Zuidoost SWF liggen de gemiddelde woningwaardes gemiddeld hoger dan in de rest van de deelgebieden. Deelgebieden Noordwest SWF en Bolsward kennen naar verhouding wat meer woningen in de prijsklasse tot € 150.000. Een belangrijke kanttekening die hierbij gemaakt moet worden is dat, volgens marktkeners, in de huidige markt woningen vaak boven de WOZ-waarde worden verkocht. De onderverdeling naar WOZ-waarden is daarom vooral bedoeld als indicatie.

Figuur 3.9 Koopwoningvoorraad naar WOZ-waarde in de deelgebieden (in klasse en verkoopprijs)

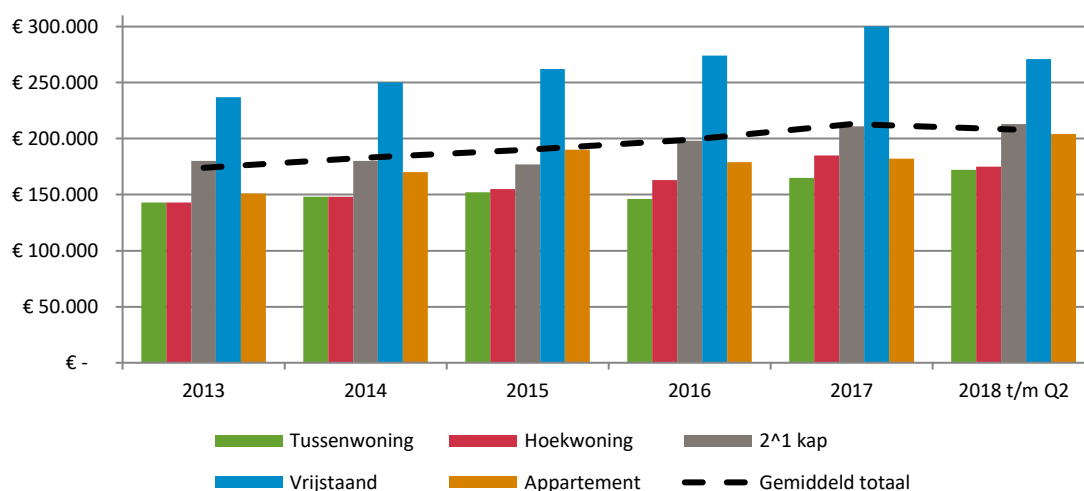


Bron: WOZ-registratie gemeente SWF 2018.

Markt trekt aan, prijzen stijgen

De koopmarkt is in de laatste jaren aangetrokken. Net als in de rest van Nederland vertoont ook de Súdwest-Fryske koopsector een stijging van de gemiddelde transactiepreisen en in het aantal transacties.

Figuur 3.10 Gemiddelde transactieprijs op de koopmarkt, per woningtype en in totaal, 2013 t/m 2018*

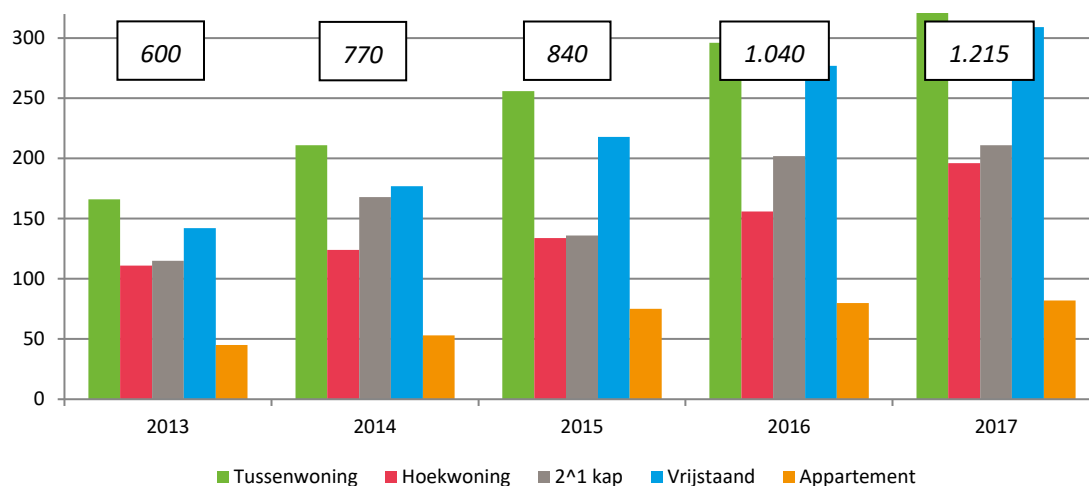


* **Let op:** 2018 is weergegeven tot en met het tweede kwartaal (meest recent beschikbaar).

Bron: Woningmarkt cijfers.nl 2018.

De gemiddelde transactieprijs van koopwoningen is opgelopen van € 174.000 in 2013 tot € 208.000 in 2018, een stijging van +20%. Voor alle woningtypen valt een stijgende trend te herkennen. Sinds het laatste jaar treedt er enige stabilisatie op in de gemiddelde transactiepreisen.

Figuur 3.11 Transacties op de koopmarkt, in totaal aantal (zie tekstkaders) en per woningtype, 2013 t/m 2017



***Let op:** het is nog niet mogelijk een totaal voor 2018 weer te geven. Tot en met het tweede kwartaal van 2018 hebben in totaal 560 transacties plaatsgevonden.

Bron: Woningmarkt cijfers.nl 2018.

Ook het aantal transacties zit in de lift. Dat geldt voor alle woningtypen, waarbij vrijstaande woningen en tussenwoningen in aantallen de grootste categorieën vormen. Dat is ook logisch. Van deze woningen is immers het meeste aanbod in de gemeente.

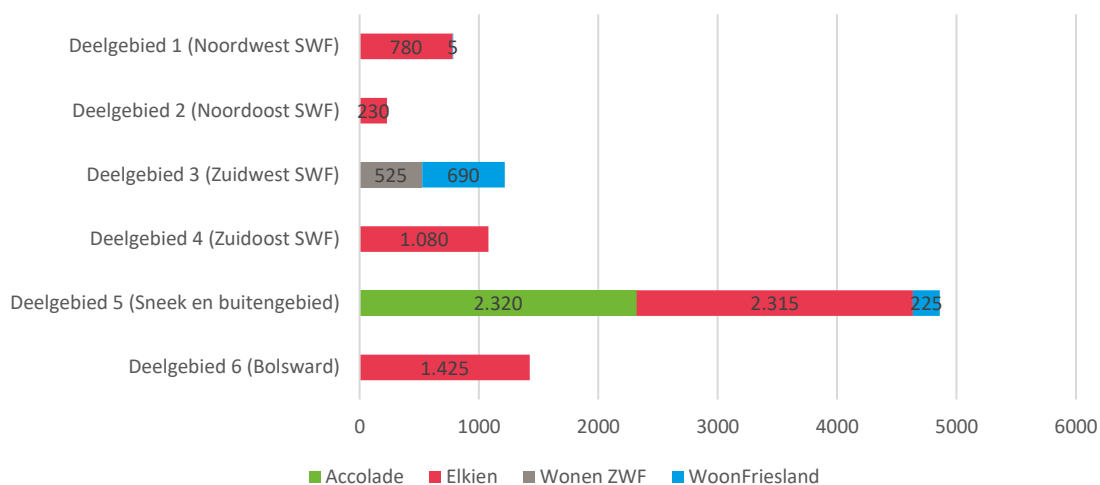
Oplopende koopprijzen vooral in Sneek en ten zuiden van A7

Per deelgebied is voor de hoofdkernen in beeld gebracht hoe de koopprijzontwikkeling in de laatste jaren is verlopen. Hierbij valt het op dat Bolsward, Witmarsum en Wommels enigszins achterbleven bij het gemeentelijk gemiddelde. In Bolsward komt dit volgens deelnemers aan de bewonersavond door gebrek aan aanbod. De markt zou er stil staan. Sneek, Koudum, Heeg en Workum liggen duidelijk boven het gemeentelijk gemiddelde. De rest van de kernen schommelt rond het gemiddelde in Súdwest-Fryslân.

Opbouw sociale huursector

Accolade, Elkien, Wonen Zuidwest Friesland en WoonFriesland zijn de woningcorporaties die actief zijn binnen Súdwest-Fryslân. Gezamenlijk bezitten de corporaties circa 10.000 huurwoningen in de gemeente. Uitgesplitst naar de deelgebieden is het bezit van de corporaties als volgt verdeeld.

Figuur 3.12 Huurwoningbezit (Daeb*) van de corporaties per deelgebied, in aantal woningen**



* Daeb: diensten van algemeen economisch belang, ofwel de kerntaken van woningcorporaties. Dit zijn woningen die gebruikt worden voor sociale verhuur.

** Naast de Daeb-woningen bezitten corporaties gezamenlijk nog circa 430 niet-daeb-woningen in de gemeente. Dit zijn woningen die in de basis niet sociaal verhuurd worden.

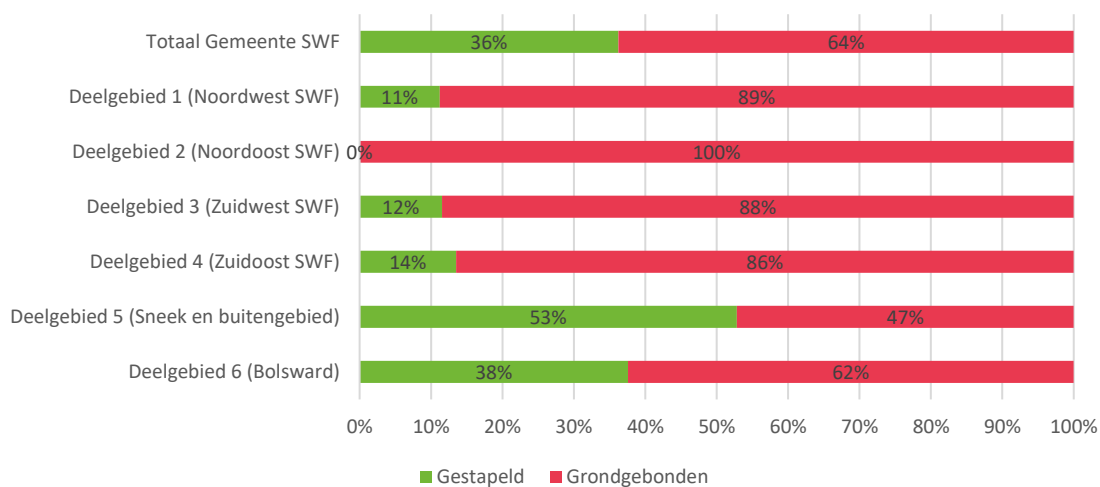
Bron: Gegevens corporaties 2018.

Woningcorporatie Elkien is de grootste corporatie in de gemeente en heeft in de meeste deelgebieden huurwoningen in bezit. Wonen Zuidwest Friesland (ZWF) richt zich primair op de zuidwestkant van de gemeente. Dat geldt ook voor WoonFriesland, maar deze corporatie heeft ook nog bezit in Sneek. Accolade heeft alleen in Sneek huurwoningen in bezit.

Gros sociale huurwoningen is grondgebonden, gestapelde huur vooral in de stad

Het grootste gedeelte van de huurwoningen in de gemeente bestaat uit grondgebonden woningen. Dat geldt vooral in de landelijke deelgebieden. In de steden is naar verhouding meer aanbod van gestapelde huurwoningen. Dat laatste past ook bij een meer stedelijk profiel.

Figuur 3.13 Huurwoningbezit van de corporaties per deelgebied, naar woningtype

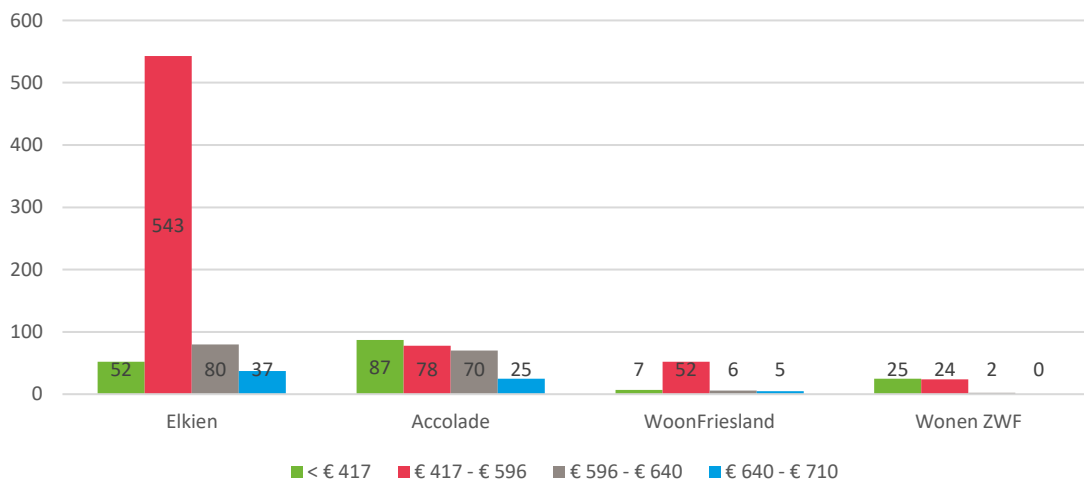


Bron: Gegevens corporaties 2018.

Nieuwe verhuringen veelal met huurtoeslag goed bereikbaar

In 2017 vonden er voor alle corporaties opgeteld circa 1.100 nieuwe verhuringen plaats binnen het sociale huursegment (Daeb). Dit komt neer op een percentage van 11% van het totale bezit in 2017, ook wel aangeduid met de term ‘mutatiegraad’. Het wil zeggen dat in 2017 11% van alle sociale huurwoningen beschikbaar kwam voor een nieuwe verhuuring. Dat aandeel ligt vrij hoog ten opzichte van het landelijk gemiddelde.

Figuur 3.14 Nieuwe verhuringen door de corporaties, naar huurprijsklasse, in 2017



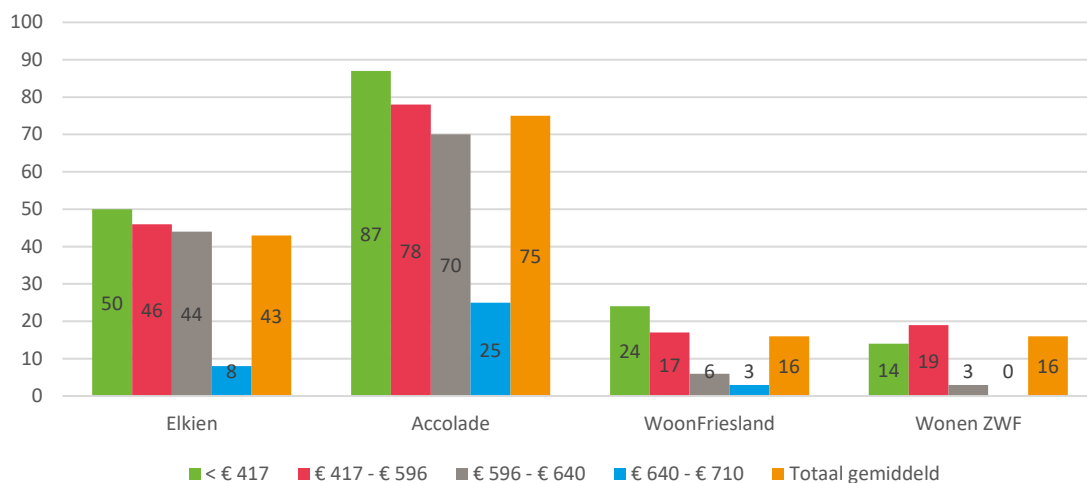
Bron: Gegevens corporaties 2018.

De mutatiegraad binnen het bezit verschilt per corporatie. Elkien heeft de meeste woningen in de gemeente waardoor ook het aantal mutaties groter is. Bij Elkien bedroeg de gemiddelde mutatiegraad circa 12% in 2017. Bij Wonen Zuidwest-Friesland lag dat op ongeveer 8%. De andere corporaties liggen hier tussenin. Het gros van de verhuringen vond plaats in de huurprijsklassen tot de aftoppingsgrenzen (€597 / € 640).

Reacties op huurwoningen vooral groot bij corporaties met woningen in Sneek

Bij het vrijkomen van huurwoningen wordt bijgehouden hoeveel woningzoekenden er gemiddeld reageren op een vrijkomende woning. Gemiddeld genomen ligt in Nederland het aantal reacties in het stedelijk gebied hoger dan in de meer landelijke gebieden. Dit valt ook terug te zien in de verschillen in reactiegraad tussen de corporaties. Bij Accolade in Sneek was in 2017 sprake van gemiddeld 75 reacties per woning. In het Deelgebied Zuidwest SWF, waar Wonen ZWF en WoonFriesland vooral bezit hebben, lag het gemiddeld aantal reacties op circa 15 à 20 per woning.

Figuur 3.15 Gemiddeld aantal reacties op vrijkomende huurwoningen (Daeb), naar huurprijsklasse en in totaal, per corporatie, in 2017



Bron: Gegevens corporaties 2018.

Particuliere huur heeft meestal huurprijs onder de sociale huurgrens

De omvang van de particuliere huursector is relatief beperkt in de gemeente. In het totaal gaat het om circa 8% van de huidige woningvoorraad. Dit betreft circa 3.200 zelfstandige huurwoningen die door andere verhuurders dan de woningcorporaties worden verhuurd. Voor het grootste gedeelte zijn dit grondgebonden woningen. Ongeveer driekwart van de particuliere huurwoningen wordt op dit moment sociaal verhuurd; dat wil zeggen met een huurprijs onder € 710.

Tabel 3.2 Voorraad particuliere huurwoningen naar woningtype en huurprijsklasse

Huidige huurprijsklasse	Aantal grondgebonden woningen	Aantal gestapelde woningen	Totaal
Tot € 710	1.650	800	2.450 (77%)
€ 710 - € 950	280	140	420 (13%)
> € 950	330	0	330 (10%)
Totaal	2.260	940	3.200 (100%)

Bron: Lokale Monitor Wonen 2018.

3.3 Verhuizingen en functie van woningmarktgebieden

Samenvattend verhuizingen en functie van woningmarktgebieden

- Van de verhuizers die zich in de gemeente Súdwest-Fryslân vestigen, komt 70% uit de gemeente; dus een sterke lokale oriëntatie. Binnen de gemeente is er daarbij vooral een oriëntatie op het eigen deelgebied. Rond 70% à 80% van de verhuizers binnen de gemeente verhuist binnen het eigen deelgebied. Er is dan ook sprake van primair een zeer lokale woningmarkt in de deelgebieden. Daarbij is er wel een kleine extra oriëntatie op Sneek en Bolsward vanuit de andere deelgebieden.
- Jongeren tot 25 jaar verlaten per saldo de gemeente. Dat geldt voor alle deelgebieden. De meest logische verklaring hiervoor is studie of werk elders. Het gaat dus niet om de veronderstelde trek naar Sneek, omdat ook daar per saldo vertrek is van deze groep.
- Vestiging is er per saldo in alle deelgebieden door instroom van de leeftijdsgroep 25 tot 50 jaar; vaak gezinnen met kinderen. 65-plussers vestigen zich per saldo in Sneek en Bolsward.

Naast de huidige situatie hebben we ook gekeken naar migratiestromen van en naar de gemeente Súdwest-Fryslân, en daarbinnen van en naar de deelgebieden.

Duidelijke lokale oriëntatie in de gemeente

In de eerste plaats blijkt de woningmarkt van Súdwest-Fryslân een sterke lokale oriëntatie te kennen. Van alle verhuizingen vindt 70% binnen de gemeente plaats, 10% komt vanuit een andere Friese gemeente naar Súdwest-Fryslân toe, en 20% van buiten Friesland. Per saldo verlaten net iets meer mensen de gemeente dan dat zich in de gemeente vestigen. Let op, de cijfers zijn gepresenteerd op de totalen over een periode van tien jaar.

Tabel 3.3 Verhuizingen naar richting in de gemeente Súdwest-Fryslân, 2006-2016

	Vestiging	Vertrek	Saldo
Binnen de eigen gemeente			
Binnen de eigen gemeente verhuisd	59.340 (70%)	59.340 (70%)	-
Buiten de gemeente			
Van / naar Friese gemeenten	8.500	9.750	-1.250
Van / naar overig NL	17.030	16.530	+500
Totaal buiten gemeente	25.530 (30%)	26.280 (30%)	-750

Bron: CBS-Microdata.

Sterke mate van binding aan het eigen deelgebied

Vervolgens hebben we onderzocht hoe inwoners binnen de eigen gemeente verhuizen. We hebben hierbij de verhuisdynamiek per deelgebied inzichtelijk gemaakt.

Tabel 3.4 Verhuizingen binnen de gemeente Súdwest-Fryslân, 2006-2016

Naar	Deelgebied 1 (Noordwest SWF)	Deelgebied 2 (Noordoost SWF)	Deelgebied 3 (Zuidwest SWF)	Deelgebied 4 (Zuidoost SWF)	Deelgebied 5 (Sneek e.o.)	Deelgebied 6 (Bolsward)
Van						
Deelgebied 1 (Noordwest SWF)	72%	3%	4%	1%	6%	15%
Deelgebied 2 (Noordoost SWF)	3%	72%	0%	6%	13%	6%
Deelgebied 3 (Zuidwest SWF)	3%	0%	83%	1%	8%	4%
Deelgebied 4 (Zuidoost SWF)	2%	3%	1%	58%	30%	5%
Deelgebied 5 (Sneek en buitengebied)	1%	2%	1%	8%	85%	3%
Deelgebied 6 (Bolsward)	8%	2%	2%	5%	7%	77%

Bron: CBS-Microdata.

Wat opvalt is dat inwoners die binnen de gemeente verhuizen dat vooral doen binnen hun huidige woonomgeving. In bijna alle deelgebieden vond meer dan 70% van de verhuizingen plaats binnen het eigen deelgebied en vaak ook binnen de eigen kern. Een uitzondering hierop is het deelgebied Zuidoost SWF. Een groot deel van de verhuizingen uit dit deelgebied richtte zich op Sneek. De meeste van deze verhuizers zijn afkomstig uit de kernen IJlst, Oppenhuizen, Uitwellingerga en Heeg.

Wat inwoners meegeven..

Bij veel van de bewonersavonden is benadrukt dat het gevoel leeft dat veel inwoners, vooral jongeren, naar de stad Sneek trekken, omdat er onvoldoende aanbod in de eigen kern is. Voor inwoners is dat jammer, omdat zij deze inwoners graag in de kernen willen behouden. Overigens waren er bij deze avonden weinig jongeren om dit signaal te ondersteunen.

Buurgemeenten en studentensteden in trek bij verhuizers

Van de verhuizingen buiten de gemeente bestaat het grootste gedeelte uit verhuisrelaties met andere Friese gemeenten. Daarnaast scoren de studentensteden naar verhouding hoog. Voor het grootste gedeelte zal het vertrekoverschot richting deze steden bestaan uit jongeren die de gemeente verlaten voor werk en/of studie.

Tabel 3.5 Verhuizingen buiten de gemeente Súdwest-Fryslân, 2006-2016

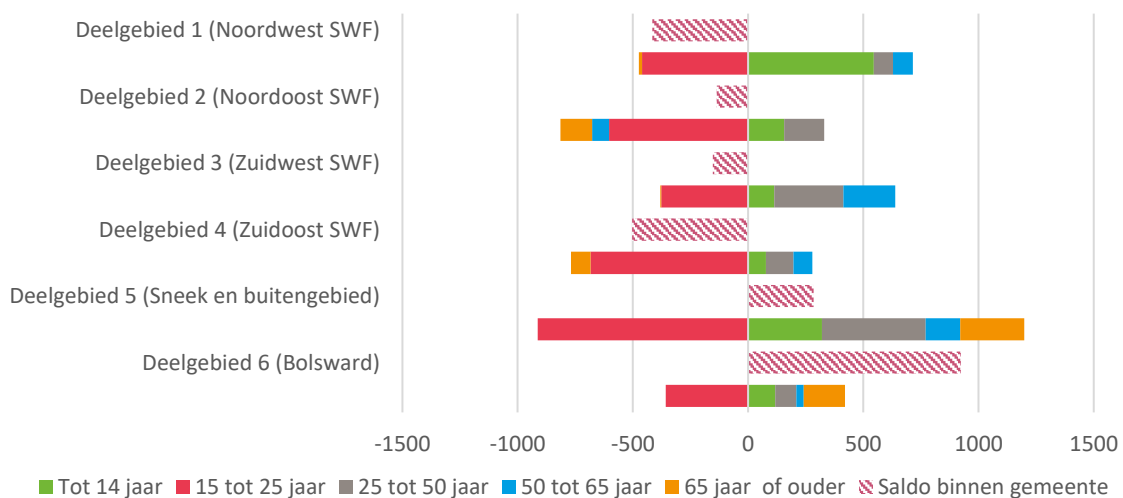
Top 8 vestiging & vertrek	Vestiging	Vertrek	Saldo
Leeuwarden	3.260	4.180	-920
De Fryske Marren	2.565	2.505	+60
Groningen	1.910	2.570	-660
Heerenveen	935	620	+315
Franekeradeel	685	1.035	-350
Harlingen	650	930	-280
Amsterdam	535	790	-255
Smallingerland	455	605	-150

Bron: CBS-Microdata.

Sneek en Bolsward trekken vestigers van binnen en buiten de gemeente

Tot slot beschouwen we vestiging en vertrek per deelgebied. We maken daarbij inzichtelijk hoeveel personen zich per saldo vestigden of juist vertrokken. Hierin zijn ook de binnengemeentelijke verhuizingen meegenomen.

Figuur 3.16 Gemeente Súdwest-Fryslân. Saldo vestiging en vertrek per deelgebied, inclusief binnenvestigers 2006-2016, in personen*



*Het binnengemeentelijk saldo (paars gestreept) betreft de binnengemeentelijke verhuizingen naar richting in de gemeente Súdwest-Fryslân. De optelling van de rood gearceerde staven komt per saldo uit op '0' (evenveel vertrek als vestiging).

Bron: CBS-Microdata.

In alle deelgebieden zien we per saldo een vertrek van jongeren tussen 15 en 25 jaar naar buiten de gemeente; vaak naar studentensteden. Dit is een beeld dat we in heel Nederland zien in gemeenten zonder hogeschool of universiteit. Alle deelgebieden hebben per saldo wel een aantrekkingskracht op personen in de gezinsvormende leeftijd (25 tot 50 jaar).

Bij de binnengemeentelijke verhuizingen (paars gestreepte staafjes) de gemeente zien we dat de stedelijke deelgebieden Sneek en Bolsward per saldo inwoners uit de andere deelgebieden aantrekken. Omdat het binnengemeentelijke verhuizingen betreft, bedraagt het saldo van deze verhuizing '0' op het totaal van de gemeente.

3.4 Kwaliteit van de woningvoorraad

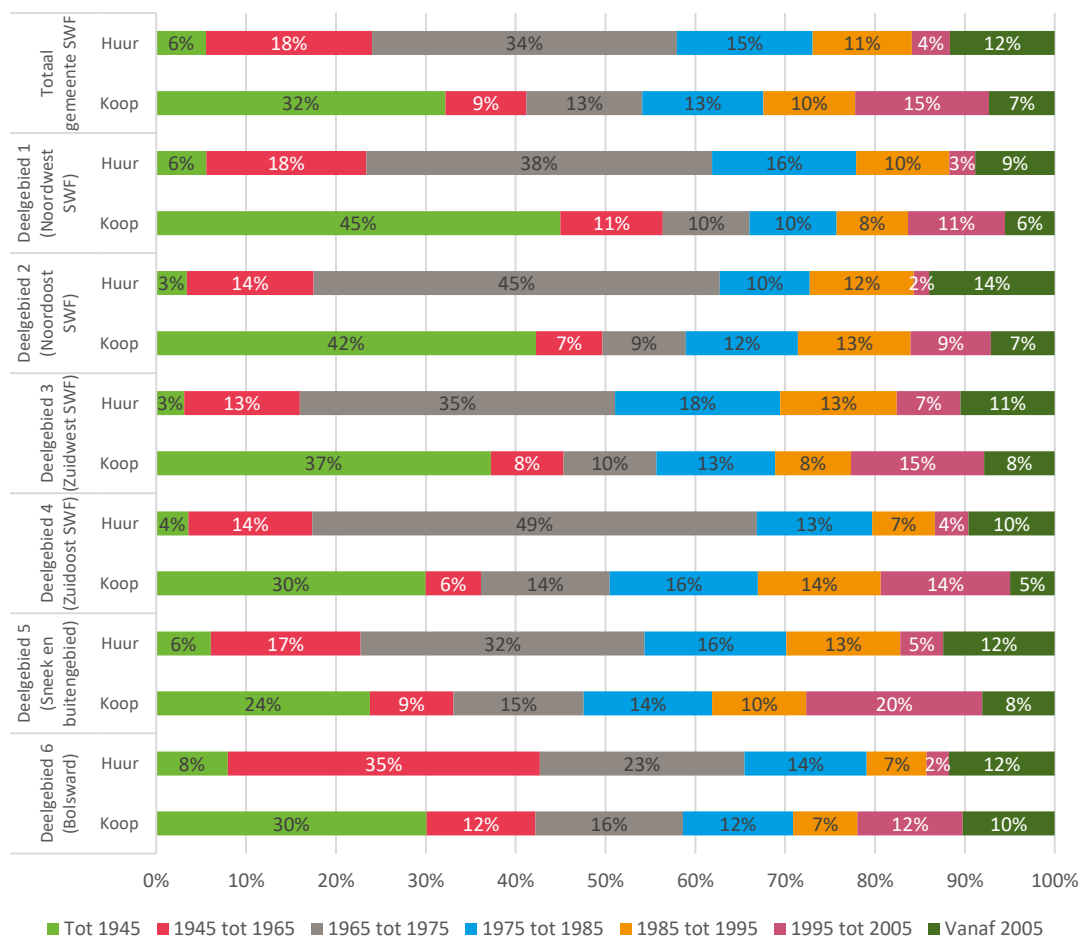
Samenvattend kwaliteit van de woningvoorraad

- De bouwjaren en energielabels van woningen geven een indicatie van de kwalitatieve verbeteringsopgave in de bestaande woningvoorraad. In de koopsector zijn met name in de deelgebieden Noordwest, Noordoost en Zuidwest veel woningen van voor 1940. Deze woningen vragen mogelijk een grote (energetische) vernieuwing naar de toekomst toe.
- De opgave in de (sociale) huur lijkt momenteel in de gemeente nog beperkt. In Sneek en Bolsward staan weliswaar relatief veel huurwoningen uit de jaren '50, wat een indicatie is voor een vernieuwingsopgave. Dit betreft echter voor een groot deel ook sociale huurwoningen die gemiddeld een gunstig energielabel hebben.

Veel oude en jonge koopwoningen

De leeftijd van woningen geeft een indicatie van de bouwkundige kwaliteit.

Figuur 3.17 Woningvoorraad naar bouwjaarklassen, huur en koop, 2018



Bron: WOZ-registratie gemeente SWF 2018.

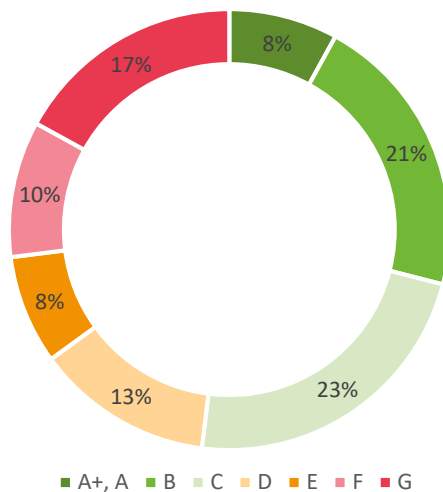
Van de koopwoningen in de gemeente is rond 32% voor de Tweede Wereldoorlog gebouwd. Ruim 20% van de koopwoningen is van na 1995. Veel koopwoningen die voor 1940 gebouwd zijn, zijn voldoende courant en aanpasbaar gebleken aan de eisen nieuwe tijden. Laat onverlet dat deze relatief oude voorraad extra zorg behoeft, zeker als ontspanning op de woningmarkt optreedt en deze woningen potentieel meer verbeterkosten met zich meebrengen (waardoor ze mogelijk minder courant zijn). Met name in Noordoost, Noordwest en Zuidwest vraagt de oude particuliere voorraad aandacht; ook omdat in deze deelgebieden de demografische ontwikkeling mogelijk het eerst een afvlakking van de woningbehoeftegroei laten zien.

De huurwoningen zijn van jongere datum. Slechts 6% is van voor de Tweede Wereldoorlog. Maar ook het aandeel nieuwe woningen (na 1995) is kleiner. Veel huurwoningen zijn gebouwd tussen 1945 en 1995. Ruim 50% is gebouwd tussen 1945 en 1975. Vooral in de deelgebieden met veel woningen uit de jaren '50 en '60 ligt een kwaliteitsopgave rond verduurzaming en woningverbetering. In Sneek en Bolsward staan daarbij weliswaar relatief veel woningen uit de jaren '50, wat een indicatie is voor een vernieuwingsopgave. De woningen uit de periode 1945-1975 zijn voor een groot deel sociale huurwoningen. Deze woningen zijn door de jaren heen op een vrij constant niveau onderhouden en hebben gemiddeld een gunstig energielabel. De vernieuwingsopgave is daardoor niet urgent, maar zal zich de komende jaren verder aandienen; zeker in het licht van de noodzakelijke energietransitie. Ook valt het op dat er in elk van de deelgebieden is gebouwd in de afgelopen 10 à 15 jaar.

Verduurzamingsopgave primair in de particuliere voorraad

In de gemeente heeft momenteel circa 48% van alle woningen een gemiddeld energielabel D of slechter. De opgave hierbij zit vooral in de particuliere voorraad, omdat verreweg het grootste gedeelte van de woningen particulier bezit betreft. Bovendien hebben woningcorporaties in hun vernieuwingsprogramma's hier veel aandacht voor.

Figuur 3.18 Energielabelverdeling woningvoorraad, totaal en voor Bolsward en Sneek



Bron: Lokale Monitor Wonen 2018, Energielabelatlas.

Wat inwoners meegeven..

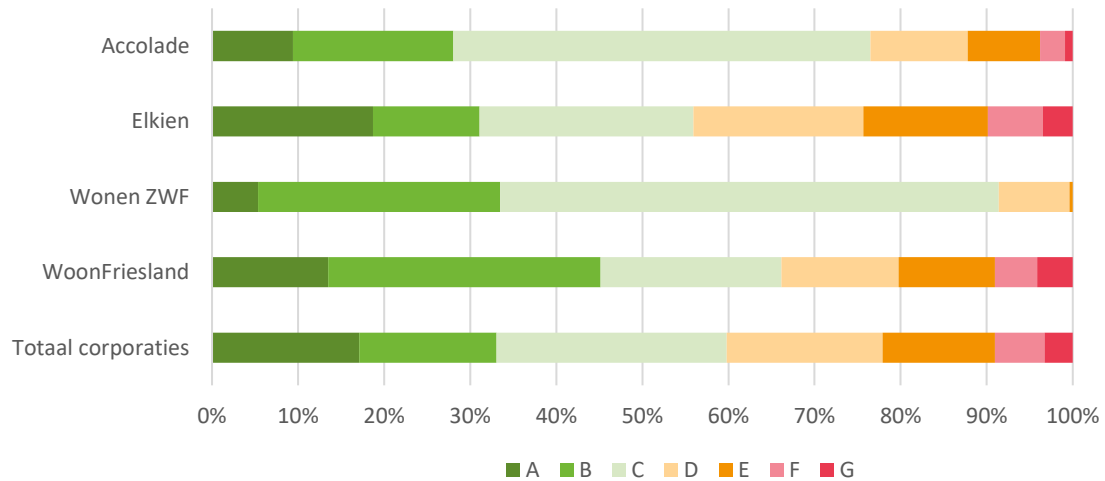
Vanuit bewoners wordt meegegeven dat er bij de verduurzamingsopgave ook vooral aandacht moet zijn voor de betaalbaarheid. Van inwoners met eigen woningbezit vraagt het verduurzamen van hun woning vaak flinke investeringen. Niet iedere inwoner kan dit zonder meer betalen of financieren.

Energieprestatie sociale huurwoningen vaak C of beter

Binnen de sociale huursector gelden scherpe doelstellingen als het gaat over verduurzaming. De doelstelling vanuit het landelijk Energieakkoord is gesteld op een gemiddeld label B (Energie-index tussen

1,21 en 1,40) op 31 december 2020. De corporaties werken aan deze doelstelling. Nu heeft circa 60% van het corporatiebezit een energielabel C of beter.

Figuur 3.19 Energielabelverdeling huurwoningvoorraad woningcorporaties

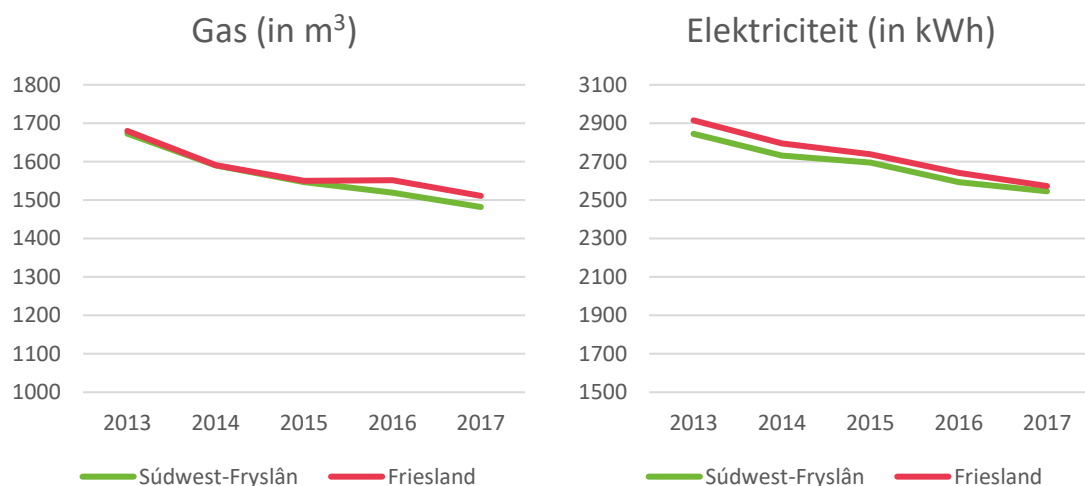


Bron: Gegevens corporaties 2018.

Energieverbruik SWF daalt

Kijken we naar het gemiddeld energieverbruik per woning dan zien we dat dit in de laatste jaren is afgenomen. Zowel het gas- als elektriciteitsverbruik nam in de afgelopen vijf jaren af. Dit heeft onder andere te maken met de opkomst van zonnepanelen en HR-ketels. Ten opzichte van het provinciaal gemiddelde scoort de gemeente Súdwest-Fryslân beter.

Figuur 3.20 Gemiddeld gasverbruik per woning (in m³) en gemiddeld elektriciteitsverbruik per woning (in kWh), in de periode 2013-2017



Bron: Lokale Monitor Wonen 2018.

4 Woningbehoefte in de gemeente SWF

Nu wij de huidige situatie op de woningmarkt inzichtelijk hebben, blikken wij vooruit op de verwachte ontwikkelingen in de komende jaren. We kijken hiervoor naar de ontwikkeling van de bevolking en de huishoudens, die we afleiden uit de demografische prognoses van de Provincie Friesland. Vanuit hier onderzoeken we hoe de woningbehoefte er in de komende jaren uitziet, in de gemeente en in de deelgebieden.

4.1 Prognose ontwikkeling bevolking en huishoudens

Samenvattend prognose ontwikkeling bevolking en huishoudens

- Volgens de provinciale prognose daalt de komende jaren het aantal inwoners in de gemeente Súdwest-Fryslân. Als gevolg van de gezinsverduunning groeit tot circa 2030 het aantal huishoudens – en daarmee de woningbehoefte – nog wel. Tot 2028 is de behoeftegroei ongeveer 1.300 woningen.
- De behoeftegroei komt geheel voor rekening van de 75-plushuishoudens. Het aantal gezinnen met kinderen en kleine huishoudens tot 65 jaar dalen in aantal. Bij de leeftijdsgroep 65 tot 75 jaar is de woningbehoefte redelijk stabiel.
- De instroom van starters op de woningmarkt is redelijk stabiel. Wel neemt het aantal vrijkomende woningen fors toe, doordat ouderen (babyboomgeneratie) de woning verlaten als gevolg van sterfte of vertrek naar een zorgcentrum. Dit betreft bijna een verdubbeling van het aantal vrijkomende woningen. Hierdoor vervult de bestaande woningvoorraad een steeds belangrijker rol in het vervullen van de woningbehoefte en zijn minder toevoegingen noodzakelijk, mits de kwaliteit van deze woningen aansluit bij de vraag of redelijkerwijs daarnaar kunnen worden aangepast.
- In alle deelgebieden landt op basis van verschillende indicatoren een deel van de woningbehoefte, met een zwaarder accent op de behoefte in Sneek en Bolsward. Het gaat om de volgende woningaantallen:

2018-2028	Woningbehoefte o.b.v. markt-indicatoren
Totaal gemeente SWF	+ 1.315
Deelgebied 1 (Noordwest SWF)	+130 tot +200
Deelgebied 2 (Noordoost SWF)	+110 tot +170
Deelgebied 3 (Zuidwest SWF)	+130 tot +200
Deelgebied 4 (Zuidoost SWF)	+130 tot +200
Deelgebied 5 (Sneek en buitengebied)	+530 tot +590
Deelgebied 6 (Bolsward)	+200 tot +260

- In de zone ten zuiden van de A7 (Zuidwest SWF, Zuidoost SWF, Sneek en Bolsward) zien we dat de werkgelegenheid de afgelopen jaren ten opzichte van het provinciale beeld bovengemiddeld is aangetrokken, en de bevolkingsontwikkeling hierbij achter blijft. Samen met het signaal dat werknemers moeilijk huisvesting voor hun personeel vinden is dit een indicatie dat de woningbehoefte hier extra snel groeit: circa 150 tot 200 woningen in vijf jaar tijd, die door nieuwbouw of door meer doorstroming beschikbaar kunnen komen. Dit vergt een nadere verdieping op de gebruikte provinciale prognose, omdat deze gegevens hierin nog te beperkt verwerkt zijn. Daarnaast hebben we op basis van een statistische analyse een indicatie gekregen dat aan de IJsselmeerkust en in het Merengebied de nodige reguliere woningen als tweede-woning worden gebruikt. Hierdoor is een deel van de reguliere woningvoorraad niet beschikbaar. Dit vraagt een nadere verkenning in welke mate dit leidt tot verdringing van reguliere woningzoekenden en daarmee een extra uitbreidingsbehoefte.

Daling bevolking en groei huishoudens en woningbehoefte

Voor de bevolkings- en woningbehoefteontwikkeling zijn verschillende prognoses beschikbaar. De provincie Fryslân werkt periodiek een prognose uit. Landelijk wordt door Primos ook periodiek een prognose uitgewerkt. Wij hebben beide prognoses naast elkaar gezet om een beeld te krijgen van de bandbreedte in de geprognosticeerde bevolkings- en huishoudensontwikkeling.

De ontwikkeling van het aantal huishoudens loopt niet gelijk met dat van het aantal inwoners, omdat de gezinssamenstelling verandert; meer kleine huishoudens en minder (grote) gezinnen met kinderen. Daardoor zien we dat het aantal huishoudens in de gemeente de komende tien tot vijftien jaar nog groeit, terwijl de bevolkingsomvang in de laatste jaren stabiliseerde. Dat betekent ook dat de gemiddelde woningbezetting afneemt, er wonen gemiddeld namelijk steeds minder mensen in één woning. Voor de woningmarkt is in de prognose vooral de ontwikkeling van het aantal huishoudens van belang. Het aantal huishoudens is immers een goede voorspeller van het benodigde aantal woningen; ieder huishoudens bewoont een woning.

Figuur 4.1 Bevolkingsprognose SWF (boven) en huishoudensprognose SWF (onder), in de periode tot en met 2040*



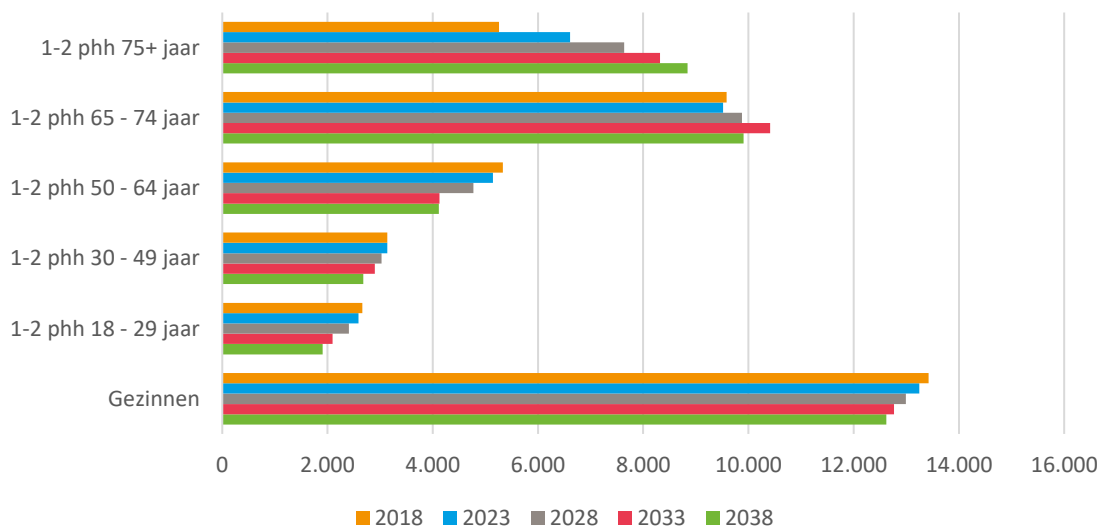
* De demografische prognoses van de Provincie Friesland zijn opgesteld in 2016. Dat betekent dat de gemeentelijke herindeling met het voormalige Littenseradiel hierin niet is meegenomen. Wij hebben de provinciale prognoses hiervoor gecorrigeerd en opgehoogd met het aandeel van Littenseradiel. Bovenstaande figuren bieden daarmee een weergave van de huidige gemeente.

Bron: Provincie Friesland 2016, Primos 2016, bewerking Companen.

De landelijke Primosprognose laat een lagere groei van bevolking en huishoudens zien dan de provinciale prognose. Daar staat tegenover dat in de provinciale prognose de krimp na 2030 steviger terugkomt. Uit het doortrekken van trendlijn lijkt de provinciale prognose nauwgezetter aan te sluiten bij de ontwikkeling in de gemeente Súdwest-Fryslân. Daarom nemen we de provinciale prognose voor de analyses als uitgangspunt. De vergelijking laat echter ook zien dat er behoorlijke onzekerheid is ten aanzien van de toekomstverwachtingen. Dit vraagt derhalve monitoring, zowel ten behoeve van eventueel noodzakelijke bijstelling naar boven, als naar beneden.

Het aantal huishoudens in de gemeente groeit volgens de provinciale prognose in de periode (1 januari) 2018 tot (1 januari) 2028 met circa 1.300 huishoudens. De behoefte aan woningen neemt in die periode met eenzelfde aantal toe. Een omslagpunt in de huishoudensontwikkeling doet zich naar verwachting omstreeks 2030 voor. Vanaf dat moment zal ook de huishoudensomvang stabiliseren en op termijn gaan afnemen. Voor de woningbehoefte betekent het dat er in de komende jaren vraag is naar extra woningen, maar dat dit op de langere termijn minder wordt. Voor het verder inzichtelijk maken van de gewenste toevoegingen aan de voorraad is ook de samenstelling van de huishoudens van belang.

Figuur 4.2 Verandering in huishoudenssamenstelling, 2018 – 2038*



* 1-2 pph: één- en tweepersoonshuishoudens.

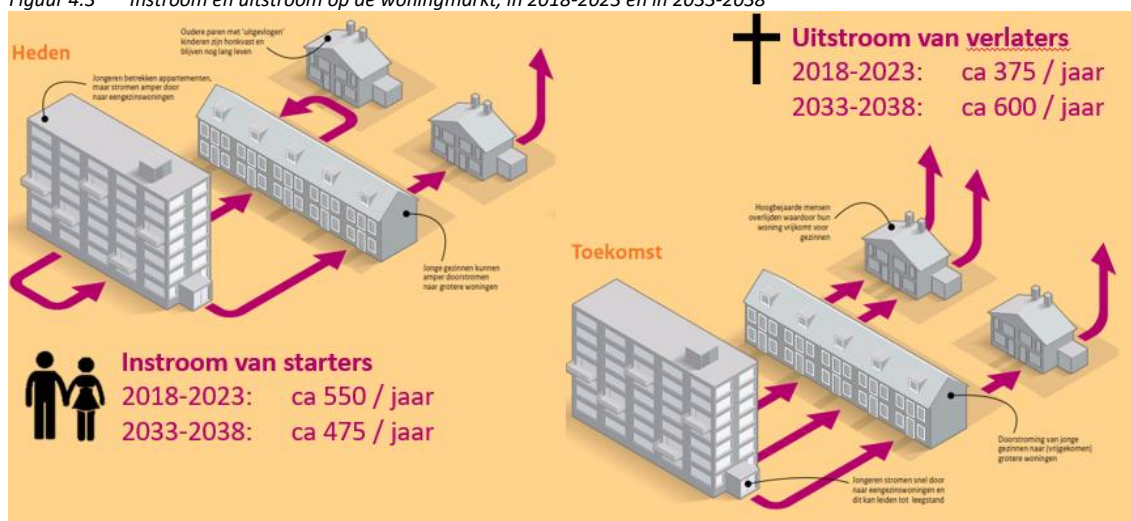
Bron: Provincie Friesland 2016, bewerking Companen.

Het valt op dat vooral de groep oudere huishoudens sterk groeit in de komende jaren. De 75-plusgroep neemt stevig in omvang toe. Deze groep groeit van ruim 5.200 huishoudens nu naar circa 8.850 huishoudens in 2038; een groei van 70% ten opzichte van de huidige situatie. Ook in de groep 65-75 jarigen wordt groei voorzien. De overige categorieën lopen in aantallen terug.

Stabiele instroom en groeiende uitstroom op de woningmarkt

De onderstaande afbeelding toont de verandering van instroom en uitstroom op de woningmarkt in de gemeente.

Figuur 4.3 Instroom en uitstroom op de woningmarkt, in 2018-2023 en in 2033-2038



Bron: PBL, bewerking Companen.

Bij een licht dalende instroom/vraag van starters en vooral de grotere uitstroom van verlaters (babyboomers die de woningmarkt verlaten) zal op de lange termijn de groei kleiner zijn of zelfs leiden tot krimp. Dit is het gevolg van meer uitstroom van ouderen als gevolg van meer overlijden/vertrek naar een zorgcentrum. Het verschil tussen instroom en uitstroom is bepalend voor de groei.

Indicatie per deelgebied: groei in alle deelgebieden

Voor de uitsplitsing naar de deelgebieden werken we geen specifieke prognose per deelgebied uit, omdat dit met teveel onzekerheden is omgeven. Op het niveau van de deelgebieden zijn de migratieontwikkelingen namelijk veel minder voorspelbaar. Verschillende trends zetten we per deelgebied tegen elkaar af. Hoe ontwikkelt de woningmarkt zich in de verschillende deelgebieden? In welke gebieden is er sprake van druk op de markt? En in welke gebieden minder? Wat zouden de langjarige migratietrends betekenen voor een deelgebied? En hoe is de demografische opbouw (waar wonen relatief veel ouderen)? Op plekken waar veel ouderen wonen is de verwachting dat de huishoudensprognose relatief lager is. Op basis van de marktindicatoren krijgen we een indicatie van de bandbreedte voor de behoefteontwikkeling in een deelgebied. In de volgende tabel is dat uitgewerkt, waarbij we ons baseren op bevindingen uit het vorige hoofdstuk.

We letten hierbij op de huidige huishoudensverdeling, mate van vergrijzing (meer vergrijzing betekent doorgaans een lagere woningbehoefte), vestiging van woningzoekenden, ontwikkeling van de kooprijzen en aantal reacties op vrijkomende sociale huurwoningen. Deze indicatoren hebben we afgezet tegen het gemeentelijk gemiddelde.

Tabel 4.1 Gemeente Súdwest-Fryslân. Marktscores per deelgebied

	Totaal huishoudens (%)	Mate van vergrijzing	Vestiging	Ontwikkeling kooprijzen	Gem. aantal reacties soc. huurw.
Totaal gemeente SWF	100%	Gemiddeld	Gemiddeld	Gemiddeld	-
Deelgebied 1 (Noordwest SWF)	13%	Gemiddeld	Weinig	Gemiddeld	10 à 15
Deelgebied 2 (Noordoost SWF)	10%	Weinig	Weinig	Zeer hoog	10 à 15
Deelgebied 3 (Zuidwest SWF)	12%	Veel	Gemiddeld	Hoog	15 à 20
Deelgebied 4 (Zuidoost SWF)	15%	Gemiddeld	Weinig	Gemiddeld	20 à 25
Deelgebied 5 (Sneek en buitengebied)	39%	Weinig	Veel	Zeer hoog	70 à 75
Deelgebied 6 (Bolsward)	11%	Gemiddeld	Veel	Hoog	25 à 30

Op basis van de marktindicatoren stellen wij dat het aantal huishoudens, en daarmee de woningbehoefte, in alle deelgebieden blijft toenemen in de komende jaren.

Vooraf in de kooprijksontwikkeling zien we in elk gebied een stijgende lijn, waarbij Sneek en deelgebied Noordoost SWF duidelijke uitschieters zijn. In de gebieden waar een hoge mate van vergrijzing is, zal op termijn wat minder vraag naar woningen zijn dan in deelgebieden met een gemiddeld jongere bevolking. Vooral in deelgebied Zuidwest SWF is het aandeel ouderen hoog. De mate van vestiging zegt iets over de aantrekkingskracht van de verschillende gebieden op woningzoekenden. Hieruit valt op te maken dat vooral de steden relatief gezien meer vestiging kenden dan de meer landelijke deelgebieden. Tot slot varieert het gemiddelde aantal reacties op vrijkomende sociale huurwoningen per deelgebied. In de stad is de druk op de sociale huurmarkt hoog, vooral in Sneek. In deelgebieden Noordwest SWF en Noordoost SWF wordt gemiddeld minder gereageerd. Een reactiegraad van 10 tot 15 reacties per woning is relatief laag en kan (op termijn) wijzen op enige mate van ontspanning in de huurmarkt. Deelgebieden Zuidwest SWF, Zuidoost SWF en Bolsward kennen een ‘gezonde’ marktdruk op de sociale huursector.

Gezien de druk op de markt in de steden, en dan met name Sneek, zal de woningbehoefte in de stedelijke deelgebieden hoger uitvallen dan op basis van een verdeling naar rato van huishoudens verwacht mag worden. Omgekeerd zal de huishoudensontwikkeling in de overige deelgebieden ongeveer gelijk staan aan de huidige verdeling.

Als we de geraamde aandelen relateren aan de huishoudensprognose dan is de groei per deelgebied als volgt.

Tabel 4.2 *Indicatie woningbehoefte per deelgebied, op basis van provinciale prognose, in de periode 201-2028*

2018-2028	Woningbehoefte naar rato van huishoudens	Woningbehoefte o.b.v. markt-indicatoren
Totaal gemeente SWF	+ 1.315	+ 1.315
Deelgebied 1 (Noordwest SWF)	+170	+130 tot +200
Deelgebied 2 (Noordoost SWF)	+130	+110 tot +170
Deelgebied 3 (Zuidwest SWF)	+160	+130 tot +200
Deelgebied 4 (Zuidoost SWF)	+200	+130 tot +200
Deelgebied 5 (Sneek en buitengebied)	+515	+530 tot +590
Deelgebied 6 (Bolsward)	+150	+200 tot +260

Specifieke aandachtspunten woningbehoefte in de deelgebieden

- Tijdens de bewonersavond in deelgebied Zuidwest SWF werd door inwoners aangegeven dat een behoorlijk aantal woningen aan de IJsselmeerkust als tweede woning bewoond wordt. Daardoor is er mogelijk een verborgen tekort aan woningen in dit deelgebied. Het aantal huishoudens blijkt in dit deelgebied substantieel kleiner dan het aantal woningen. De woningbehoefte in dit deel van de gemeente wordt bij een verdeling naar rato van de huishoudens mogelijk onderschat. Wij hebben deze stellingname gecheckt voor alle deelgebieden in de gemeente SWF. Hieruit blijkt dat zowel het deelgebied Zuidwest (IJsselmeerkust) als het deelgebied Zuidoost (Merengebied) veel woningen hebben ten opzichte van het aantal huishoudens (resp. 7%-punt en 2%-punt meer dan gemiddeld). Dit duidt op tweede gebruik van woningen. Die woningen kunnen daardoor niet gebruikt worden voor inwoners. Om het effect hiervan op de woningbehoefte te bepalen vraagt een nadere analyse.
- In het deelgebied Bolsward is er veel aandacht voor het ondernemersklimaat. Tijdens de bewonersavond is meegegeven dat het aantal arbeidsplaatsen in (dit deel van) de gemeente hard groeit, en dat er voor werknemers onvoldoende woonaanbod is. Wij zien dat het aantal arbeidsplaatsen in SWF circa 67.200 plaatsen bedraagt. Dit aantal is de afgelopen vijf jaar met 1.700 plaatsen gestegen, een stijging van 2,6%. Op provinciaal niveau bedroeg deze stijging 2,0%. Daarmee ligt de stijging in SWF duidelijk hoger. Het verschil ten opzichte van het provinciale beeld bedraagt een extra groei van 350 arbeidsplaatsen in de periode 2012-2017 ten opzichte van het provinciale gemiddelde. Een deel van deze mensen vindt woningen in de regio. Maar het rechtvaardigt ook extra woonaanbod in SWF (in een bandbreedte rond de helft van de bovenmatige groei van de werkgelegenheid, betekent dit 150 tot 200 woningen die niet in de prognose zitten, grotendeels koopwoningen). Deze groei concentreert zich, gelet op de groei van bedrijvigheid in het zuidelijke deel van de gemeente: Bolsward, Sneek, Zuidwest en Zuidoost. Van oudsher de A7-zone.

4.2 Economische scenario's sociale huur

Samenvattend economische scenario's sociale huur

- De toekomstige behoefte aan sociale huurwoningen is met veel onzekerheden omgeven, zoals economische conjunctuur, regelgeving van de rijksoverheid, huuroriëntatie van doelgroepen, doorstroom naar koopwoningen, etc. Tegelijkertijd zijn er zekerheden in de demografische ontwikkeling van de doelgroep van de sociale huur en de (afnemende) huuroriëntatie onder verschillende generaties. Op grond van deze 'zekerheden' hebben we de toekomstige behoefte aan sociale huurwoningen in Zuidwest-Fryslân geraamd. De behoefte groeit tot 2028 met maximaal 300 woningen. Bij een hoge economische groei zou het huidige aanbod voldoende zijn en kan de sociale huurvoorraad zelfs iets afnemen met ruim 100 woningen.

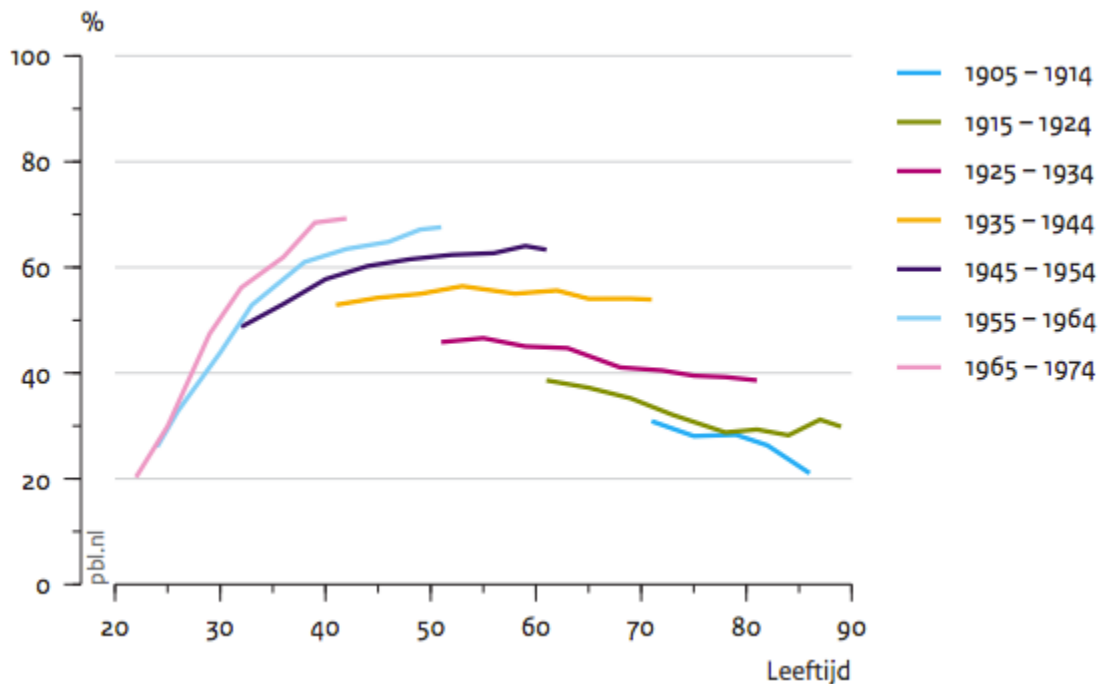
Voor het bepalen van de behoefte aan sociale huurwoningen zijn naast demografie en verhuisgedrag ook economische en maatschappelijke ontwikkeling van belang. We gaan in deze paragraaf in op verschuivingen als gevolg van (on)zekere ontwikkelingen.

Conjuncturele en generatiewisseling zijn zekerheden

Een redelijk zekere ontwikkeling is dat de welvaarts­groei in Nederland conjunctureel is, maar daarbij wel gestaag minder groot. Het CPB voorspelt dat de welvaarts­groei van huishoudens de komende jaren gemiddeld rond de 0% tot 0,5% bedraagt. Door de conjunctuur varieert dit van jaar tot jaar.

Een andere zekere ontwikkeling is het zogenaamde generatie-effect. Door beleid van de rijksoverheid is jarenlang het kopen van woningen gestimuleerd. Hierdoor hebben generaties die na 1945 geboren zijn vaker een koopwoning dan de generaties van voor 1945. Juist die laatste groep woont verhoudingsgewijs veel in een sociale huurwoning. De generatie geboren voor de Tweede Wereldoorlog zal de komende jaren geleidelijk uit hun woning gaan. De naoorlogse generatie vult dit maar slechts beperkt op, doordat zij een grotere oriëntatie op de koopsector kennen. Hierdoor daalt de behoefte aan sociale huur tussen de generaties. Gelet op de mate van vergrijzing in de gemeente heeft dit impact op de vraag naar sociale huur in de gemeente. Deze zal hierdoor onder nieuwe generaties ouderen lager zijn. Dit is meegewogen in de analyse van toekomstige vraag.

Figuur 4.4 Aandeel huiseigenaren per geboortecohort (geboorteperiode) in verschillende levensfasen in Nederland



Bron: Planbureau Leefomgeving (PBL).

Ter toelichting: iemand die geboren is tussen 1935 en 1945 had op 60-jarige leeftijd in ruim 50% van de gevallen een koopwoning. Bij de groep die tussen 1945 en 1955 geboren is het aandeel dat een koopwoning had op 60-jarige leeftijd gegroeid naar meer dan 60%. De latere cohorten hebben een nog hogere oriëntatie op een koopwoning.

Overheidsbeleid is onzeker

Naast deze meer zekere ontwikkelingen zien we ook enkele meer onzekere ontwikkelingen.

- In welke mate is er sprake van een toenemende tweedeling of juist meer nivellering van inkomens? Dit bepaalt in welke mate mensen (duurzaam) aangewezen zijn op een sociale huurwoning, of dat de overstap naar andere marktsegmenten makkelijker gemaakt kunnen worden.

- In welke mate wordt beleid gevoerd om scheefhuren tegen te gaan, waardoor hogere inkomens de sociale huursector (moeten) verlaten?
- In welke mate kunnen mensen na een start in de sociale huursector doorstromen naar een koopwoning? Het gaat dan dus om aansluiting van de verschillende deelmarkten op elkaar.
- Wordt het beleid van extramuralisering en langer zelfstandig wonen verder doorgezet, of komt er een kentering waarbij mensen toch (weer) meer in zorginstellingen gaan / blijven wonen?

Vele factoren van invloed op toekomstige behoefte sociale huurmarkt

De ontwikkeling van de omvang van de doelgroep voor sociale huurwoningen van de woningcorporaties is in belangrijke mate afhankelijk van demografische ontwikkelingen en van het economisch perspectief voor de komende jaren. In tijden van economische voorspoed nemen de inkomens gemiddeld sterker toe, als het economisch minder gaat hebben meer huishoudens te maken met een lager inkomen. In dat laatste geval is de omvang van de doelgroep voor sociale huurwoningen gemiddeld groter. Wij werken om die reden met een drietal economische scenario's, namelijk:

- **Economisch 'laag' scenario:** hierbij gaan wij uit van een stagnatie van de welvaarts groei op 0%.
- **Economisch 'hoog' scenario:** hierbij gaan wij uit van een jaarlijkse welvaarts groei van 0,5%.
- **Economisch 'midden' scenario:** dit scenario neemt het midden tussen de hoge en de lage variant en sluit aan bij de prognoses van het CPB.

De onderstaande tabel geeft de ontwikkeling van het aantal huishoudens per inkomensgroep in de verschillende scenario's weer.

Tabel 4.3 Ontwikkeling inkomensgroepen in de gemeente Súdwest-Fryslân bij drie economische scenario's (laag, midden, hoog), in aantal huishoudens per inkomensgroep, in de periode 2018-2023 (concreet) en 2023-2028 (indicatief)

	Situatie 2018	Ontwikkeling in de periode 2018-2023			Ontwikkeling in de periode 2023-2028		
		Laag	Midden	Hoog	Laag	Midden	Hoog
< € 36.798	19.550	+560	+320	+85	+315	+155	-10
€ 36.798 - € 41.056	2.400	+35	+65	+95	+15	+35	+55
> € 41.056	17.450	+260	+470	+675	+120	+270	+415
Totaal SWF	39.400	+855	+855	+855	+460	+460	+460

Bron: Lokale Monitor Wonen 2018, bewerking Companen.

Gepaard met de voorziene huishoudensontwikkeling gaat een groei in de doelgroep met een inkomen tot de inkomensgrens voor de sociale huursector (€ 36.798). Ook als het economisch voorspoedig gaat groeit deze doelgroep, zij het minder hard dan bij minder economische tegenslag. Bij een economisch laag scenario neemt de omvang van de doelgroep tot € 36.798 naar verwachting met circa 560 huishoudens toe tussen 2018 en 2023. Bij het middenscenario bedraagt deze toename circa 320 huishoudens en bij het hoge scenario 85 huishoudens. De ontwikkelingen na 2023 zijn meer indicatief. Het doorrekenen van economische en demografische ontwikkelingen op een dergelijke lange termijn is uiterst onzeker. Wel laat het een vergelijkbare trend zien als die zich op de korte termijn aftekent, zij het in aantallen minder omvangrijk. Dat laatste heeft te maken met een afname in de algehele huishoudensontwikkeling op de langere termijn. Hierbij maken wij nogmaals de kanttekening dat niet al deze huishoudens wonen in een sociale huurwoning.

Benodigde omvang sociale huurvoorraad ongeveer stabiel

Op basis van de inkomensraming maken wij een vertaling naar de behoefte aan sociale huurwoningen in de gemeente. Hierbij gaan wij uit van de volgende uitgangspunten:

- **Handhaven 'goedkope' scheefheid op 14%;** de goedkope scheefheid handhaven we op een percentage van 14%. Dat wil zeggen dat we het aandeel huishoudens met hogere inkomens (boven € 36.798) in de sociale huursector gelijk houden.
- **Huuriëntatie doelgroep bedraagt 48%;** van de huishoudens met de lagere inkomens (<€ 36.798) woont momenteel 48% in een woning van de woningcorporaties. Dit aandeel houden we voor de komende jaren eveneens gelijk.

Op basis van deze uitgangspunten komen wij op de volgende doorrekening van de gewenste omvang van de sociale huurvoorraad. Hierbij is dan nog geen rekening gehouden met eventuele extra instroom de komende jaren van asielzoekers of arbeidsmigranten. Het effect van extramuralisering is hier wel reeds in verdisconteerd.

Tabel 4.4 Gewenste omvang van de sociale huurvoorraad van de corporaties (Daeb) in de gemeente Súdwest-Fryslân bij drie economische scenario's (laag, midden, hoog), in de periode 2018-2028

	Economisch scenario	Situatie 2018	Situatie 2028
Goedkope scheefheid		14%	14%
Huuriëntatie doelgroep < € 36.798		48%	
Aantal huishoudens < € 36.798	Laag	19.550	20.430
	Midden		20.030
	Hoog		19.630
Gewenst aantal huurwoningen van de corporaties (Daeb)	Laag	9.590	9.880 (+290)
	Midden		9.670 (+80)
	Hoog		9.480 (-110)

Bron: Lokale Monitor Wonen 2018, bewerking Companen.

Bij een economische ontwikkeling zoals het CPB die raamt (middenscenario), moet de omvang van de corporatievoorraad licht toenemen in de komende jaren. De gewenste omvang van de totale corporatievoorraad neemt dan toe met circa 80 woningen. Treedt er stagnatie op in de economische ontwikkeling, dan is een ruimere uitbreiding van de huidige voorraad wenselijk. De groei loopt in dat geval al op tot bijna 300 extra woningen in de komende tien jaar. Bij een sterk groeiende economie kan de voorraad in de gemeente op termijn afnemen met iets meer dan 100 huurwoningen. Na 2028 zal de behoefte aan sociale huurwoningen waarschijnlijk afnemen door een afvlakkende groei (en op termijn daling) van de woningbehoefte. In het vervolg werken we dit verder uit naar de behoefte per deelgebied, waarbij blijkt dat de behoefte aan sociale huur zich met name concentreert in Sneek en Bolsward.

4.3 Behoeftewontwikkeling wonen met zorg

Samenvattend behoefteontwikkeling wonen en zorg

- Mensen met een (intensieve) zorgvraag wonen vaker en langer zelfstandig; met of zonder begeleiding. Ondanks het langer zelfstandig wonen is de verwachting dat (onder invloed van de vergrijzing) de behoefte aan intramurale zorgplaatsen toeneemt. Het aanbod aan intramurale zorgplaatsen in de gemeente Súdwest-Fryslân is echter door de recente extramuralisering in de huidige situatie groter dan de vraag. Dit betekent dat er voor de komende jaren in kwantitatieve zin voldoende intramuraal woonzorgaanbod is. Het bestaande aanbod is echter volgens marktkenners kwalitatief onvoldoende, vanuit de vraag en gebruikseisen rond wonen met zorg. Er is derhalve een modernisering van het (bestaande) aanbod nodig. Zorgaanbieders in de gemeente ontwikkelen hiervoor nu reeds plannen gericht op verdunnen en vernieuwen van het bestaande aanbod.
- Voor ouderen die zelfstandig (blijven) wonen met een zorgvraag is aanbod nodig van woonzorgvormen met 24-uurszorg en diensten in de directe nabijheid. De behoefte aan dergelijke

verzorgde woonvormen groeit met 60 plaatsen in de periode 2018-2028. Aanbod aan deze woonvormen is er (in de sociale huur) voldoende. Hier is ten opzichte van het huidige aanbod vooral een kwalitatieve verbetering nodig, liefst in de grotere kernen.

- Een specifieke vraag komt van mensen met een psychiatrische aandoening (GGZ). Deze doelgroep blijft de komende jaren naar verwachting in de gemeente ongeveer op het huidige niveau. Wel zal ook deze groep vaker zelfstandig wonen, veelal in een sociale huurwoning, in plaats van in Beschermd Wonen. Dit vraagt vooral goede begeleiding van deze huishoudens, meer nog dan meer passend aanbod.

Veranderende vraag in het woonzorglandschap

De behoefte aan verschillende vormen van wonen met zorg wordt voor een belangrijk deel bepaald door demografische trends, zoals de toenemende vergrijzing en beleid op het gebied van toewijzing van zorg. Rijksbeleid is de afgelopen jaren gericht op het langer zelfstandig thuis blijven wonen. Ouderen zijn niet de enige zorgdoelgroep, maar betreffen in omvang veruit de grootste groep. Daarnaast kijken we ook naar de vraag naar wonen met zorg van verstandelijk beperkten. Wij baseren ons hierbij op:

- De Woonzorgatlas Fryslân 3.0¹
- Recente onderzoeken van Partoer voor de gemeente Súdwest-Fryslân
- Het marktkennerpanel

Waar nodig is dit aangevuld met landelijke trends en ontwikkelingen. Daarnaast maken we ook de vraagontwikkeling van de GGZ-doelgroep inzichtelijk. Voor deze laatste doelgroep zijn vanuit de Woonzorgatlas geen cijfers beschikbaar. Hiervoor maken wij gebruik van onze eigen bronnen en van de uitkomsten uit het marktkennerpanel.

Vraag naar intramuraal wonen groeit, maar al veel (ouder) aanbod

Intramuraal wonen (bron: Woonzorgatlas 3.0)

Een woon- en verblijfsvorm met aanwezige 24-uurs zorg voor mensen met een intensieve zorgvraag. Kenmerkend is dat wonen en zorg geïntegreerd zijn. Binnen het intramuraal wonen onderscheiden we twee doelgroepen:

- Verpleging en Verzorging (V&V): Dit betreft vooral zorg aan ouderen met een lichamelijke (somatische) en/of psychogeriatrische aandoening. Hierbij valt te denken aan chronische aandoeningen, dementie of niet-aangeboren hersenbeschadigingen, variërend in intensiviteit. Ook palliatief-terminale zorg maakt onderdeel uit van de V&V-zorg. Binnen V&V wordt vervolgens een tweedeling gemaakt tussen mensen met een zorgzwaartepakket (ZZP) 1 – 4 en 5 of hoger. ZZP 1-4 worden sinds de extramuralisering niet meer afgegeven.
- Gehandicaptenzorg (GHZ): Bij deze doelgroep gaat het om zowel verstandelijk als lichamelijk gehandicapten.

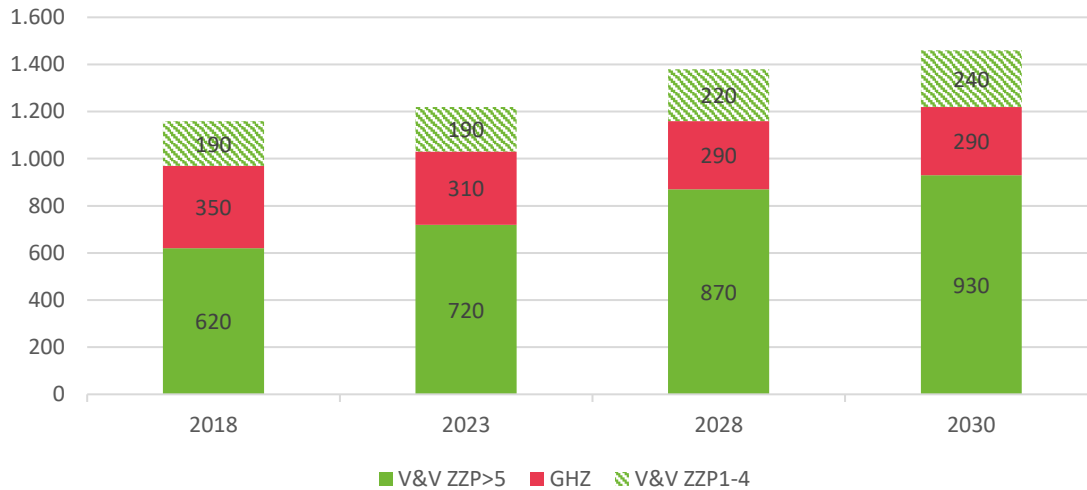
De afgelopen jaren is de indicatiestelling voor intramuraal wonen aangescherpt. Hierdoor wonen nu minder mensen in een intramurale zorginstelling dan enkele jaren geleden. Het effect van deze 'extramuralisering' is dat deze mensen nu langer zelfstandig wonen.

De komende jaren zal door de vergrijzing het aantal zorgbehoevenden dat intramuraal gaat wonen toch weer toenemen, echter voor een kortere periode waardoor minder aanbod nodig is. Dit is voor het

¹ De Woonzorgatlas is opgesteld door het Fries Sociaal Planbureau (FSP) en Platform GEEF. De gegevens die wij hebben ontvangen van FSP zijn gepresenteerd op het niveau van de regio Zuidwest-Friesland, bestaande uit de gemeenten Súdwest-Fryslân en De Fryske Marren. Wij hebben op basis van deze cijfers een doorrekening gemaakt naar het niveau van de gemeente Súdwest-Fryslân.

grootste deel het gevolg van de stevige vergrijzing die zich in de komende jaren gaat voordoen. De toename van de intramurale zorgvraag komt volledig voor rekening van verpleging en verzorging (V&V).

Figuur 4.5 Vraagontwikkeling intramurale zorg, in aantal plaatsen*



* Zorgbehoevenden met een ZZP 1-4 komen vanwege de extramuralisering niet meer in aanmerking voor intramurale zorg. Zij zullen in de komende jaren zelfstandig (moeten) blijven wonen of kiezen voor extramuraal verzorgd wonen.

Bron: Woonzorgatlas 3.0, bewerking Companen.

De groei van het aantal mensen dat intramuraal woont is minder groot dan de groei van het aantal ouderen in de gemeente. Steeds minder mensen komen immers in aanmerking voor intramurale zorg vanwege de extramuralisering. Vaak kiezen mensen er ook zelf voor om langer zelfstandig thuis te wonen, zo blijkt uit het onderzoek van Partoer. Dit vraagt in de praktijk om het organiseren van goede zorg en ondersteuning aan huis. Bij intramuraal wonen zien we verder dat:

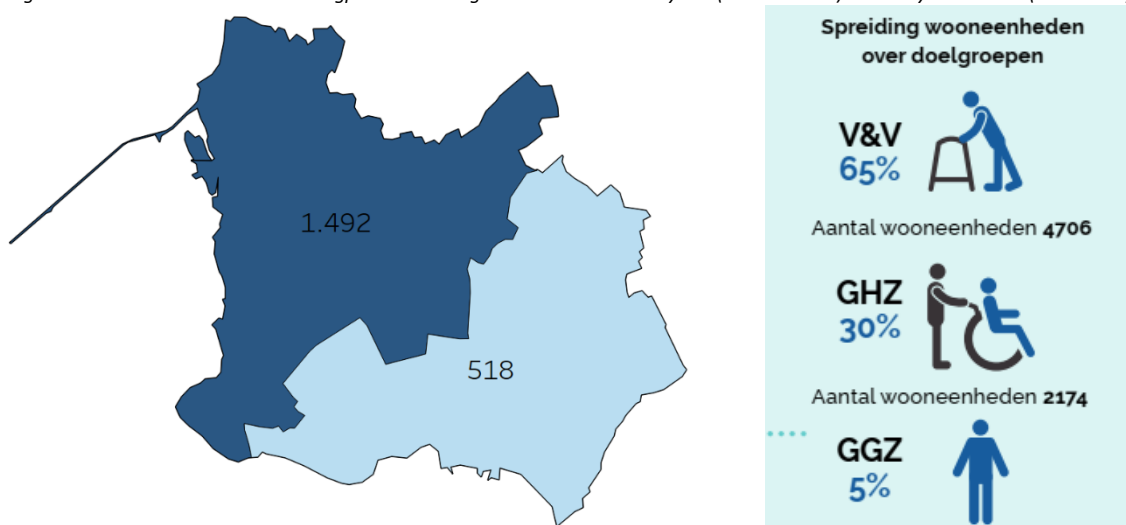
- mensen op steeds hogere leeftijd instromen
- de zorgbehoefte gemiddeld steeds zwaarder is
- en dat mensen veel korter intramuraal verblijven.

In de prognosecijfers is hiermee nog geen rekening mee gehouden. Omdat mensen steeds later instromen en korter verblijven, betekent het dat intramurale plaatsen over een bepaalde periode meerdere personen achtereenvolgens een plek biedt. Daardoor zijn bij een stijgende vraag niet automatisch ook meer plaatsen nodig om aan de toenemende vraag te voldoen. Daarnaast geldt voor de zorgbehoevenden met een ZZP 1-4 dat deze in praktijk al niet meer in aanmerking komen voor intramurale zorg. Een deel van deze groep blijft thuis wonen en een deel heeft behoefte aan extramuraal verzorgd wonen.

Groot aanbod intramurale zorgplaatsen

De gemeente Súdwest-Fryslân telt momenteel circa 1.500 plaatsen waar intramurale zorg geboden wordt. Voor het grootste gedeelte is het intramurale aanbod geconcentreerd in Sneek en Bolsward. Hierbij moet worden vermeld dat dit alleen het aanbod betreft van deelnemers aan de Woonzorgatlas; de zorgorganisaties en corporaties die intramuraal bezit hebben.

Figuur 4.6 Aanbod intramurale zorgplaatsen in de gemeenten Súdwest-Fryslân (donkerblauw) en De Fryske Marren (lichtblauw)*



* De spreiding van de zorgdoelgroepen over het aanbod (afbeelding rechts) is gebaseerd op de totale verdeling binnen Friesland en is niet op gemeenteniveau beschikbaar.

Bron: Woonzorgatlas 3.0.

Gerelateerd aan de vraagontwikkeling blijkt dat er in absolute aantallen voldoende intramuraal aanbod is. Dit zeker gezien het feit dat de ZP's 1-4 in de praktijk nagenoeg niet meer instromen in intramurale voorzieningen en omdat mensen gemiddeld genomen op steeds hogere leeftijd instromen. De vraag is wel of het aanbod in kwalitatief opzicht voldoet aan de vraag van zorgbehoevenden. Een deel van het zorgvastgoed zal verouderd zijn en niet meer passen bij de huidige en de toekomstige vraag. Binnen de Woonzorgatlas is hiertoe een risicoscan uitgewerkt. In deze risicoscan wordt het aanbod gescoord op meerdere indicatoren, waaronder behoefte, functionaliteit, uitstraling, financiën en locatie. Uit de risicoscan voor de gehele regio Zuidwest-Friesland blijkt dat 65% van het intramuraal aanbod als risicovol wordt aangemerkt, waarbij Súdwest-Fryslân beduidend minder scoort dan De Fryske Marren.

Wat marktkenners meegeven..

Vanuit het marktkennerspaneel is meegegeven dat de opgave voor de intramurale zorg vooral een kwalitatieve opgave betreft. De vraag is hierbij hoe de intramurale zorg in de komende jaren georganiseerd gaat worden. Wie stromen er nog in en wie blijven er thuis wonen, bijvoorbeeld met een Volledig Pakket Thuis? De verwachting is dat de zorg steeds meer aan huis georganiseerd wordt. In een uitgestrekte gemeente als Súdwest-Fryslân vraagt het een goede afstemming tussen de locatie en de mogelijkheden voor het (efficiënt) organiseren van ondersteuning en begeleiding; niet in alle kernen is zonder meer intensieve zorg aan huis te organiseren. Enige mate van clustering van woonvoorzieningen is wenselijk. Dat zal vaak in de grotere kernen of de steden zijn.

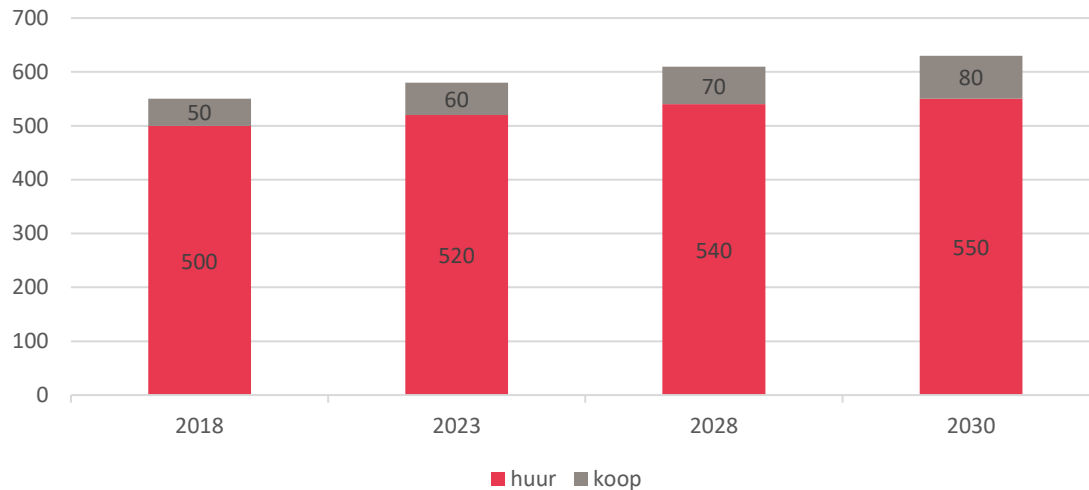
Meer vraag naar extramuraal verzorgd wonen

Extramuraal Verzorgd Wonen (bron: Woonzorgatlas 3.0)

Een geclusterde (minimaal 2) woning die extern en intern toegankelijk is voor mensen met een fysieke beperking en gelegen is in de directe nabijheid van 24-uurszorg en diensten. Mensen wonen hier zelfstandig, de zorg wordt via thuiszorg of ambulante begeleiding gegeven. Een voorbeeld hiervan is de aanleunwoning.

Mede ingegeven door de extramuralisering groeit de behoefte aan extramuraal verzorgd wonen heel licht in de gemeente. De woonzorgatlas typeert deze prognose als onzeker. De toegang tot intramurale voorzieningen is enkel voorbehouden aan inwoners met een relatief zware zorgvraag. Dat betekent dat de zorgbehoevenden die hierop geen aanspraak meer maken zelfstandig moeten blijven wonen. Voor sommigen lukt dat niet zonder meer in een reguliere woning, zij houden behoefte aan zorg en ondersteuning binnen afzienbare tijd en afstand van hun woning. Verzorgd wonen biedt hiervoor een oplossing.

Figuur 4.7 Vraagontwikkeling Verzorgd Wonen, in aantal plaatsen



Bron: Woonzorgatlas 3.0, bewerking Companen.

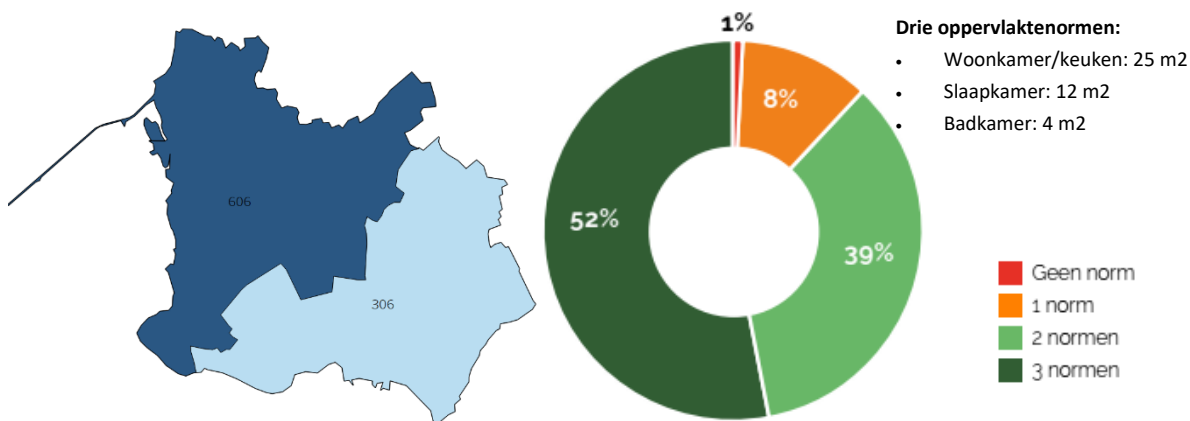
Met het stijgen van de leeftijd neemt ook de zorgvraag toe. Tegelijkertijd zijn veel ouderen in het bezit van een koopwoning. Een groot deel van de opgave voor extramuraal wonen zal daarom voor deze groep particuliere eigenaren ingevuld moeten worden. Hierbij speelt mee dat door veranderende regelgeving niet iedereen, ongeacht inkomen, meer in een sociale huurwoning gehuisvest kan worden. De vraag naar verzorgd wonen zal naar verwachting toenemen in de komende jaren; de groei is relatief groot in de koopsector. In de huursector spreidt de vraag zich over de sociale en particuliere huur. Het aanbod is hier echter al redelijk aanwezig (zie hierna). De vraagtoename in de sociale huur is bovendien reeds onderdeel van de geraamde behoefte (zie vorige paragraaf).

De bovenstaande figuur is afgeleid uit de prognoses van de Woonzorgatlas. Daarbij komt dat de groep zorgbehoevenden met een ZZP 1-4, zoals beschreven bij de intramurale zorg, niet meer intramuraal terecht kan. Een deel van deze groep zal behoefte hebben aan verzorgd wonen. Op langere termijn, na 2030, is de vraagontwikkeling nog erg onzeker. Dit heeft ermee te maken dat met name voor verzorgd wonen het lastig te voorspellen is hoe mensen zich precies gaan bewegen en hoe de mogelijkheden voor het bieden van zorg aan huis zich ontwikkelen.

Aanbod extramuraal verzorgd wonen

De spreiding over de regio's van de extramurale verzorgde woningen is vergelijkbaar met die van de intramurale complexen. Ook voor verzorgde woningen geldt dat ze voornamelijk in de grote steden in gelegen zijn of in dorpen/steden die een centrumfunctie vervullen voor het omliggende gebied. Ook bij de onderstaande afbeelding geldt dat deze is gebaseerd op het bij de partners van de Woonzorgatlas bekende aanbod.

Figuur 4.8 Aanbod intramurale zorgplaatsen in de gemeenten Súdwest-Fryslân (donkerblauw) en De Fryske Marren (lichtblauw)*



* De verdeling van de oppervlakenormen die geldend zijn voor het verzorgd wonen (afbeelding rechts) is gebaseerd op de totale verdeling binnen Friesland en is niet op gemeenteniveau beschikbaar. De verwachting is dat het gemiddelde van de provincie nagenoeg overeenstemt met het gemiddelde binnen SWF.

Bron: Woonzorgatlas 3.0.

Voor zover bekend is er momenteel een aanbod ruim 600 plaatsen verzorgd wonen binnen de gemeente Súdwest-Fryslân. In theorie ligt dat aanbod momenteel redelijk in lijn met de behoefte. In de komende jaren is mogelijk uitbreiding wenselijk, maar dit is onzeker gelet op ontwikkelingen in het zorgdomein. Echter, nog meer dan bij intramurale zorgplaatsen, is er bij verzorgd wonen sprake van een kwaliteitsopgave. In de woonzorgatlas is de huidige kwaliteit van het aanbod verzorgd wonen gemeten aan de hand van drie minimale oppervlakenormen voor de woonkamer/keuken, slaapkamer en de badkamer. Om goede zorg en ondersteuning in huis te kunnen bieden is voldoende ruimte in de woning een vereiste. Uit de kwaliteitsanalyse blijkt dat bijna de helft van de plaatsen verzorgd wonen hieraan niet voldoet. Daarnaast signaleren de Friese corporaties dat de verhuurbaarheid van het traditionele verzorgd wonen afneemt, dan gaat het bijvoorbeeld om aanleunwoningen. In het marktkennerpanel werd dit signaal bevestigd (zie ook onderstaand kader). De kwaliteit van het huidige aanbod verzorgd wonen sluit in de praktijk dan ook niet meer aan bij de vraag van de huidige en toekomstige generaties zorgbehoevende ouderen en andere zorgvragers. Dit nemen we ook elders waar. Daarmee is er ook voornamelijk sprake van een vervangingsopgave.

Veel ouderen blijven echter met een zorgvraag zelfstandig thuis wonen, liefst in een zo normaal mogelijke woning / woonomgeving. Deze vraag is verwerkt in de reguliere vraag-aanbodverhoudingen (zie vervolg).

Wat marktkenners meegeven..

Marktkenners benadrukken dat mede door de vergrijzing en de extramuralisering een groeiende vraag naar verzorgd wonen wordt voorspeld, maar dat deze groei nog onzeker is. Deze vraag wijkt dikwijls af van de kwaliteit die op dit moment geboden wordt in dit segment. Dit blijkt onder andere uit de verminderde verhuurbaarheid van meer traditioneel zorgvastgoed die door de corporaties gesignaleerd wordt. Het vraagt vernieuwende denkwijzen over het aanbieden van verzorgd wonen, de prijs die hierbij past en het organiseren van de zorginfrastructuur. Bij het realiseren van verzorgd wonen is het wenselijk te streven naar clustering, bij voorkeur in de grotere kernen. Gezien de vereiste nabijheid van permanente 24-uurszorg en -diensten is het niet haalbaar om dit aanbod in alle delen van de gemeente te realiseren. Daarnaast zal ook kritisch moeten worden gekeken naar de omgevingsfactoren (nabijheid voorzieningen, sociaal netwerk, bereikbaarheid). Alle factoren moeten kloppend zijn.

Vraagontwikkeling GGZ-doelgroep stabiel in aantal, maar meer zelfstandig

De vraagontwikkeling vanuit de geestelijke gezondheidszorg (GGZ) is geen onderdeel van de Woonzorgatlas, vanwege het ontbreken van betrouwbare cijfers. Voor de vraagontwikkeling vanuit deze doelgroep baseren wij ons daarom op landelijke cijfers over deze zorgdoelgroep. Deze cijfers zijn gebaseerd op cijfers van verschillende zorgkantoren, Vektis en eerdere onderzoeken van Companen in vergelijkbare gemeenten. Op basis hiervan komen we tot de volgende verdeling van de vraagontwikkeling.

Tabel 4.5 Ontwikkeling doelgroepen GGZ-B en GGZ-C in de periode 2018-2030

	Aantal personen 2018	Aantal personen 2030
Behoeftedoelgroep GGZ-B (Klinische GGZ)	35	35
Behoeftedoelgroep GGZ-C (Beschermd Wonen)	200	150

Bron: Woonzorgatlas 3.0.

In aantallen betreft de GGZ-doelgroep slechts een klein aandeel ten opzichte van de huidige bevolking. Voor de GGZ-B-groep zal het aantal personen met een dergelijke zorgindicatie in omvang min of meer stabiel blijven in de komende jaren. Vanuit het rijksbeleid is het streven om het aantal bedden in de klinische GGZ (instellingszorg) te reduceren. Dit is een trend die reeds gaande is. Omdat het aantal huishoudens in de komende jaren nog toeneemt zal dit niet direct leiden tot een afname in vraag aan plaatsen in de klinische GGZ.

Voor de ontwikkeling van de GGZ-C-doelgroep in Beschermd Wonen geldt een vergelijkbare trend. In aantallen zal deze groep min of meer stabiel blijven. Echter, vanwege de ambulantisering is de toegang tot Beschermd Wonen beperkt tot de personen met de relatief zwaardere psychiatrische problematiek. Dat wil zeggen dat de personen met een lichtere zorgvraag geacht worden zelfstandig te wonen. De afname van het aantal personen in Beschermd Wonen, zoals in de tabel beschreven, is dus niet zozeer een afname in het aantal personen met psychiatrische problematiek. Het duidt op een opgave in het steeds vaker huisvesten van de mensen in de reguliere voorraad. Op basis van landelijke trends en verdeelcijfers landt deze restvraag voor 60% in verzorgd wonen en voor 40% in de reguliere voorraad. Vanwege een relatief lage inkomenspositie is deze doelgroep primair aangewezen op het sociale huursegment.

De vraagontwikkeling van de GGZ-doelgroep is zeer afhankelijk van de beleidskeuzes die gemaakt worden, op rijksniveau, regionaal niveau en gemeentelijk niveau. Als er veranderingen optreden in de toegang tot bijvoorbeeld Beschermd Wonen, heeft dat directe invloed op de vraag naar zelfstandig wonen. Omgekeerd zal een versterkt afbouwbeleid extra inzet vragen van gemeente, corporaties en zorginstellingen om de zorgbehoefte van deze doelgroep in de wijk te faciliteren.

Wat marktkenners meegeven..

Tijdens het marktkennerspanel geven de marktkenners aan dat een belangrijk aandachtspunt rond de GGZ-doelgroep zich vooral voordoet bij het huisvesten van deze personen in de reguliere voorraad. Dit vraagt immers een goede begeleiding en een nauwgezette samenwerking tussen zorgaanbieder en huisvester (vaak corporaties). Ook de communicatie richting omwonenden is hierbij een belangrijk aandachtspunt. In de praktijk kan juist ook woonaanbod met enige mate van beschutting, bijvoorbeeld in verzorgd wonen, voor deze zorgbehoevenden een goede oplossing bieden.

5 Vraag en aanbod op de woningmarkt

Nu we de huidige situatie op de woningmarkt inzichtelijk hebben en een beeld hebben van de verwachte ontwikkelingen in de komende jaren, vertalen wij dit naar een vergelijking van vraag en aanbod. Op basis hiervan duiden we waar in de komende jaren ruimte is voor toevoeging en waar eventuele overschotten zitten. Dit is belangrijke input voor het opstellen van een woningbouwprogrammering in de komende jaren.

5.1 Vraag en aanbod in SWF

Samenvattend vraag en aanbod in SWF

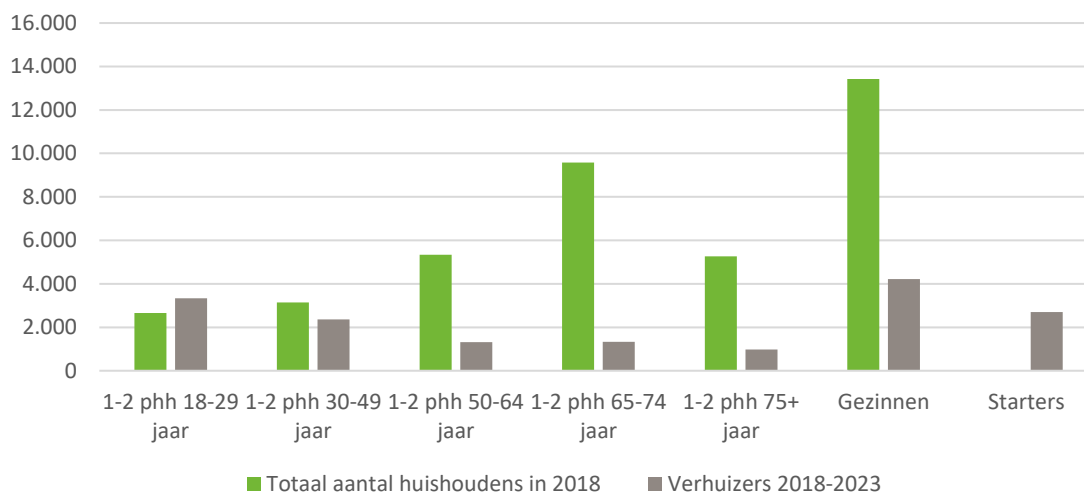
- De woningbehoefte in de gemeente ontstaat als mensen verhuizen. Vooral kleine jonge huishoudens tot 30 jaar en starters op de woningmarkt verhuizen veel. Ouderen vanaf 65 jaar verhuizen slechts zeer beperkt.
- Door demografische veranderingen met meer kleine huishoudens en toch ook door de impact van groeiende groep ouderen, groeit de behoefte aan gestapelde woningen; in de huur- en koopsector. Zij laten dan in toenemende mate een grondgebonden huur- of koopwoning achter. Dit neemt niet weg dat zeker kleine huishoudens tot 50 jaar en starters voor het grootste deel naar een grondgebonden woning verhuizen; liefst rond € 200.000.
- Gezinnen met kinderen kiezen relatief vaker voor een luxere koopwoning: een tweekapper of vrijstaande woning.
- De aanvullende kwalitatieve woningbehoefte in de huursector ligt op gemeentelijk niveau de komende tien jaar bij gestapelde woningen. Mensen laten per saldo een grondgebonden huurwoning achter. De vraag naar gestapelde huurwoningen ontstaat als de doorstroming uit grondgebonden huurwoningen zich onveranderd voordoet. In de huur gaat het hierbij vooral om een vraag naar betaalbare woningen (meer dan de woonvorm *gestapeld of grondgebonden*). Uit de inkomenssamenstelling van vragers op de woningmarkt blijkt namelijk dat vooral huurwoningen onder de aftoppingsgrenzen op belangstelling kunnen rekenen.
- In de koopsector is er ook behoefte aan appartementen. Daarnaast is er een behoorlijke vraag naar grondgebonden woningen, in het bijzonder rijwoningen vanwege de groeiende groep kleine huishoudens die hiervoor opteren.
- Na 2030 slaat in delen van de gemeente groei om naar daling van de woningbehoefte. Dan is er een risico van vraaguitval, vooral bij grondgebonden woningen die dan door senioren worden achtergelaten, met onvoldoende kwaliteit / te hoge prijs. In het bijzonder bij koopwoningen is dit een risico omdat op dit segment vanuit gemeente of corporaties weinig invloed is.

Jonge huishoudens en starters verhuizen veel

Voor de komende jaren is het potentiële aanbod en de potentiële vraag met elkaar vergeleken. Dit hebben wij gedaan door verhuistrends uit het verleden door te trekken naar de toekomst, en daarbij veranderingen in huishoudenssamenstelling volgens de provinciale prognose mee te wegen. Dat laatste houdt onder meer in dat de vraag van 75-plussers naar de komende jaren groter wordt, en tegelijkertijd ook een grotere groep zelfstandig blijft wonen (vaak in de huidige woning). Hierbij hebben we als trend meegerekend dat naoorlogse generaties inwoners meer gericht zijn op een koopwoning; conform de landelijke tendensen afgeleid uit de landelijke woningbehoefteonderzoeken (WoON) met een regionale uitwerking voor Súdwest-Fryslân en de Friese regio.

Op basis van de verhuisbewegingen over de laatste jaren maken we inzichtelijk hoe verschillende huishoudenstypen in de laatste jaren verhuisden. Op basis hiervan maken we een extrapolatie naar de komende jaren.

Figuur 5.1 Verhuizingen per huishoudenstype* **



* 1-2 phh: één- en tweepersoonshuishoudens.

** Starter: een huishouden dat een zelfstandige woning betreft zonder hierbij een zelfstandige woning achter te laten. Voor het gros bestaat deze groep uit thuiswonende jongeren die voor het eerst op zichzelf gaan wonen.

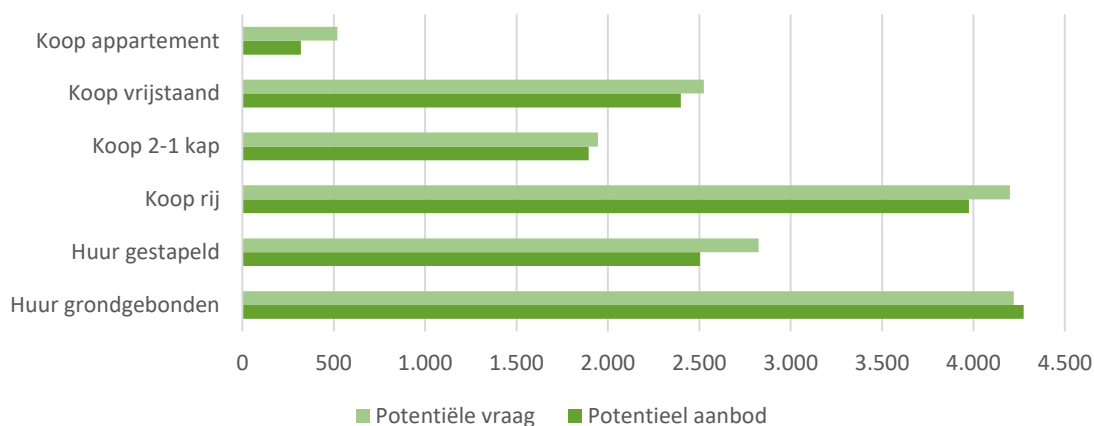
Bron: CBS-microdata, bewerking Companen.

De dynamiek op de woningmarkt komt grotendeels van jonge kleine huishoudens. Voor de periode tot 2023 komen ruim 5.300 verhuizingen van jongeren tot 30 jaar (waaronder starters). Dat is meer dan een derde deel van het aantal verhuizingen in die periode. Deze huishoudens zoeken in hun eerste fase een plek op de woningmarkt, en maken dan wooncarrière. Ouderen vanaf 65 jaar verhuizen zeer weinig. Van alle verhuizingen betreft dan circa 70% van de verhuizingen een één- of tweepersoonshuishouden, 30% komt van gezinnen met kinderen.

Veranderende demografie leidt tot fricties tussen vraag en aanbod

Het potentiële aanbod op de woningmarkt ontstaat doordat mensen verhuizen of uitstromen (door overlijden of een verhuizingen naar een zorginstelling). Zij laten in beide gevallen een woning achter; het potentiële aanbod. Dit aanbod confronteren we met de (veranderende) woningvraag, die is afgeleid uit de verhuisgeneigdheid en woningkeuze in de afgelopen jaren (uit CBS-microdata). Hieruit blijkt waar in de komende jaren de mismatch tussen vraag en aanbod het meest waarschijnlijk is.

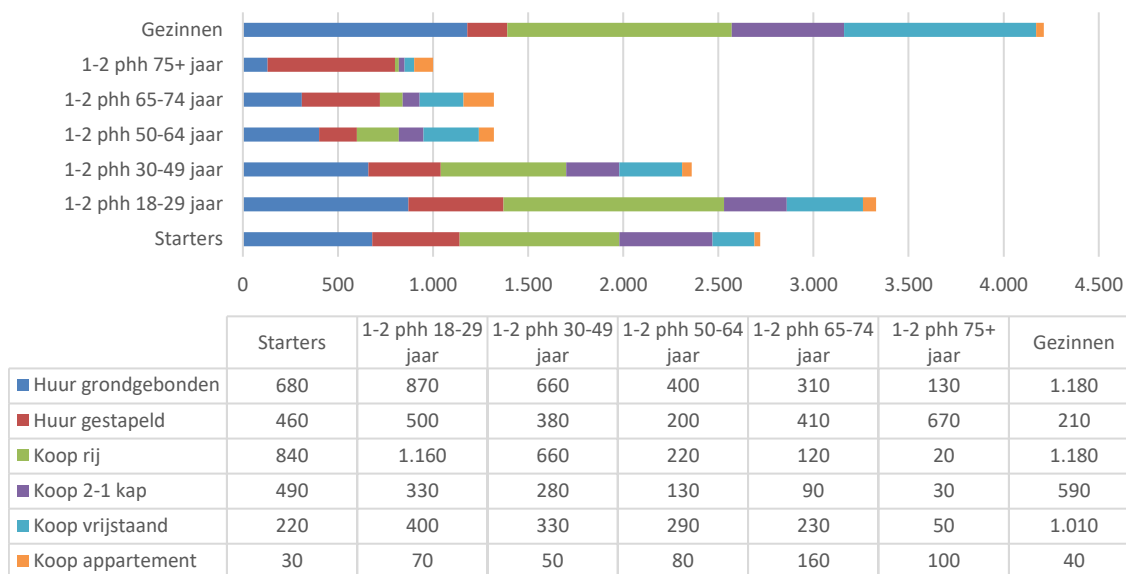
Figuur 5.2 Prognose vraag en aanbod naar woningtypen, in de periode 2018-2023



Bron: woningmarktsimulatiemodel Companen.

De woonvoorkeuren van huishoudens verschillen. Zo zullen gezinnen vaker zoeken naar ruimere grondgebonden woningen, terwijl senioren bij een verhuizing in de regel eerder voorkeur hebben voor een gelijkvloerse. Binnen de doorrekening van de woningbehoefte houden we rekening met dit soort verschillen in voorkeuren. Onderverdeeld naar de verschillende huishoudentypen is de vraagzijde als volgt onderverdeeld.

Figuur 5.3 Vraagontwikkeling naar huishoudentypen, 2018-2023



Bron: woningmarktsimulatiemodel Companen.

De behoefte is gebaseerd op daadwerkelijke verhuisbewegingen over de afgelopen jaren, afgeleid uit CBS-microdata. Daarbij zien we dat bij de meeste groepen in de huursector de vraag zich redelijk gelijkmatig spreidt over grondgebonden en gestapelde woningen.

Uitzonderingen zijn enerzijds de gezinnen met kinderen, zij betrekken nauwelijks gestapelde woningen. Anderzijds zijn ook de 75-plussers een uitzondering, zij betrekken juist vooral gestapelde woningen. De 75-plussers verhuizen tot op heden relatief weinig. Echter het aantal 75-plushuishoudens is de afgelopen jaren behoorlijk toegenomen: met 20% de afgelopen vijf jaar. Het aantal verhuizingen van deze groep naar een sociale huurwoning groeit ook met 20% (ruim 160 verhuizingen extra in de afgelopen vijf jaar).

Dit neemt de komende jaren toe, door de doorzettende vergrijzing. Dat betekent dat hoewel ouderen relatief weinig verhuizen, de vraag van deze doelgroep wel toeneemt.

De behoefte aan gestapelde huurwoningen komt in belangrijke mate van 75-plussers. Zij zoeken een toegankelijke woning. Een gestapelde woning voldoet vaak aan deze eis, en weten deze huishoudens ook te vinden in de gemeente Súdwest-Fryslân. Volgens de marktkenner gaat het hierbij niet zozeer om grootschalige appartementengebouwen, maar veel meer om kleinschalige betaalbare woonvormen: een kleine toegankelijke woning vaak liefst met tuin. Een prijs tot de aftoppingsgrens (€ 597) is hierbij een belangrijke voorwaarde. In de koopsector wordt in alle segmenten groei voorzien in de komende tien jaren. De vraag naar grondgebonden koopwoningen is vooral afkomstig van jonge huishoudens en gezinnen.

In de koopsector is er vooral vraag naar rijwoningen en in delen van de gemeente ook naar vrijstaande koopwoningen. Deze laatste vraag komt vooral van gezinnen met kinderen. De vraag naar rijwoningen in de koopsector komt met name van kleine huishoudens (tot 50 jaar). De vraag naar koopappartementen is in absolute aantallen beperkt en vooral afkomstig van 65-plussers. Het aanbod is echter ook zeer beperkt, waardoor toch sprake is van een potentieel tekort aan koopappartementen.

Wat inwoners meegeven..

Tijdens de bewonersavonden is meerdere malen benadrukt dat de beperkte verhuisgeneigdheid van ouderen zeer waarschijnlijk ook wordt ingegeven door het ontbreken van aanbod, vooral in de dorpen. Het ontbreken van aanbod belemmert ouderen in het doorstromen vanuit hun ruimere grondgebonden woningen.

Bij doorvragen bleek dat mensen bij het uitspreken van een behoefte aan toegankelijke woningen voor ouderen, vooral nadenken over een verdere toekomst. Het gaat vaak niet om een acute vraag, maar de behoefte aan zekerheid dat het aanbod aanwezig is op het moment dat iemand er aan toe is.

Wat inwoners meegeven..

In de woonvoorkeuren van ouderen is het kwaliteitsaspect een belangrijke. De woning moet gelijkvloers zijn, een ruime opzet hebben, met een beperkte buitenruimte. Daarnaast is de woning bij voorkeur gelegen nabij de voorzieningen en het eigen sociale netwerk. Voor veel ouderen zijn vernieuwende woonconcepten gecombineerd met zorg en ondersteuning, zoals hofjeswonen (koop dan wel huur), een aantrekkelijk woonproduct.

Wat marktkenners meegeven..

De behoefte aan huurappartementen wordt voor Sneek niet zo herkend. Maar ook in de andere deelgebieden is er geen behoefte aan 'grootschalige' appartementengebouwen. Het gaat dan meer om kleinere toegankelijke / gelijkvloerse woningen.

Marktkenners zien dat ouderen vaak blijven zitten en dus uiteindelijk niet verhuizen; ook niet bij volledig passend aanbod. Ze hebben daarbij een behoorlijk eisenpakket (in eigen omgeving, voldoende ruimte, lage maandprijs etc). En doorstroming is ook soms lastig omdat ze hun woning nog kwijt moeten (zeker als straks ineens heel veel op de markt komt).

Jongeren willen doorgaans liever grondgebonden woningen. Gezien hun inkomenspositie doorgaans in de prijsklasse rond € 200.000. Binnen deze doelgroep is een beperkte behoefte aan middenhuur (710 tot 1000 euro), maar deze vraag is zeer kritisch. Huur is in veel gevallen niet gunstig voor jongeren, door regelgeving en rente. Vaak kunnen jongeren voor hetzelfde maandbedrag beter kopen. Het komt volgens deze marktkenners steeds vaker voor dat starters later instappen in de koopmarkt, omdat ze eerst willen sparen. Als er geen aanbod is, is er het risico dat jongeren vertrekken.

Vraagontwikkeling na 2030

Op basis van de nu bekende gegevens hebben we ook een indicatieve doorrekening gemaakt van de woningvraag na 2030, op basis van demografische en maatschappelijke trends (vraagverschuiving van huur naar koop). Omdat voorspellingen op een dergelijke lange termijn uiterst onzeker zijn beperken we ons hiervoor tot een beschrijving van de trends. Wat wij zien in de doorrekening is dat op de langere termijn potentiële vraaguitval optreedt in de segmenten met grondgebonden woningen. De vraag naar gestapelde woningen houdt nog wat langer aan als gevolg van de vergrijzing, maar ook daar zal op termijn vraaguitval ontstaan.

In welke mate de demografische omslag zich voordoet en welke doorstroomeffecten dit op de woningmarkt in gang zet is onzeker. Voor de eerste jaren is er behoefte en is nieuwbouw nodig voor de veranderende en groeiende vraag, tegelijkertijd is het belangrijk ook te anticiperen op het omslagpunt in de woningbehoefte op de langere termijn. Hierbij dient de aandacht vooral uit te gaan naar de minst courante woningen in de bestaande voorraad. Hier treedt de vraaguitval als eerste op.

5.2 Vraag en aanbod in de deelgebieden

Samenvattend vraag en aanbod in de deelgebieden

- Eerder constateerden we dat ieder deelgebied in belangrijke mate een lokale woningmarkt was. Daarom is het veel belangrijker om te zien hoe de kwalitatieve woningbehoefte zich per deelgebied ontwikkelt. Daarbij zien we duidelijke verschillen op basis van verschillen in opbouw van de huidige woningvoorraad en verschillen in bevolkingsopbouw.
- Het potentiële overschot aan grondgebonden huurwoningen doet zich in alle deelgebieden in enige mate voor, met uitzondering van Sneek. In de deelgebieden buiten Sneek staan ook vooral grondgebonden woningen en is er kwalitatieve behoefte aan meer variatie. In Sneek zien we juist het tegenovergestelde: meer behoefte aan grondgebonden huurwoningen en minder aan gestapelde woningen (die staan er al veel).
- In de koopsector concentreert de vraag naar appartementen zich in Bolsward en Sneek. In de andere deelgebieden is deze vraag relatief beperkter. Rij- en hoekwoningen zijn in alle deelgebieden gewenst. In de meer landelijke deelgebieden zijn wat vaker vrijstaande woningen gewenst.

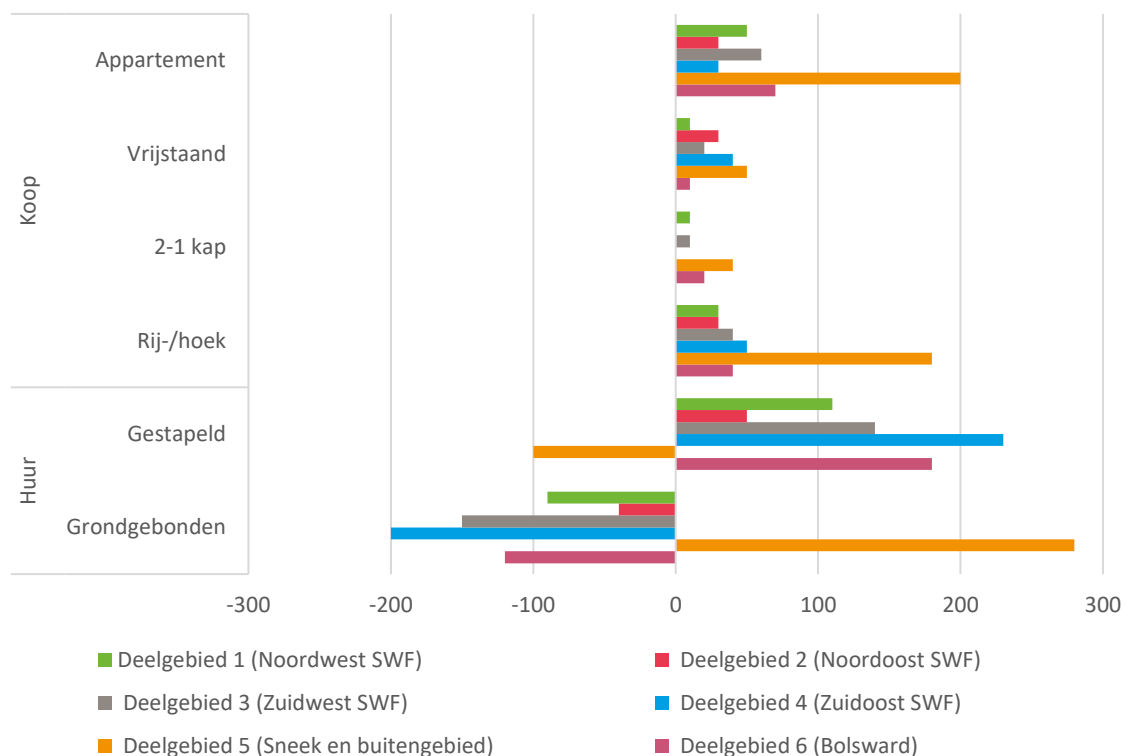
- Gelet op de inkomensopbouw in de deelgebieden en de prijsniveaus van de vrijkomende woningen trekken we de volgende conclusies ten aanzien van de marktdruk in verschillende prijssegmenten:
 - Er is een behoorlijke marktdruk bij betaalbare sociale huurwoningen (tot de aftoppingsgrenzen). Dit speelt in alle deelgebieden.
 - Ook is er in alle deelgebieden een tekort in de goedkoopste koop (tot € 150.000). Dit aanbod is door de hoge bouwkosten momenteel door nieuwbouw moeilijk te bedienen. De tekorten aan de onderkant van de markt zijn relatief groot in het deelgebied Noordoost SWF en Noordwest SWF.
 - In de middensegmenten van de koopwoningmarkt – in het bijzonder koopwoningen rond € 185.000–235.000 – is er in de gemeente door de bank genomen voldoende aanbod, met uitzondering van Sneek.
 - In de deelgebieden Noordoost SWF, Zuidwest SWF, Zuidoost SWF en Bolsward is het tekort verhoudingsgewijs groot bij duurdere koopwoningen vanaf ruim € 300.000. In Bolsward en Zuidwest SWF is het tekort reeds vanaf € 235.000 groot.

Gewenste kwalitatieve toevoeging varieert per deelgebied

We hebben ook een doorrekening gemaakt van de woningbehoefte naar de verschillende deelgebieden. Hierbij hanteren we enerzijds een benadering op basis van doelgroepen en verhuisgedrag, wat inzicht biedt in de gewenste typologieën, anderzijds een benadering die uitgaat van inkomensopbouw en koopkracht. In de adviezen per deelgebied verbinden we beide benaderingen aan elkaar.

De uitwerking per deelgebied is gelet op het schaalniveau met meer bandbreedtes omgeven dan het gemeentelijke beeld. Bij de doorrekening hebben we gekeken naar verschillen in samenstelling van de woningvoorraad per deelgebied en naar de verschillen in samenstelling van de bevolking. Samen geeft dit een indicatie van potentiële tekorten en overschotten in de verschillende delen van de gemeente.

Figuur 5.4 Prognose saldo vraag en aanbod naar woningtype per deelgebied, in de periode 2018-2028



Bron: woningmarktsimulatiemodel Companen.

In absolute aantallen is de behoefte het grootst in het deelgebied Sneek. Door de schaal van het deelgebied vangt de stad circa 40% à 45% van de woningbehoefte op. Daarbij ligt het accent bij een meer stedelijk woonmilieu van rijwoningen en koopappartementen. In de sociale huur zijn er voldoende sociale gestapelde huurwoningen, terwijl het aanbod rijwoningen relatief beperkt is. Dit is anders dan in de andere deelgebieden waar juist een tekort is aan gestapelde woningen.

In de deelgebieden met de kleinere kernen ligt er een relatief wat steviger behoefte in de vorm van koopwoningen; in het bijzonder wat luxere woningen. In de sociale huur lijkt eerder sprake van consolidatie (niet meer toevoegen). Ook is in die kernen nog enige behoefte aan koopappartementen, mede als gevolg van de vergrijzende bevolking. In de huursector zou in de kernen een transformatieopgave liggen van grondgebonden naar gestapelde woningen. Dit resultaat behoeft voor de kleine kernen nuance. Vanuit zowel de marktkenner als vanuit ervaringen van Companen gaat het hier vooral om minder vraag naar grote traditionele gezinswoningen en een vraag naar kleine gemaksgerichte woningen; passend bij de aard van de kernen vaak ook met een tuin(tje). De betaalbaarheid van deze woningen is daarbij essentiële randvoorwaarde. In de praktijk van dit moment blijkt dat met de gestegen bouwkosten een bedrijfsmatige afweging gemaakt moet worden tussen meer ruimte en comfort in de woning versus betaalbaarheid van het wonen (huur en energielasten). Mede door regelgeving als passend toewijzen, en doordat mensen voor zorg vaker aangewezen zijn op de Wmo en eigen bijdragen, leggen woningzoekers nu en in de toekomst meer prioriteit bij de betaalbaarheid van woningen (zie volgende paragraaf).

In de stad Bolsward voorziet de doorrekening een tekort aan gestapelde huurwoningen en koopappartementen, wat samenhangt met de relatief grotere vergrijzing in deze stad. Daarnaast is een gevarieerd programma in de koop gewenst. Tot slot is er per saldo behoefte aan toevoeging van nog enkele sociale huurwoningen.

Wat marktkenner meegeven..

Corporaties hebben verschillende ervaringen ten aanzien van de behoefte aan appartementen. Zij zien wel een groeiende vraag van kleine huishoudens. Zij wonen vaak in grondgebonden woningen. De behoefte is er daarmee vooral naar kleinere toegankelijke / gelijkvloerse woningen. Corporaties hebben een verschillend beeld of dit appartementen of grondgebonden woningen moeten zijn.

Gewenste prijs van woningen op basis van inkomen

Naast het trendmatig doortrekken van verhuisgedrag, kijken we ook naar de financierbaarheid en bereikbaarheid (op basis van regelgeving) van woningen voor verschillende doelgroepen. *Dit is van belang om de gewenste prijsstelling van het woningaanbod (en de toevoegingen daarin) te kunnen bepalen.*

We hebben daartoe de inkomensopbouw van potentiële verhuizers vergeleken met het momenteel beschikbare woningaanbod (anno medio 2018). Centraal hierbij staat de vraag uit hoeveel woningen mensen op basis van hun inkomen, hypotheekmogelijkheden en toegang tot sectoren (sociale huur) in beginsel kunnen kiezen. Mensen met een inkomen tot de huurtoeslaggrens zijn aangewezen op sociale huurwoningen tot de aftoppingsgrenzen. Hun keuze is daarmee beperkt. Huishoudens met een hoog inkomen (vanaf bijvoorbeeld € 65.000) hebben een breder bereik, al zullen zij doorgaans wel kiezen voor een woning die aansluit bij hun portemonnee. Dat wil zeggen dat goedkope koopwoningen en sociale huurwoningen in de regel niet door deze groep gekozen worden, uitzonderingen daargelaten.

- De vraag in deze benadering is bepaald door de omvang van verschillende inkomensgroepen in de gemeente en hun verhuisgeneigdheid.
- Het aanbod is bepaald door te bekijken welke woningen jaarlijks verkocht / verhuurd worden in een bepaalde prijsklasse binnen een deelgebied.

- De keuze-index geeft een indicatie van het aantal woningen in het aanbod dat voor een bepaalde vragersgroep potentieel bereikbaar is.

Tabel 5.1 Keuze-index verhouding aanbod en vraag, op basis van de inkomenspositie van huishoudens

	Aanbod ↓	tot HT-grens	Tot €36.798	Tot €41.056	Tot €50.000	Tot €55.000	Tot €65.000	Vanaf €65.000
Sociale huur		tot €596	tot €710	-	-	-	-	-
Particuliere huur		-	tot €640	Tot €800	510 tot 950	€640 -1150	-	-
Koop		-	tot €150K	Tot €185K	Tot €235K	€185 – 300K	€235 – 400K	> €300K
Vraag →		620	610	270	230	230	200	320
Sociale huur tot aftoppingsgrenzen	740	←vraagsubstitutie						
Sociale huur vanaf aftoppingsgrenzen	120							
Part. Huur	390	Veel concurrentie						
Goedkope koop < € 185.000	420	Veel concurrentie						
Middenkoop < € 300.000	460							
Dure koop < € 400.000	140							
Zeer dure koop > € 400.000	190							
Totale potentiële keuze		740	1090	740	780	620	460	340
Totale potentiële vraag		620	610	270	230	230	200	320
Keuze-index aanbod / vraag		1,2	1,8	2,7	3,4	2,7	2,3	1,0

<1,5	Weinig keuzemogelijkheden (lage keuze-index)
1,5-2,5	
2,5-3,5	
>3,5	Veel keuzemogelijkheden (hoge keuze-index)

* Particuliere huur is niet voor alle inkomensklassen in gelijke mate bereikbaar. Bij de doorrekening naar potentiële keuze is rekening gehouden met het prijsniveau van particuliere huurwoningen.
Bron: woningmarktsimulatiemodel Companen 2018.

Toelichting tabel 5.1: De groep potentiële verhuizers tot de huurtoeslaggrens geeft een jaarlijkse vraag van 620 woningen in Súdwest-Fryslân. Op basis van inkomen is deze doelgroep aangewezen op de sociale huur tot de aftoppingsgrens. Het vrijkomende aanbod betreft circa 740 woningen per jaar. Dit geeft een keuze-index (verhouding tussen aanbod en vraag) van 1,2. Deze groep met de laagste inkomens heeft daarnaast nog concurrentie van de inkomensgroep daarboven (inkomen tot de doelgroepgrens sociale huur à € 36.798). Vervolgens heeft deze tweede inkomensgroep ook nog de keuze uit de duurdere sociale huurwoningen en voor een deel de particuliere huur. Zij kunnen hun vraag verplaatsen wat leidt tot substitutie-effecten. Maar deze groep wordt weer wel deels beconcurrerd door de inkomensgroep daarboven, enzovoorts.

Keuzemogelijkheden lage inkomens

Voor aan de onderkant van de markt hebben woningzoekenden momenteel weinig keuzemogelijkheden: de doelgroep voor de sociale huur kan gemiddeld kiezen uit respectievelijk 1,2 (huurtoeslaginkomen, zie tabel 5.1) of 1,8 (grens doelgroep sociale huur) woningen. In de sociale huur wordt dit versterkt doordat de doelgroep weinig of geen uitwijkmogelijkheden heeft. Maar ook hebben deze doelgroepen weinig concurrentie van hogere inkomens, door de strikte afbakening van de doelgroep voor sociale huur. Deze verhoudingen voor de sociale huur wijzen daarmee op een beperkt tekort (al verschilt dit per deelgebied), wat ook uit de prognose rond vraag-aanbodverhoudingen naar voren komt.

Keuzemogelijkheden middeninkomens

Middeninkomens (inkomen tot circa € 50.000) ervaren een tekort aan middenhuurwoningen en goedkope koopwoningen (door prijsdruk). Toch lijkt het aanbod voor deze doelgroep in de gemeente Súdwest-Fryslân nog redelijk goed. Belangrijk aandachtspunt hierbij is dat deze vragersgroep een relatief klein bereik in hun mogelijkheden op de woningmarkt, terwijl zij veel concurrentie hebben van aanpalende inkomensgroepen.

Keuzemogelijkheden hoge inkomens

Ook voor hoogste inkomens (vanaf € 65.000) ligt de keuze-index relatief laag. In het hoge koopsegment zijn echter de verkooptijden ook gemiddeld lang, wat duidt op een kritische vraag. Als deze niet voldoende kwalitatief bediend wordt, blijven mensen zitten. Daardoor treedt het risico van verdringing op voor de huishoudens met een middeninkomen. Voor hen komt minder aanbod beschikbaar als de doorstroming stagneert.

Uitwerking naar deelgebieden

We hebben deze benadering eveneens toegepast op de deelgebieden van de gemeente Súdwest-Fryslân. Dit geeft een beeld van de verschillen in druk op de woningmarkt tussen de verschillende delen van de gemeente. Dit is weergegeven in de volgende tabel. In de bijlage zijn de verschillende deelgebieden nader uitgesplitst.

Tabel 5.2 Keuze-index verhouding aanbod en vraag, op basis van de inkomenspositie van huishoudens in de deelgebieden

	tot HT-grens	Tot €36.798	Tot €41.056	Tot €50.000	Tot €55.000	Tot €65.000	Vanaf €65.000
Sociale huur	tot 596	tot 710	-	-	-	-	-
Particuliere huur	-	tot 640	Tot 800	510 tot 950	640 tot 1150	-	-
Koop	-	tot 150K	Tot 185K	tot 235K	185K tot 300K	235 tot 400K	vanaf 300K
Deelgebied 1 (Noordwest SWF)	1,0	2,0	4,4	6,9	3,8	3,2	1,3
Deelgebied 2 (Noordoost SWF)	0,4	1,0	2,5	3,2	3,0	1,9	0,9
Deelgebied 3 (Zuidwest SWF)	1,2	2,2	3,0	3,6	2,3	1,2	0,8
Deelgebied 4 (Zuidoost SWF)	1,3	2,1	2,9	4,3	2,9	1,9	0,8
Deelgebied 5 (Sneek e.o.)	1,3	2,1	2,2	2,3	2,6	2,8	1,4
Deelgebied 6 (Bolsward)	1,3	2,3	2,7	3,1	1,8	1,4	0,5
Totaal gemeente SWF	1,2	1,8	2,7	3,4	2,7	2,3	1,0

<1,5	Weinig keuzemogelijkheden (lage keuze-index)
1,5-2,5	
2,5-3,5	
>3,5	Veel keuzemogelijkheden (hoge keuze-index)

* Particuliere huur is niet voor alle inkomensklassen in gelijke mate bereikbaar. Bij de doorrekening naar potentiële keuze is rekening gehouden met het prijsniveau van particuliere huurwoningen.

Bron: woningmarktsimulatiemodel Companen 2018.

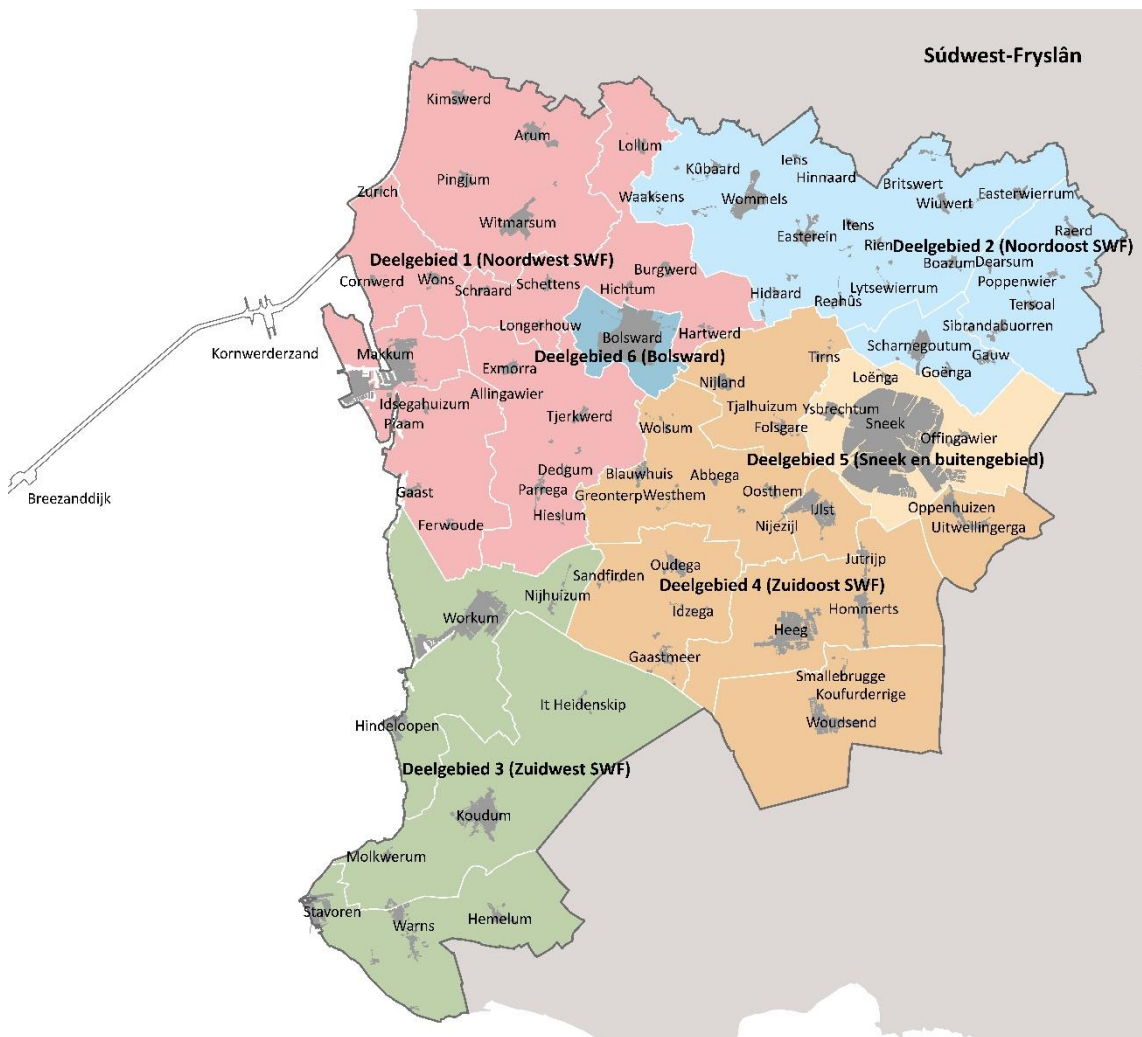
Verschillen tussen de deelgebieden

Op basis van de keuze-index komen wij tot de volgende conclusies voor de afzonderlijke deelgebieden:

- Woningzoekenden in het deelgebied Noordwest hebben relatief weinig keuze in de sociale huur. In de koopsector is de keuze juist relatief wat gunstiger. Kijken we naar de samenstelling van de kwalitatieve vraag (zoals weergegeven in figuur 5.4) dan zien we vooral behoefte aan gestapelde woningen (een doorstroomvraag), vaak dus in de meer betaalbare segmenten.
- In mindere mate zien we eenzelfde beeld in het deelgebied Noordoost. Het tekort in de sociale huur is hier relatief groter. In dit deelgebied is er relatief weinig sociale huur. In de kwalitatieve vraag zien we dit product dan ook weinig terug. Hier lijken dan ook meer kansen te liggen in het betaalbare koopsegment. Toch zien we hier ook een duidelijke vraag naar luxere woningtypen, wat we in de vraag-aanbodbalans per deelgebied ook terugzien bij de vraag naar vrijstaande koopwoningen.

- In deelgebied Zuidwest is er meer druk in de hoge prijssegmenten, met een koopprijs van rond €235.000 en hoger. Samenhangend met de relatief hoge mate van vergrijzing in het deelgebied lijkt deze vraag vooral ingevuld te moeten worden in de vorm van appartementen.
- De druk in het deelgebied Zuidoost volgt het gemeentelijke beeld. Wel zien we in dit deelgebied vooral een tekort in de hoogste prijssegmenten, vanaf circa € 235.000 à € 300.000 en hoger. Dit sluit ook aan bij de woningbehoefteraming waarin we een groter tekort zien bij vrijstaande koopwoningen.
- De woningmarkt in het deelgebied Sneek is dynamischer dan elders in de gemeente, waardoor meer woningen beschikbaar komen. Woningzoekenden hebben daarmee ook meer keuze. In Sneek is met name in het middensegment de druk op de woningvoorraad relatief wat groter. Dan gaat het om koopwoningen in de prijsklasse tussen € 175.000 en € 300.000. In de huursector is de keuze-index relatief gunstig, al zien we door de huuroriëntatie in Sneek en de regionale opvangtaak dat er toch ook huurders naar Sneek blijven komen. De opgave in de sociale huursector ligt hierbij vooral in de druk op de eengezinswoningen.
- In het deelgebied Bolsward zien we in vrijwel alle prijscategorieën een score die minder gunstig is dan het gemeentelijke gemiddelde. Over de volle breedte is enige toevoeging van woningen gewenst. Wat minder scherp uit deze cijfers komt, maar wel uit de kwalitatieve vraag is de behoefte aan sociale huurwoningen. De huuroriëntatie in Bolsward is echter relatief groot, en met de vergrijzing in dit deelgebied blijft in de komende jaren behoefte aan sociale huur.

Bijlage I – Deelgebieden Súdwest-Fryslân



Bijlage II – Verslagen bewonersavonden

Verslag bewonersavond deelgebied 1

Datum:	29 november 2018
Tijd:	19.30 – 21.30 uur
Locatie:	De Gekroonde Roskam, Kaatsplein 3 Witmarsum
Opkomst:	24 bewoners

Toelichting

Sinds afgelopen zomer voert Companen een woningmarktonderzoek uit in de gemeente Súdwest-Fryslân. Dit onderzoek heeft diverse resultaten opgeleverd die de gemeente wil delen met haar bewoners. In dit kader zijn er zes bewonersbijeenkomsten georganiseerd in deelgebieden binnen de gemeente. Tijdens deze bijeenkomst presenteerde Companen haar bevindingen: sluit vraag en aanbod op de lokale woningmarkt op elkaar aan? Hoe zit dat in de toekomst? En op welke doelgroepen moet het volkshuisvestelijk beleid zich voornamelijk richten?

Daaropvolgende zijn gemeente, Companen en bewoners in gesprek gegaan over de bevindingen. Tezamen met inzichten van marktkenner (makelaars, ontwikkelaars, corporaties, huurdersorganisaties, zorgpartijen) vormt dit gesprek een kwalitatief beeld op de opgaven op de woningmarkt in Súdwest-Fryslân. In dit verslag is waar bekend de organisatie of persoon benoemd die een bepaalde reactie heeft geplaast.

Verslag

Diá's woonwens en verhuisgedrag: uit de zaal kwam de vraag waar de gegevens vandaan komen van de woonwensen en het verhuisgedrag.

- *Antwoord vanuit Companen:* de woonwensen komen uit de enquêtes van het WoON 2015 (WoonOnderzoek Nederland). Om een betrouwbaar beeld te krijgen over woonwensen in deze enquête is gekeken naar enquêtes in een groot deel van Zuidwest-Friesland, om zo een betrouwbaar beeld te krijgen. Het verhuisgedrag zijn werkelijke cijfers, dus hoe mensen in het verleden zijn verhuisd in de gemeente.

Vraag/reactie uit de zaal: worden bij prognoses ook studenten en migratie meegerekend?

- *Antwoord Companen:* Ja, hier is aandacht voor. De uitkomsten uit de prognoses zijn onzeker. Prognoses worden daarom om de zoveel jaar bijgesteld door de provincie.

Reactie uit de zaal: opvallend gedrag van gezinnen: ze willen het liefst een vrijstaande woning, maar kopen uiteindelijk een rijtjeswoning. Dit kan te maken hebben met geld, ze kunnen een duurdere woning niet betalen, maar ook met de kwaliteit van het aanbod van vrijstaande woningen. Mogelijk hebben die woningen achterstallig onderhoud.

Discussie thema's

Tussenstap ouderen

- Voor ouderen is er geen tussenstap tussen hun vrijstaande woning en het verzorgingstehuis. Voor deze tussenstap is geen aanbod in Súdwest-Fryslân. Ouderen willen graag verhuizen naar een appartement. Het liefst koop en in het huidige dorp.

Flexibele woonvormen

- Flexibele woonvormen/plaatsen kunnen een oplossing zijn voor mogelijk toekomstige krimp in de gemeente. Er kunnen nu woningen gebouwd worden voor een periode van 20 jaar. Deze specifieke concepten hebben een specifieke doelgroep. Ook worden flexibele woonvormen bemoeilijkt door wet- en regelgeving. In de gemeente wordt geëxperimenteerd met flexibele woonvormen, hierop komen veel reacties. Maar deze experimenten worden vooral gehouden in Sneek, maar waarom niet op het platteland? Daar is ook vraag naar deze woonvormen.

Doorstroming (Onder andere aangegeven door een bewoner uit Makkum)

- Er is niet altijd genoeg bouwgrond in de gemeente, daardoor kunnen er niet meer woningen bijgebouwd worden. Daardoor wordt de doorstroming bemoeilijkt. Mensen willen wel doorstromen, maar er is geen aanbod. Op sommige plekken is er wel ruimte om verder te bouwen. Doorstroming is soms voor ouderen moeilijker dan voor starters en gezinnen. Ouderen hebben vaak een lange geschiedenis met hun woning en woonomgeving; zij vinden het moeilijk om die los te laten. Starters en gezinnen zijn hierin flexibeler en kunnen makkelijker hun oude woonplaats loslaten. Als ouderen wel willen verhuizen is er vaak ook niet genoeg aanbod. Sommige ouderen willen verhuizen vanuit hun vrijstaande woning naar een kleinere woning (starterswoning), maar die woningen zijn niet betaalbaar.

Te weinig aanbod

- Bij sommige woningtypes is er onvoldoende aanbod. Er is bijvoorbeeld geen aanbod van koopwoningen onder de 200.000 euro. Ook is er onvoldoende aanbod aan huurwoningen. Ouderen verlaten hun huurwoningen en dan worden die woningen verkocht. De eigen inwoners kunnen dan niet blijven wonen in de eigen plaats. Ook is de mutatiegraad van deze woningen hoog. Huurders wonen maar kort in de woning en vertrekken dan weer. Dit is niet goed voor de leefbaarheid in de dorpen. Er moet dus meer gebouwd worden in gemeente en daar moet niet te lang mee gewacht worden. Want over 20 jaar wordt krimp verwacht en zijn er minder woningen nodig. Dus er moet niet pas gebouwd worden over 10 jaar, want dan is het bijna niet meer nodig.

Jongeren trekken weg (Onder andere aangegeven door Dorpsbelang Parrega)

- Doordat er te weinig aanbod is, wordt de doorstroming bemoeilijkt. Daardoor is er ook geen aanbod voor jongeren, die daardoor vertrekken. Jongeren willen wel blijven wonen, ook in de kleinere dorpen. Voor de jongeren is de leefbaarheid in de dorpen nog voldoende, door de vele verenigingen.

Contingenten (Onder andere aangegeven door inwoners van Schettens en Witmarsum)

- Inwoners willen graag dat er meer gebouwd wordt. Maar de gemeente zit vast aan de provinciale contingenten. Companen geeft als reactie dat dit onderzoek is bedoeld om meer inzicht te krijgen waar en welke woningen er nodig zijn in de gemeente. De gemeente kan dit onderzoek gebruiken als argument om meer contingenten te krijgen bij de provincie.

Steden en platteland

- In de zaal is er een breed benoemd gevoel dat de stad voorrang krijgt op het platteland. In steden zijn ook meer voorzieningen, waardoor het wonen er aantrekkelijk is voor ouderen. Jongeren gaan juist naar de dorpen. Maar voor een goede leefbaarheid zijn allebei de groepen nodig.

Verduurzamen

- Na 2030 nemen de huishoudens af in de gemeente. Mensen kiezen eerder voor een grotere woning (als die nog betaalbaar zijn) dan een rijtjeswoning. Die woning blijven dus achter en die moeten ververst worden.

Inbreiding

- In de gemeente zijn er veel plekken waar grote gebouwen leeg zijn komen te staan. Deze kunnen gebruikt worden bij inbreiding. Maar met deze plannen moet niet te lang gewacht worden. Dorpen geven aan deze projecten belangrijk zijn voor hen en het dorp.

Ingezonden stukken

Vanwege de privacy worden in dit onderdeel geen namen genoemd.

Dorpsbelangen Lollum-Waaksens stuurt de resultaten van een eigen onderzoek naar de woonbehoefte in Lollum 2018

- Enquête woningbouw: twee personen/gezinnen willen een huis bouwen in Lollum. Wens voor 2 koopwoningen, 2 starterswoningen en 2 seniorenwoningen.
- Argumenten voor nieuwe woningen
 - Leefbaarheid
 - Belemmering doorstroming door langer thuis wonen ouderen
 - Landelijk wonen is in trek
- Inwoner Dhr. A ziet graag meer flexibele duurzame bouw, bijvoorbeeld kleinere 1-2 persoonswoningen en tiny houses met gemeenschappelijke voorzieningen. Woonerven met meerdere generaties (gezinnen en ouderen) kunnen de doorstroming en gemeenschap bevorderen.

Bijlage

- PowerPoint bewonersbijeenkomst 29 november
- Ingezonden brief Lollum

Verslag bewonersavond deelgebied 2

Datum:	28 november 2018
Tijd:	19.30 – 21.30 uur
Locatie:	Partycentrum it Dielshûs, het Bosk 41 Wommels
Opkomst:	60 bewoners

Toelichting

Sinds afgelopen zomer voert Companen een woningmarktonderzoek uit in de gemeente Súdwest-Fryslân. Dit onderzoek heeft diverse resultaten opgeleverd die de gemeente wil delen met haar bewoners. In dit kader zijn er zes bewonersbijeenkomsten georganiseerd in deelgebieden binnen de gemeente. Tijdens deze bijeenkomst presenteerde Companen haar bevindingen: sluit vraag en aanbod op de lokale woningmarkt op elkaar aan? Hoe zit dat in de toekomst? En op welke doelgroepen moet het volkshuisvestelijk beleid zich voornamelijk richten?

Daaropvolgende zijn gemeente, Companen en bewoners in gesprek gegaan over de bevindingen. Tezamen met inzichten van marktkenners (makelaars, ontwikkelaars, corporaties, huurdersorganisaties, zorgpartijen) vormt dit gesprek een kwalitatief beeld op de opgaven op de woningmarkt in Súdwest-Fryslân. In dit verslag is waar bekend de organisatie of persoon benoemd die een bepaalde reactie heeft geplaatst.

Verslag

Dia verschillen tussen de deelgebieden: uit de zaal kwam de opmerking dat het aantal reacties op een sociale huurwoning laat zien dat er te weinig sociale huurwoningen zijn.

- Companen geeft aan dat vergeleken met het landelijk gemiddelde het aantal reacties in deelgebied 2 van Súdwest-Fryslân zeer laag is. Voor een gezonde marktspanning zijn 20 à 25 reacties gewenst.

Dia's woonwens en verhuisgedrag: uit de zaal kwam de vraag waar de gegevens vandaan komen van de woonwensen het verhuisgedrag.

- *Antwoord Companen:* de woonwensen komen uit de enquêtes van het WoON 2015 (WoonOnderzoek Nederland). Om een betrouwbaar beeld te krijgen over woonwensen in deze enquête is gekeken naar enquêtes in een groot deel van Zuidwest-Friesland. Het verhuisgedrag zijn werkelijke cijfers, dus hoe mensen in het verleden zijn verhuisd in de gemeente.

Dia verduurzamingsopgave SWF: uit de zaal kwam de vraag waar de gegevens vandaan komen van de energielabels.

- Companen geeft aan dat de gegevens komen van de energielabelatlas. Daarop staan ook voorlopige labels. De atlas geeft vooral een indicatie.

Vraag/opmerking uit de zaal: waarom is voor deze 6 deelgebieden gekozen? Naast Sneek en Bolsward heb je ook nog andere (minder) grote plaatsen.

- *Antwoord Companen:* De gebieden zijn ook vanuit inhoudelijke en praktische overwegingen gekozen: enerzijds is gekeken naar gebieden met een zekere mate van samenhang, anderzijds zijn we voor sommige cijfers afhankelijk van bepaalde schaalniveaus waarop gegevens beschikbaar zijn. Bij een lager schaalniveau worden de resultaten dan minder betrouwbaarder.

Discussie thema's

Vergrijzing

- De vergrijzing komt eraan en daarop moet volgens aanwezige bewoners geanticipeerd worden. Uit eigen onderzoek van dorpsbelang Wommels kwam naar voren dat jongeren vastgehouden moeten worden in de dorpen. Dit moet gedaan worden door meer aanbod van betaalbare en kwalitatieve woningen.
Vanuit Raerd is aangegeven dat ook hier een woononderzoek is geweest onder de plaatselijke inwoners. De jongeren in het dorp willen blijven wonen in Raerd, maar ze maken geen kans op een woning. Het dorp wil inbreiden, maar wacht op de gemeente. Jongeren zijn ook nodig om de leefbaarheid op peil te houden, dus je moet de jongeren vasthouden in de dorpen.

Particuliere huur

- De heer Hoekstra geeft aan dat er altijd vraag is naar huurwoningen, zowel sociaal als particulier. Een particuliere verhuurder die in de zaal aanwezig is, geeft aan dat hij plannen heeft voor nieuwe huurwoningen. Alleen wordt hij afgeremd door de gemeente. Ondanks dat het plan past binnen de maatschappelijke en provinciale kaders (inbreiding). De reacties op de particuliere huur komen volgens hem vanuit alle huishoudsamenstellingen, van starters tot gepensioneerde.

Steden en platteland

- In de zaal heerst breed het gevoel dat de gemeente liever bouwt in de steden dan op het platteland. Mensen voelen zich daardoor achtergesteld. Ze hebben ook het gevoel dat de contingenten als eerste worden verdeeld over de steden en daarna over de overige 80 kernen. Zijn er dan niet te weinig contingenten?
Companen geeft aan dat in het onderzoek ook de belangen van het platteland meegenomen worden. De bevindingen in het onderzoek worden gegeven per deelgebied en ook wordt het gevoel van de bewoners meegegeven per deelgebied.

Leegstand

- In de gemeente staat een aantal gebouwen leeg, wat doen we daar mee? Volgens de zaal is inbreiding een goede oplossing. De bewoners laten dit ook weten, maar vinden dat de gemeente hierop te afwachtend reageert.

In de zaal wordt geconcludeerd: **houd de woningen bij de dorpen.**

Woningbehoefte op lange termijn

- Verschillende inwoners doen suggesties over hoe je om kan gaan met de prognose dat er de komende jaren nog een tekort aan woningen is en daarna mogelijk een overschot. Zo werd de suggestie gedaan om te komen tot mobiele woningen die tijdelijk neergezet kunnen worden, en later verplaatst worden.

Bijlage

- PowerPoint bewonersbijeenkomst 28 november

Verslag bewonersavond deelgebied 3

Datum:	27 november 2018
Tijd:	19.30 - 21.30
Locatie:	De Klink, Ds. L. Tinholtstraat 1, Koudum
Opkomst:	31 bewoners

Toelichting

Sinds afgelopen zomer voert Companen een woningmarktonderzoek uit in de gemeente Súdwest-Fryslân. Dit onderzoek heeft diverse resultaten opgeleverd die de gemeente wil delen met haar bewoners. In dit kader zijn er zes bewonersbijeenkomsten georganiseerd in deelgebieden binnen de gemeente. Tijdens deze bijeenkomst presenteerde Companen haar bevindingen: sluit vraag en aanbod op de lokale woningmarkt op elkaar aan? Hoe zit dat in de toekomst? En op welke doelgroepen moet het volkshuisvestelijk beleid zich voornamelijk richten?

Daaropvolgende zijn gemeente, Companen en bewoners in gesprek gegaan over de bevindingen. Tezamen met inzichten van marktkenner (makelaars, ontwikkelaars, corporaties, huurdersorganisaties, zorgpartijen) vormt dit gesprek een kwalitatief beeld op de opgaven op de woningmarkt in Súdwest-Fryslân. In dit verslag is waar bekend de organisatie of persoon benoemd die een bepaalde reactie heeft geplaatst.

Verslag

Dia over bevolkingsopbouw: Uit de zaal wordt gevraagd waarom starters niet direct konden doorschuiven in woningen van vertrokken of overleden ouderen.

- *Antwoord Companen:* Bij huizen die ouderen achterlaten zijn vaak de nodige verbouwingen nodig om het huis te laten aansluiten bij de wensen van deze tijd. Starters krijgen daar maar beperkt hypotheek voor. Daarnaast / daarom vragen veel starters om nieuwbouw.

Dia over gemiddeld aantal reacties op een sociale huurwoning: Uit de zaal werd opgemerkt dat dit getal feitelijk hoger moeten liggen omdat veel ouderen niet weten hoe ze moeten reageren op een sociale huurwoning.

Discussie thema's

Te weinig aanbod (een inwoner vanuit Koudum, de huurdervereniging Koudum en een ondernemer uit Koudum geven aan dat er te weinig aanbod is. Een inwoner uit Molkwerum en dorpsbelang/ plaatselijk belang uit Warns, Molkwerum en Workum sluiten zich hierbij aan.

- Nederland groeit, maar dit deelgebied groeit volgens aanwezigen onvoldoende mee. De oorzaak hiervan volgens aanwezigen vooral het tekort aan woningbouw. De voorspelde krimp wordt niet gezien als risico, bewoners willen nu juist meer bouwen zodat er meer kan worden ingespeeld op de huidige vraag. Krimp is iets wat over heel veel jaar pas speelt. Bovendien zien aanwezigen dat dit deelgebied aantrekkelijk is voor vestigers (vanuit Amsterdam en omgeving). Is dit meegenomen in het onderzoek? Companen geeft aan dat het onderzoek hier wel naar kijkt. Daarbij is volgens Companen sprake van een conjunctuurseffect, waarbij er vooral instroom is in tijden van gunstige economische ontwikkeling.

Verhuiswens ouderen (aangegeven door Plaatselijk belang Workum, en Dorpsbelang Koudum.

- Ouderen geven aan te willen verhuizen, maar er zijn te weinig betaalbare huur- en koopwoningen. Ook blijven ouderen zitten, omdat de vaste lasten van een vaak al afbetaalde woning goedkoper zijn dan bij een nieuwe huur- of koopwoning. Daarbij is de nieuwe woning niet alleen duurder, maar ook kleiner dan de woning waar ze nu zitten.

Doorstroming (vanuit Dorpsbelang Koudum).

- Veel starters kunnen de woningmarkt niet op door tekort aan voor hen geschikte woningen (voornamelijk goedkope huur- en koopwoningen). Dit heeft ook te maken met het contingent van het gebied. Er mogen een te beperkt aantal woningen bijgebouwd worden. Deze woningen kunnen ook niet allemaal voor starters worden gebouwd, want andere doelgroepen hebben ook woonwensen. Doorstroming zou een oplossing kunnen zijn, maar doordat de ouderen niet verhuizen, komt deze doorstroming maar beperkt op gang.

Ongelijkheid steden en platteland (bewoner Warns en makelaar De Jong).

- Aanwezigen vinden dat steden voorrang krijgen boven het platteland. Het kleine deel van het contingent is volgens de bewoners onevenredig verdeeld in verhouding. Mensen vrezen dat hierdoor de dorpen uitsterven.

Clustering sociale huur

- De sociale huurwoningen in dit gebied zijn veel geclusterd. Bij sociale huurwoningen voor mensen die zorgbehoevend zijn is dat in nabijheid van zorg handig. Maar het gevaar is dat er een probleemwijkje kan ontstaan. In een kleine gemeenschap kijken mensen wel naar elkaar om, maar dat kost per inwoner relatief meer inspanning.

Zorgbehoevenden

- De opvang en de mantelzorg komt onder druk te staan vanwege het ouder worden van de bevolking. Hiervoor is meer sturing nodig zodat deze zorg sneller en beter kan worden geleverd aan hen die dat nodig hebben.

Leeftijdsbestendige woningen

- De wens is om woningen te realiseren die passend zijn bij de hele levensloop van mensen. Hierdoor hoeven mensen niet te verhuizen op het moment dat zij in een andere fase van hun leven komen.

Kritiek op de woningcorporatie (vanuit Stavoren aangegeven)

- Meerdere mensen gaven aan dat WoonFriesland de huren langzaam verhoogt en daarnaast achterloopt met onderhoud. Hiervan zijn vooral de laagste inkomens de dupe. Huren is zo soms duurder dan kopen. Bij mutaties verhoogt de corporatie de prijs nog eens extra.

Bijlage

- PowerPoint bewonersbijeenkomst 27 november

Verslag bewonersavond deelgebied 4

Datum:	3 december 2018
Tijd:	19.30 - 21.30
Locatie:	It Heechhûs, It Eilan 67, in Heeg
Opkomst:	124 bewoners

Toelichting

Sinds afgelopen zomer voert Companen een woningmarktonderzoek uit in de gemeente Súdwest-Fryslân. Dit onderzoek heeft diverse resultaten opgeleverd die de gemeente wil delen met haar bewoners. In dit kader zijn er zes bewonersbijeenkomsten georganiseerd in deelgebieden binnen de gemeente. Tijdens deze bijeenkomst presenteerde Companen haar bevindingen: sluit vraag en aanbod op de lokale woningmarkt op elkaar aan? Hoe zit dat in de toekomst? En op welke doelgroepen moet het volkshuisvestelijk beleid zich voornamelijk richten?

Daaropvolgende zijn gemeente, Companen en bewoners in gesprek gegaan over de bevindingen. Tezamen met inzichten van marktkenner (makelaars, ontwikkelaars, corporaties, huurdersorganisaties, zorgpartijen) vormt dit gesprek een kwalitatief beeld op de opgaven op de woningmarkt in Súdwest-Fryslân. In dit verslag is waar bekend de organisatie of persoon benoemd die een bepaalde reactie heeft geplaatst.

Verslag

Woonwensen

- *Dia's woonwens en verhuisgedrag:* uit de zaal kwam de vraag waar de gegevens vandaan komen van de woonwensen het verhuisgedrag.

Companen antwoordt dat de woonwensen uit de enquêtes van het WoON 2015 (WoonOnderzoek Nederland) komen. Om een betrouwbaar beeld te krijgen over woonwensen in deze enquête is gekeken naar enquêtes in een groot deel van Zuidwest-Friesland. Het verhuisgedrag zijn werkelijke cijfers, dus hoe mensen in het verleden zijn verhuisd in de gemeente. Deze bewonersbijeenkomsten hebben mede als doel om de woonwensen (van nu) verder te duiden. De groep bewoners uit hierbij het verzoek richting de gemeente om aanvullend een woonwensenonderzoek uit te voeren in de gemeente om de woonwensen nog nader te bepalen.

Inwoners reageren dat zij liever op kernniveau enquêtes zouden willen zien om een gedetailleerder beeld te krijgen van de woningvraag.

Sociale huurvoorraad

- De bewoners geven te kennen dat de grootste corporatie in het deelgebied (Elkien) in de kernen veel woningen verkoopt, tot onvrede van bewoners. Companen toetst door woonwensen en verhuisgedrag of er behoefte is aan sociale huur. Als daaruit een behoefte blijkt aan sociale huurwoningen bestaat, dan kan de gemeente het gesprek daarover aangaan met de corporaties. Hierbij is het ook goed om oog te houden voor de kwaliteit van de sociale huurwoningen, die mede bepalend is voor de vraag.

Jongeren en starters

- De heer Visser (student) en mevrouw Attema geven aan dat jongeren moeilijk aan woningen kunnen komen in hun eigen dorp. Hij krijgt hierop breed bijval vanuit verschillende kernen. De jongeren kunnen vaak door hypotheekregels niet aan een koopwoning komen, maar huurwoningen worden

verkocht of zijn bezet, ook door meer vraag vanuit speciale kwetsbare doelgroepen. Zij pleiten voor meer voorrang voor lokale woningzoekenden met een binding met de sociale opbouw / samenleving in de dorpen.

De concentratie van kwetsbare groepen en de uitstroom van jongeren heeft volgens aanwezigen een uitwerking op de leefbaarheid in de kernen. Jongeren zijn een immers belangrijke groep om de vergrijzende dorpen levendig te houden. Een ander gevolg van het gebrek aan betaalbaar woningaanbod voor jongeren in de kernen is dat een aanzienlijk deel van de jongeren gedwongen verhuist naar de stad.

Wonen met zorg

- Mevrouw De Roos mist in dit deel van de gemeente vormen van begeleid wonen voor mensen met een zorgvraag, waaronder ook jongeren.
- Ouderen verhuizen momenteel weinig in de gemeente. De vraag is echter of het aanbod wel goed aansluit op de verhuiswens van ouderen. Een grote groep van 80-plussers geeft aan dat zij buiten de boot vallen. Mevrouw Zwart zegt dat in dit deelgebied woonzorgcentrum Talma staat, maar daar zit een inkomensrestrictie op. Er ontbreken geschikte appartementen voor ouderen die in hun dorp willen blijven. Zij verhuizen nu gedwongen naar Sneek. Mevrouw Meijer van het sociaal platform in IJlst vult aan dat een grote groep 55-75 jarigen in de gemeenschap wil blijven wonen, nabij zorg en in appartementen. Echter ontbreekt ook hier geschikt aanbod. De heer Gerritsen geeft aan dat de voorzieningen in deze kernen wel aanwezig zijn, waarmee er een goede basis is voor nieuwbouw voor deze doelgroep.

Companen geeft daarbij als nuancering dat er een andere generatie ouderen (babyboomers) aankomt, die actiever en zelfredzamer is. De bewoners geven aan heil te zien in gemengde woongemeenschappen waarbij jongeren, arm, rijk, oud, gezinnen, asielzoeker en gehandicapten samenwonen en elkaar ondersteunt. Deze informele zorg houdt langdurige zorg op afstand.

Samenhang met economie en vestigingsklimaat

- In Súdwest-Fryslân liggen volgens aanwezigen kansen voor nieuwe bedrijvigheid. Het aantrekken van bedrijven moet gepaard gaan met het bieden van een goed woonmilieu.
- Is de aantrekkelijkheid van dit deelgebied op vestigers (Amsterdam en omgeving) meegenomen in het onderzoek? Companen geeft aan dat het onderzoek hier wel naar kijkt. Daarbij is wel sprake van een conjunctuurseffect, waarbij er vooral instroom is in tijden van gunstige economische ontwikkeling.

Flexibele duurzame (mobiele) bouw kan volgens aanwezigen een oplossing zijn voor tijdelijke huisvesting van doelgroepen die nu moeilijk aan bod komen. Dit sluit aan bij de maatschappelijke trend om duurzaam en kleiner te bouwen.

Dorpsbelang Woudsend geeft te kennen een dorpsvisie af te ronden (januari). Hierin zit een plan voor de transformatie van de oude verzekeringsbank in de kern. De wens is om hier een gemengde woonvorm te realiseren waar jongeren en ouderen samenwonen. Dorpsbelang hoopt dat dit plan wordt opgenomen in de bouwplanning.

Ingezonden stukken

Vanwege de privacy worden in dit onderdeel geen namen genoemd.

- Inwoner Dhr. A stipt het belang aan voor betaalbare woningen voor jong en oud, voldoende werkgelegenheid en een goed winkelaanbod (supermarkt).
- Perron2 heeft twee bijeenkomsten gehouden over het wonen. Hieruit bleek gemengd (zelfstandigheid, gemeenschap, activiteiten, zorg), kleiner en duurzaam wonen een wens. IJst kan een proeftuin zijn voor hybride wonen. Voor de gemeente ziet men hierin een faciliterende rol.
- Inwoner Mevr. A onderstreept de hoge behoefte aan (betaalbare) nieuwbouw. Beperkte bouw zet doorstroming en werkgelegenheid op slot. Richting de provincie wordt voorgesteld om via sloop-nieuwbouw van bestaande bouw te komen tot behoud van groen, blauw en woningaanbod.
- Dorpsbelangen Gaastmeer ervaart ook problemen met de verkoop van sociale huurwoningen, die de doorstroming belemmeren. Woningen die vrijkomen zijn prijzig en richten zich soms op de recreatieve sector. De starter heeft weinig mogelijkheden.
- Inwoner verzoekt de gemeente om tiny houses te realiseren (zowel koop als huur).
- Inwoner Mevr. B roept op tot betaalbare gemengde woonvormen om een betere sociale cohesie, zorg en leefbaarheid te bewerkstelligen.
- Inwoner Dhr. C een jongere, geeft aan dat het woningaanbod voor zijn leeftijdsgroep tekort schiet. Dit creëert een leefbaarheidsprobleem in het dorp: voor de toekomst (vergrijzing, krimp) zijn woningen voor starters en jonge gezinnen cruciaal. Jongeren die vertrekken komen niet gegarandeerd terug.
- Inwoners Dhr en Mevr. A ervaren vanuit het dorp steun bij hun streven om ouderen een geschikte plek in het dorp te bieden, waardoor de doorstroming op gang komt.
- Inwoners Dhr. En Mevr. B geven aan dat het aanbod woningen in de vrije huursector voor ouderen beperkt is. Zij adviseren dat er een onderzoek wordt gedaan naar de woonwensen van 55+'ers in Heeg.
- Werkgroep Grien en Griss uit Heeg onderstreept het belang om geschikte woningen voor ouderen te bouwen. Als ouderen een goed alternatief hebben willen zij verhuizen en komt de doorstroming op de woningmarkt weer op gang.

Bijlage

- PowerPoint bewonersbijeenkomst 3 december
- Ingezonden brieven

Verslag bewonersavond deelgebied 5

Datum:	10 december 2018
Tijd:	19.30 – 21.30 uur
Locatie:	De Stolp, Smidsstraat 6 Sneek
Opkomst:	29 bewoners

Toelichting

Sinds afgelopen zomer voert Companen een woningmarktonderzoek uit in de gemeente Súdwest-Fryslân. Dit onderzoek heeft diverse resultaten opgeleverd die de gemeente wil delen met haar bewoners. In dit kader zijn er zes bewonersbijeenkomsten georganiseerd in deelgebieden binnen de gemeente. Tijdens deze bijeenkomst presenteerde Companen haar bevindingen: sluit vraag en aanbod op de lokale woningmarkt op elkaar aan? Hoe zit dat in de toekomst? En op welke doelgroepen moet het volkshuisvestelijk beleid zich voornamelijk richten?

Daaropvolgende zijn gemeente, Companen en bewoners in gesprek gegaan over de bevindingen. Tezamen met inzichten van marktkeners (makelaars, ontwikkelaars, corporaties, huurdersorganisaties, zorgpartijen) vormt dit gesprek een kwalitatief beeld op de opgaven op de woningmarkt in Súdwest-Fryslân. In dit verslag is waar bekend de organisatie of persoon benoemd die een bepaalde reactie heeft geplaatst.

Verslag

Dia's woonwens en verhuisgedrag: uit de zaal kwam de vraag waar de gegevens vandaan komen van de woonwensen het verhuisgedrag.

- *Antwoord Companen:* De woonwensen komen uit de enquêtes van het WoON 2015 (WoonOnderzoek Nederland). Om een betrouwbaar beeld te krijgen over woonwensen in deze enquête is gekeken naar enquêtes in een groot deel van Zuidwest-Friesland (ook in naburige gemeenten, landelijk en met een dorps karakter). Het verhuisgedrag zijn werkelijke cijfers, dus hoe mensen in het verleden zijn verhuisd in de gemeente.

Discussie thema's

Tussenstap ouderen

- Aanwezigen geven aan dat ouderen nog willen verhuizen naar een andere woning in plaats van hun ruime gezinswoning. Zij zouden graag verhuizen naar appartementen, maar daar is geen aanbod van. De nabijheid van voorzieningen is belangrijk voor ouderen in de keuze van een woning, in de meeste gevallen betekent dit dat ouderen moeten verhuizen naar het centrum. Er moet dus meer gebouwd worden voor ouderen. Het wordt ook een steeds grotere groep.

Tekort aan huurwoningen (Onder andere gereageerd door een inwoner uit IJsbrechtum)

- Afgelopen jaren zijn er woningen bijgebouwd, maar de meeste daarvan zijn koopwoningen. Ook worden huurwoningen verkocht, maar niet aan de eigen inwoners. Voor hen is er dus weinig aanbod. Voor ouderen en starters is er daardoor weinig aanbod. Inwoners laten de corporatie ook weten dat ze graag huurwoningen willen, maar ze krijgen geen voet aan de grond bij de corporatie.

Doorstroming (Onder andere gereageerd door een inwoner uit Sneek)

- Ouderen willen wel doorstromen uit hun gezinswoning, waar jongeren in kunnen gaan wonen. Maar de ouderen kunnen niet verhuizen, omdat er bijna niks te koop staat. Sommige ouderen willen graag

vrijstaand wonen, maar niet te groot. Een oplossing daarvoor is om kleine vrijstaande woningen te bouwen, die later uitgebreid kunnen worden voor gezinnen.

Flexibele woonvormen (Onder andere gereageerd door een mevrouw uit Sneek)

- In de gemeente is er een overvloed aan water en daar moet meer gebruik van gemaakt worden met wonen. Een flexibele woonvorm bij het water zijn woonboten. Die zijn vrijstaand en de ligging is aan te passen. Een andere woonvorm die gemist wordt in de gemeente zijn patiowoningen. Dit zijn veilige en praktische woningen voor ouderen.

Jongeren trekken weg

- De jeugd is vertrokken, omdat er geen voorzieningen voor hen zijn. Een oplossing is volgens deelnemers een woonvorm met ouderen middenin en de jongeren eromheen.

Alternatief wonen

- Aanwezigen zien kansen in experimenten met gemixt wonen van bijvoorbeeld gehandicapten, ouderen en statushouders. In de gemeente is veel grond beschikbaar, dus is er genoeg ruimte om deze woonvormen te bouwen. Ook andere dorpen laten weten dat ze graag willen experimenteren met woonvormen.

Trek van dorp naar de stad

- De vraag bij inwoners is waarom mensen vertrekken naar de stad? Doen mensen dit omdat ze graag in de stad willen wonen of is er niet genoeg aanbod in de dorpen. In de zaal is het gevoel dat er niet genoeg aanbod is voor iedereen.

Woningbehoefte op lange termijn

- Verschillende inwoners doen suggesties over hoe je om kan gaan met de prognose dat er de komende jaren nog een tekort aan woningen is en daarna mogelijk een overschot. Een idee wordt geopperd om een waterterrein aan te leggen voor woonboten (in Ysbrechtum). Daarmee bied je een alternatief van woningen die in 20 jaren afgeschreven zijn en dan verwijderd kunnen worden. Ook tiny houses zijn in dit verband genoemd.

Bijlage

- PowerPoint bewonersbijeenkomst 10 december

Verslag bewonersavond deelgebied 6

Datum:	11 december 2018
Tijd:	19.30 - 21.30
Locatie:	Hotel De Wijnberg, Marktplein 5, Bolsward
Opkomst:	50 bewoners (sommigen uit nabijgelegen dorpen)

Toelichting

Sinds afgelopen zomer voert Companen een woningmarktonderzoek uit in de gemeente Súdwest-Fryslân. Dit onderzoek heeft diverse resultaten opgeleverd die de gemeente wil delen met haar bewoners. In dit kader zijn er zes bewonersbijeenkomsten georganiseerd in deelgebieden binnen de gemeente. Tijdens deze bijeenkomst presenteerde Companen haar bevindingen: sluit vraag en aanbod op de lokale woningmarkt op elkaar aan? Hoe zit dat in de toekomst? En op welke doelgroepen moet het volkshuisvestelijk beleid zich voornamelijk richten?

Daaropvolgende zijn gemeente, Companen en bewoners in gesprek gegaan over de bevindingen. Tezamen met inzichten van marktkenners (makelaars, ontwikkelaars, corporaties, huurdersorganisaties, zorgpartijen) vormt dit gesprek een kwalitatief beeld op de opgaven op de woningmarkt in Súdwest-Fryslân. In dit verslag is waar bekend de organisatie of persoon benoemd die een bepaalde reactie heeft geplaatst.

Verslag

Dia over bevolkingsopbouw: Een van de aanwezigen merkt op dat werkgelegenheid niet naar voren komt in de analyses. De bedrijvigheid is toegenomen en bedrijven vinden moeilijk werknemers, ook omdat er voor hen geen woningen beschikbaar zijn. Dit wordt extra knellend nu de economie aantrekt en de krapte op de woningmarkt toeneemt.

- *Antwoord Companen:* er is een beeld geschetst over waar mensen willen wonen. Waar mensen werken zou inderdaad meegenomen kunnen worden, maar dat hoeft niet hoofdzakelijk verbonden te worden met de vraag naar woningen in Bolsward.

Dia over veranderingen op de woningmarkt: Er werd opgemerkt dat de huizen die vrij zouden komen door het overlijden van ouderen juist goedkoop zijn en daarmee aantrekkelijk voor starters.

- *Antwoord Companen:* Deze huizen zijn vaak oud en gedateerd naar wooncomfort. Daarnaast is dat huis meestal niet geschikt voor starters, vanwege beperkte hypotheekmogelijkheden. Verbouwen kost daarbij veel geld.

Dia's woonwens en verhuisgedrag: uit de zaal kwam de vraag waar de gegevens vandaan komen van de woonwensen het verhuisgedrag.

- *Antwoord Companen:* De woonwensen komen uit de enquêtes van het WoON 2015 (WoonOnderzoek Nederland). Om een betrouwbaar beeld te krijgen over woonwensen in deze enquête is gekeken naar enquêtes in een groot deel van Zuidwest-Friesland (ook in naburige gemeenten, landelijk en met een dorps karakter). Het verhuisgedrag zijn werkelijke cijfers, dus hoe mensen in het verleden zijn verhuisd in de gemeente.

Dia over ontwikkelingen koopmarkt: De ontwikkeling van verkoopprijzen zeggen volgens enkele inwoners van Bolsward te weinig over de situatie in Bolsward. De prijs is volgens aanwezigen laag, omdat er weinig

woningen verkocht zijn. Als je de resultaten zou vergelijken met de WOZ-waarde van woningen zou je dit zien. Ook werd er gevraagd naar de gemiddelde verkooptijd.

Discussie thema's

Geen verhouding tussen Bolsward en Sneek (vraag van onder andere een inwoner en een ondernemer).

- Mensen kunnen geen plek vinden in Bolsward en trekken er weg omdat er niet gebouwd wordt. Dit is erg scheef in verhouding tot Sneek waar een veel groter deel van het contingent is toegewezen.

Te laat gebouwd (meer inwoners van Bolsward en een lid van het platform uit Bolsward)

- Tijdens de crisis heeft de bouw stilgestaan en daarna is deze niet op gang gekomen door een gebrek aan visie van de gemeente. Het is nu zaak zo snel mogelijk te bouwen en de voorbereidingstijd van nieuwbouw waar mogelijk te verkorten.

Er zijn volgens de aanwezigen voor de economische crisis de nodige plannen gemaakt die in de kast zijn verdwenen tijdens de crisis. Het zou kunnen helpen om deze plannen af te stoffen en versneld te ontwikkelen.

Inwoners geven aan een visie te willen maken op de gewenste ontwikkeling van Bolsward, samen met de gemeente. Daaruit moet volgen dat er een meer continue bouwstroom in Bolsward nodig is, en ook wat de nadelige effecten zijn als deze visie niet van de grond komt. Voor nu is het in elk geval zaak om zo snel mogelijk te beginnen.

Waar zou nieuwbouw kunnen plaatsvinden? Een ondernemer, bewoner van Bolsward en een initiatiefnemer van een Ecowijk geven aan dat er zijn weinig actuele projecten zijn. Alleen langs de Hartwerdervaart en Franekerstraat. Toch zien aanwezigen veel mogelijkheden, zoals tegenover het busstation en aan de rand van de stad.

Daarbij zijn er verschillende bewoners met ideeën voor het uitbreiden van het woningaanbod. Zo is er een concreet idee voor een Ecowijk, met 10 à 20 woningen. Hiervoor zijn al 30 gegadigden die mee wilden werken en een huis daar zouden willen. De initiatiefnemer heeft het idee ingediend bij de gemeente en wacht op antwoord.

Ook liggen kansen voor inzet op tijdelijke woningen, zoals woonboten, woonwagens, chalets.

Ruimte voor starters op de woningmarkt (vanuit verschillende inwoners van Bolsward)

- Om te voorkomen dat alleen veroudering optreedt, en dan vervolgens krimp, is het van belang om starters vast te houden en aan te trekken. Hiervoor is het van belang dat er genoeg goedkope woningen beschikbaar zijn. Daarnaast is het ook van belang deze starters vast te houden. Hiervoor kunnen levensloopgeschikte huizen een oplossing zijn.

Doorstroming en huursprong (vanuit verschillende inwoners van Bolsward, waaronder de heren Krikken, Rijmondt, Hiddema, Kramer)

- Ouderen gaven aan door te willen stromen van hun koophuis naar een huurwoning. Dit is vaak een duurdere optie, vanwege de toenemende maandelijkse lasten en de afname van ruimte. Toch biedt dit kansen om de achtergelaten woningen te moderniseren, waarmee ook aan verduurzaming gewerkt kan worden.

Ook blijven veel mensen in hun sociale huurwoning wonen omdat de overstap naar vrije huur of koop te duur is.

Communicatie tussen burger en overheid (vanuit verschillende inwoners, waaronder Galema, Krikken, Kooistra, van der Zee).

- Bewoners hechten veel waarde aan samenwerking met de gemeente. Er is een platform van betrokken inwoners die werken aan een agenda voor de stad. Vanuit de gemeente zijn er coördinatoren die hierbij aanspreekpunt zijn. Het zou waardevol zijn als zij elkaar meer zouden kennen. Het is belangrijk om een vervolg te geven aan deze avond om samen de vervolgstappen door te spreken en te komen tot actie.

Bijlage

- PowerPoint bewonersbijeenkomst 27 november

Bijlage III – Verslag marktkennerspanel

Datum:	28 november 2018
Tijd:	15.00 – 17.00 uur
Locatie:	De Stolp, Smidsstraat 6 Sneek

Toelichting

Op woensdag 28 november het marktkennerspanel voor het woningbehoefteonderzoek in de gemeente Súdwest-Fryslân plaats. Tijdens de bijeenkomst is een toelichting gegeven op het onderzoek en de eerste bevindingen. Vervolgens zijn in twee groepen verdiepende gesprekken gevoerd over de thema's:

- Ontwikkelingen op de woningmarkt
- Wonen en zorg

In de bijlage vindt u de presentatie. Onderstaand vindt u een overzicht van de suggesties, vragen en opmerkingen die zijn meegegeven.

Ontwikkelingen op de woningmarkt

- Bij woonbehoeftes gaat het zowel om wensen als gedrag. Wens en gedrag stroken in de praktijk niet altijd. Soms wensen mensen bijvoorbeeld meer dan ze eigenlijk kunnen betalen. Het kan ook zijn dat mensen wel willen kopen, maar dat er geen aanbod is. In veel gevallen worden dan concessies gedaan, de wens wordt bijgesteld.
- In de grote kernen (Sneek en Bolsward) is er behoefte aan koopappartementen. Het aanbod van deze woningen is schaars. De vraag naar deze woningen is vooral afkomstig van ouderen. Ouderen willen graag dichtbij voorzieningen wonen, dat kan ook in de grotere kernen binnen de gemeente.
- Jongeren willen doorgaans liever grondgebonden woningen. Binnen deze doelgroep is ook behoefte aan middenhuur (710 tot 1000 euro), maar deze vraag is zeer kritisch. Huur is in veel gevallen niet gunstig voor jongeren, door regelgeving en rente. Vaak kunnen zij voor hetzelfde maandbedrag beter kopen. Het komt steeds vaker voor dat starters later instappen in de koopmarkt, omdat ze eerst willen sparen. Als er geen aanbod is, vertrekken jongeren, bijvoorbeeld naar Leeuwarden.
- Een deel van de starters valt tussen wal en schip, ze verdienen teveel voor de sociale huur, maar kunnen ook geen woning kopen. Waar moeten ze dan naar toe? De middenhuur (€700-€1.000) kan hiervoor uitkomst bieden, maar de vraag hiernaar is kritisch.
- De huidige populariteit van woningen biedt geen garantie voor de toekomst. Het is daarom belangrijk goed te kijken welke kwaliteit past bij de woonvoorkeuren van toekomstige generaties. Dit draagt bij aan het voorkomen van leegstand.
- Op de langer termijn zal er mogelijk sprake zijn van krimp van het aantal huishoudens in de gemeente. Dit kan leiden tot leegstand. Dit is in eerste instantie een maatschappelijk probleem en geen particulier probleem. Het advies is om nu woningen te bouwen waaraan een tekort bestaat en ook te bouwen voor de behoefte in de toekomst.
- Bij nieuwbouw is het belangrijk om veel aandacht te besteden aan de locatie. Het gaat er om inzichtelijk te maken waar welke doelgroepen wonen en willen wonen. Vervolgens is het zaak daar de juiste woonproducten te realiseren.
- Het bouwen voor de korte termijnvraag (vraag van nu) is belangrijk, zodat inwoners hun woonbehoeften kunnen realiseren. Is dat niet mogelijk, dan vertrekken zij naar andere gebieden.
- Er is momenteel sprake van hoogconjunctuur, maar die kan evengoed op termijn omslaan naar laagconjunctuur. Bij een laagconjunctuur zal de krimp het hardst toeslaan op het platteland. De stad Sneek zal zich naar verwachting wel redden.

- De wachtlijsten voor huurwoningen zijn gevoelsmatig lang. Vooral ouderen willen graag een appartement of een levensloopgeschikte grondgebonden woning, die ook geschikt is voor de toekomst. Het verschil tussen deze twee woningtypen zit vooral in de huurprijzen. Het is voor projectontwikkelaars en corporaties niet altijd rendabel om grondgebonden woningen te bouwen, zeker niet bij een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen.
- Woningzoekenden kiezen het liefst voor nieuwbouwwoningen. Deze woningen zijn naar eigen wens in te richten en bieden veel vrijheid. Ook voldoet nieuwbouw aan duurzaamheidswensen. Verduurzaming via nieuwbouw is daardoor voordeliger dan in de bestaande voorraad. De prijs van de bestaande voorraad is te hoog, omdat nieuwe bewoners in veel gevallen nog zelf aanpassingen verrichten doen om hun woning te verduurzamen. Dit is ook moeilijk omdat banken kijken naar inkomen en niet naar maandlasten.
- *Samenvatting woningmarkt:*
 - Prijsdifferentiatie bij vraag en aanbod
 - Goede prijs-kwaliteitverhoudingen
 - Houd rekening met verschillen tussen deelgebieden
 - Blijven bouwen voor de korte termijn, maar ook kijken naar de lange termijn.
 - Bouw toekomstbestendige woningen op goede locaties waar mensen graag willen wonen

Verdieping: wonen en zorg

- De opgave voor de intramurale zorg betreft vooral een kwalitatieve opgave betreft. De vraag is hierbij hoe de intramurale zorg in de komende jaren georganiseerd gaat worden. Wie stromen er nog in en wie blijven er thuis wonen, bijvoorbeeld met een Volledig Pakket Thuis? De verwachting is dat de zorg steeds meer aan huis georganiseerd wordt. In een uitgestrekte gemeente als Súdwest-Fryslân vraagt het een goede afstemming tussen de locatie en de mogelijkheden voor het (efficiënt) organiseren van ondersteuning en begeleiding; niet in alle kernen is zonder meer intensieve zorg aan huis te organiseren. Enige mate van clustering van woonvoorzieningen is wenselijk. Dat zal vaak in de grotere kernen of de steden zijn.
- Mede door de vergrijzing en de extramuralisering bestaat een groeiende vraag naar verzorgd wonen. Deze vraag wijkt dikwijls af van de kwaliteit die op dit moment geboden wordt in dit segment. Er is sprake van een kwalitatieve opgave. Dit blijkt onder andere uit de verminderde verhuurbaarheid van meer traditioneel zorgvastgoed (aanleunwoningen) door de corporaties. Het vraagt vernieuwende denkwijzen over het aanbieden van verzorgd wonen, de prijs die hierbij past en het organiseren van de zorginfrastructuur. Bij het realiseren van verzorgd wonen is het wenselijk te streven naar clustering, bij voorkeur in de grotere kernen. Gezien de vereiste nabijheid van permanente 24-uurszorg en -diensten is het niet haalbaar om dit aanbod in alle delen van de gemeente te realiseren. Daarnaast zal ook kritisch moeten worden gekeken naar de omgevingsfactoren (nabijheid voorzieningen, sociaal netwerk, bereikbaarheid). Alle factoren moeten kloppend zijn.
- Een belangrijk aandachtspunt rond de GGZ-doelgroep doet zich vooral voor bij het huisvesten van deze mensen in de reguliere voorraad. Dit vraagt immers een goede begeleiding en een nauwgezette samenwerking tussen zorgaanbieder en huisvester (vaak corporaties). Ook de communicatie richting omwonenden is hierbij een belangrijk aandachtspunt. In de praktijk kan juist ook woonaanbod met enige mate van beschutting, bijvoorbeeld in verzorgd wonen, voor deze zorgbehoevenden een goede oplossing bieden.
- Binnen de gehandicaptenzorg signaleren partijen een stijgende vraag. Hierbij komt dat de zorgvraag ook steeds vaker gepaard gaat met GGZ-achtige problematiek. Dat laatste komt ook steeds vaker voor bij de doelgroep ouderen.

- Nieuwe generaties ouderen hebben andere woonwensen dan eerdere generaties. Zij wonen gemiddeld vaker in de koopsector. Ook wensen zij gemiddeld genomen ruimere woningtypen, vaak met een extra slaapkamer en een (beperkte) buitenruimte. Dit vraagt om na te denken over de toekomstbestendigheid bij nieuwbouw.
- De veranderende woonvoorkeuren leiden ook tot een kwaliteitsopgave bij het bestaande zorgvastgoed, dat dikwijls verouderd is. Doordat dit niet altijd meer aansluit bij de vraag gaat hierin een opgave ontstaan.
- In de samenwerking tussen partijen (gemeente, zorg- en welzijnsinstanties, corporaties, etc.) is meer samenwerking wenselijk. Partijen werken vaak nog vanuit hun eigen expertise, terwijl de huisvesting van zorgdoelgroepen vraagt om integraliteit. Er bestaat veel energie onder deelnemers om hier in gezamenlijkheid mee aan de slag te gaan.
- *Samenvatting Wonen en zorg*
 - Door de vergrijzing stijgt het aantal inwoners met een zorgbehoefte.
 - Mensen wonen vaker en langer zelfstandig. De groei van het aantal zorgbehoevenden betekent niet per definitie een gewenste groei van het aantal plaatsen.
 - De opgave rond wonen en zorg is vooral kwalitatief van aard. De kwaliteit van huidige huisvesting voldoet niet altijd meer aan de behoefte van nieuwe generaties. Dat vraagt kwaliteitsverbetering.
 - Een goede samenwerking tussen partijen is nodig om de opgaven rond wonen en zorg gezamenlijk op te pakken.

Vervolgstappen onderzoek

Naast het marktkennerspanel vinden er zes bewonersavonden plaats waar met bewoners wordt gesproken over hun ervaringen met het wonen in de gemeente. Nadat deze bijeenkomsten hebben plaatsgevonden wordt een onderzoeksrapport uitgewerkt. De planning is dat deze aan het einde van 2018 wordt opgeleverd. Het definitieve onderzoeksrapport wordt in begin 2019 vastgesteld en gaat vervolgens richting de bestuurlijke besluitvorming. Naar verwachting wordt dit in het voorjaar van 2019 vastgesteld.

Bijlage IV – Keuze-index per deelgebied

<1,5	Weinig keuzemogelijkheden (lage keuze-index)
1,5-2,5	
2,5-3,5	
>3,5	Veel keuzemogelijkheden (hoge keuze-index)

Deelgebied 1 (Noordwest SWF)

	Aanbod ↓	tot HT-grens	Tot EU-grens	Tot €41.056	Tot €50.000	Tot €55.000	Tot €65.000	Vanaf €65.000
Vraag →		40	40	20	20	20	20	40
Sociale huur tot aft-grens	20							
Sociale huur va aft-grens	0							
Part. Huur	20	Veel concurrentie						
Goedkope koop < € 185.000	40	Veel concurrentie						
Middenkoop < € 300.000	60							
Dure koop < € 400.000	20							
Zeer dure koop > € 400.000	20							
		↓						
Totale potentiële keuze		20	40	50	80	60	40	40
Totale potentiële vraag		40	40	20	20	20	20	40
Keuze-index aanbod / vraag		0,4	1,0	2,5	3,2	3,0	1,9	0,9

Deelgebied 2 (Noordoost SWF)

	Aanbod ↓	tot HT-grens	Tot EU-grens	Tot €41.056	Tot €50.000	Tot €55.000	Tot €65.000	Vanaf €65.000
Vraag →		60	60	30	20	30	20	40
Sociale huur tot aft-grens	60							
Sociale huur va aft-grens	0							
Part. Huur	40	Veel concurrentie						
Goedkope koop < € 185.000	100	Veel concurrentie						
Middenkoop < € 300.000	90							
Dure koop < € 400.000	30							
Zeer dure koop > € 400.000	20							
		↓						
Totale potentiële keuze		60	120	130	170	110	80	50
Totale potentiële vraag		60	60	30	20	30	20	40
Keuze-index aanbod / vraag		1,0	2,0	4,4	6,9	3,8	3,2	1,3

Deelgebied 3 (Zuidwest SWF)

	Aanbod ↓	tot HT-grens	Tot EU-grens	Tot €41.056	Tot €50.000	Tot €55.000	Tot €65.000	Vanaf €65.000
Vraag →		70	70	30	30	30	30	40
Sociale huur tot aft-grens	80							
Sociale huur va aft-grens	10							
Part. Huur	60		Veel concurrentie					
Goedkope koop < € 185.000	50		Veel concurrentie					
Middenkoop < € 300.000	30							
Dure koop < € 400.000	10							
Zeer dure koop > € 400.000	25							
		↓						
Totale potentiële keuze		80	150	90	90	60	30	30
Totale potentiële vraag		70	70	30	30	30	30	40
Keuze-index aanbod / vraag		1,2	2,2	3,0	3,6	2,3	1,2	0,8

Deelgebied 4 (Zuidoost SWF)

	Aanbod ↓	tot HT-grens	Tot EU-grens	Tot €41.056	Tot €50.000	Tot €55.000	Tot €65.000	Vanaf €65.000
Vraag →		60	70	40	30	30	30	60
Sociale huur tot aft-grens	80							
Sociale huur va aft-grens	10							
Part. Huur	40		Veel concurrentie					
Goedkope koop < € 185.000	70		Veel concurrentie					
Middenkoop < € 300.000	80							
Dure koop < € 400.000	10							
Zeer dure koop > € 400.000	40							
		↓						
Totale potentiële keuze		80	140	100	130	100	60	50
Totale potentiële vraag		60	70	40	30	30	30	60
Keuze-index aanbod / vraag		1,3	2,1	2,9	4,3	2,9	1,9	0,8

Deelgebied 5 (Sneek e.o.)

	Aanbod ↓	tot HT- grens	Tot EU- grens	Tot €41.056	Tot €50.000	Tot €55.000	Tot €65.000	Vanaf €65.000
Vraag →		310	310	130	100	100	80	110
Sociale huur tot aft-grens	400							
Sociale huur va aft-grens	80							
Part. Huur	210		Veel concurrentie					
Goedkope koop < € 185.000	120		Veel concurrentie					
Middenkoop < € 300.000	170							
Dure koop < € 400.000	70							
Zeer dure koop > € 400.000	80							
		↓						
Totale potentiële keuze		400	650	280	240	250	230	150
Totale potentiële vraag		310	310	130	100	100	80	110
Keuze-index aanbod / vraag		1,3	2,1	2,2	2,3	2,6	2,8	1,4

Deelgebied 6 (Bolsward)

	Aanbod ↓	tot HT- grens	Tot EU- grens	Tot €41.056	Tot €50.000	Tot €55.000	Tot €65.000	Vanaf €65.000
Vraag →		80	70	30	30	30	20	30
Sociale huur tot aft-grens	100							
Sociale huur va aft-grens	10							
Part. Huur	30		Veel concurrentie					
Goedkope koop < € 185.000	60		Veel concurrentie					
Middenkoop < € 300.000	30							
Dure koop < € 400.000	0							
Zeer dure koop > € 400.000	10							
		↓						
Totale potentiële keuze		100	150	80	80	40	30	10
Totale potentiële vraag		80	70	30	30	30	20	30
Keuze-index aanbod / vraag		1,3	2,3	2,7	3,1	1,8	1,4	0,5